



## KORRALDUS

20.09.2021 nr 599

Pärnu linnas Raba tn 18, Lille tn 35 ja 46 ning Hariduse tn 8 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Tartu Terminal AS ja on esitanud 26.06.2020 Pärnu Linnavalitsusele Pärnu linnas Raba tn 18, Lille tn 35, Hariduse tn 35 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise ettepaneku ja lisamaterjalid. 30.06.2021 on ala detailplaneeringu algatamise ettepanekut täiendatud. Tehtud on ettepanek planeeringualaga liita Lille tn 46 krunt, planeeringu algatamisega on ühinenud kinnistu omanikud.

Planeeritav ala hõlmab kinnistuid: Raba tn 18 (pindala 1825 m<sup>2</sup>, 62507:024:0002, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%), Lille tn 35 (pindala 1952 m<sup>2</sup>, 62507:024:2640, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%), Hariduse tn 8 (pindala 2275 m<sup>2</sup>, 62401:001:1098, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%), Lille tn 46 (pindala 5395 m<sup>2</sup>, 62507:061:0130, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 100%), Lille tänav T8 kinnistu (pindala 3322 m<sup>2</sup>, 62501:001:0650, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%), osaliselt Hariduse tänav (62501:001:0775, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%).

Planeeringuala asub Pärnu linnas Raba, Hariduse ja Lille tänavate vahelises kvartalis. Juurdepääs kruntidele on võimalik Lille, Hariduse ja Raba tänavalt.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestuse maa-alal (S), kus on lubatav ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutuste, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusasutuste, elamute, väikeettevõtlike ja büroohoonete, transpordi kasutust teenindavate hoonete, riigikaitsehoonete ja muude keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alade kavandamine. Tegemist on funktsionaalselt mitmekülgse piirkonnaga, kus erinevad otstarbed on läbi põimunud, luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna.

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad valdavalt pereelamud, Hariduse, Kirsi, Lille ning Rohu tänavate vahelises kvartalis paiknevad 5-korruselised korterelamud. Piirkonna peamiseks müra, vibratsiooni ja õhusaaste allikaks on Raba tänav ja Ehitajate tee liiklus, planeeringuala asub osaliselt maanteekaitsevööndis (50 m). Eeldatavalt suureneb Raba-Lai tänav silla rajamisega liikluskoormus ka Raba tänaval.

Alal kehtib Pärnu Linnavalitsuse 31.07.2013 korraldusega nr 346 kehtestatud Raba tn 18 kinnistu detailplaneering.

Huvitatud isikute sooviks on planeeringualale ärihoonestuse kavandamine, sh transpordi kasutust teenindava hoone (tankla) ja infrastruktuuri rajamine koos ligipääsuteede, liikluskorraldus-,

haljastus- ja tehnovõrkude lahendustega, vajadusel nähakse ette krundistruktuuri muutmine. Raba ja Lille tänava nurgale soovitakse kavandada kuni 8-korruselise hoone, mis ühtlasi oleks piirkonna arhitektuurne dominant. Alale parema juurdepääsetavuse tagamiseks ja liikluskoormuse hajutamiseks Raba tänava ja Ehitajate tee ristmikul nähakse võimalusel ette alale juurdepääs Ehitajate teelt. Lisaks võidakse planeeringu koostamise käigus muuta tänavastruktuuri planeeringuala siseselt.

Menetluse varasemas etapis on hinnatud võimalikku negatiivset keskkonnamõju tankla rajamisega seoses ja leitud, et detailplaneeringuga kavandatav ei oma olulist keskkonnamõju. Tankla näol on tegemist ettevõttega, kus käideldakse kergestisüttivaid vedelikke (bensiin, diisel). Kemikaalseaduse § 22 lg 7 ja majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“ alusel jagunevad ohtlikud ettevõtted kolme kategooriasse. Kategooria hindamise aluseks on nimetatud määruse lisa tabel 2 „Ohtlikud kemikaalid“, kus on antud käsitletava kemikaali (mootoribensiin ja tööstusbensiin) alammäär ohtliku ettevõtte määramiseks (tonnides), milleks C-kategooria ettevõtte puhul on 100 tonni. Planeeritavasse tanklasse paigutatakse 2 maa-alust mahutit, kus hakkab paiknema alla 100 tonni kütust, mistõttu jääb kavandatavas tanklas käideldavad kütusekogused alla ohtliku ettevõtte alammäära. Tanklaga seotud olulisemad riskid on põlevvedelike süttimine laadimiskohas; põlevvedelike torustikust ja/või mahutist leke ja süttimine (lombitulekahju). Arvestades ohtude esinemise tõenäosust, planeeritava tankla kaugust naaberkinnistutest ning seda, et vajalike meetmetega on võimalik takistada tule levikut naaberkinnistutele, ei ole tegemist nii suure ohuallikaga, mis välistaks tankla ehitamist antud asukohta. Vedelgaasi käitlemist kavandatavas tanklas ette ei nähta ja maapealseid mahuteid ei paigaldata.

Detailplaneeringu algatamise materjalidega on tutvunud ja väljastanud detailplaneeringu koostamiseks seisukohad Transpordiamet (10.09.2021 kiri nr 7.1-2/21/19795-2) ja Maa-amet (13.09.2021 kiri nr 6-3/21/13073-2).

Hariduse tn 8 katastriüksuse osas on maareform lõpule viimata. Maa-amet on teavitanud Pärnu linnavalitsust Hariduse tn 8 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlusest ja palunud linnavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud (määrata katastriüksusele sihtotstarve, anda arvamus maa riigi omandisse jätmise kohta ja esitada õiend teiste isikute taotluste kohta). Lisatakse, et Maa-amet ei nõustu Hariduse tn 8 maaüksusele üksnes ärihoonet teenindava parkla kavandamisega ja Lille tänava ümbertõstmisega osaliselt Hariduse tn 8 maaüksusele, mis oleks vastuolus ka uue kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga. Maa-amet on seisukohal, et Hariduse tn 8 maaüksuse kaasamine detailplaneeringu alasse on võimalik pärast maareformi läbiviimist ja juhul kui maaüksusele planeeritakse ehitusõigus kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, meelelahutus-, büroo- vm äriotstarbelise ehitise rajamiseks. Maa-ameti hinnangul võib hoonestusala kavandada ka selliselt, et ehitusõigust saaks realiseerida nii eraldiseisvalt kui ka ühiselt naaberkinnistule kavandatava ehitusõigusega. Maa-amet ei võta detailplaneeringu koostamisel enda kanda rahalisi kohustusi ning kui Hariduse tn 8 maaüksus kaasatakse planeeringualasse, siis tuleb kõik kulud kanda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku(te)l. Kui Hariduse tn 8 katastriüksus on maareformi käigus jäetud riigi omandisse ja ei ilmne vajadust hoida kinnisasja riigi omandis, langetab otsuse kas riigivara võõrandamiseks või kasutusse andmiseks keskkonnaminister. Riigivara võõrandamine toimub riigivarseaduse alusel ja üldreeglina avaliku enampakkumise teel, millest võivad osa võtta kõik soovijad. Detailplaneeringu koostamise rahastamine huvitatud isiku poolt ei anna eelisõigust kinnisasja omandamiseks.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 alusel ning arvestades huvitatud isikute 26.06.2020 ja 30.06.2021 avaldusi

1. Algatada Pärnu linnas Raba tn 18, Lille tn 35 ja 46 ning Hariduse tn 8 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntidele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide ning vajadusel servituudialade kavandamine. Alale kavandatakse kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, meelelahutus-, büroo- vm äriotstarbelise hoonestuse rajamist, kruntide kasutamise sihtotstarvete vastavad osakaalud lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Vajadusel nähakse ette krundistruktuuri muutmine. Detailplaneering koostatakse Pärnu linna üldplaneeringu kohasena, planeeringuala asub segahoonestuse maa-alal (S).

## 2. Detailplaneeringu lähteseisukohad:

2.1. Planeeringulahendus peab lähtuma Pärnu linna üldplaneeringust, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkiinnistutel, vajadusel viia läbi insulatsioon- jmt uuringud võimalike keskkonnahäiringute vältimiseks, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärgid.

2.2. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Parima arhitektuurse ja väliruumilise lahenduse leidmiseks kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist (üldplaneeringu seletuskiri ptk 3.2). Võistlustingimused kooskõlastada Pärnu linnavalitsusega, võistlus korraldada hiljemalt enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Planeeritava hoonestuse siseruumides tuleb normidele vastav müratase tagada mürapidavate ehituskonstruktsioonide kasutamisega või muude asjakohaste ehituslike meetmetega. Hoonestuse kõrgus ja muud arhitektuursed tingimused selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise käigus.

2.3. Sobivaim krundi täisehitus selgitatakse välja detailplaneeringu koostamise jooksul. Pärnu linna üldplaneeringuga määratult (seletuskiri, ptk 4.3.2) on reeglina segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestuse maa-alale iseloomulik kasutus. Lähtuvalt linnaruumi elavuse ja kasutajasõbraliku avaliku ruumi kavandamise eesmärgist on kohalikul omavalitsusel õigus seada täpsemaid arhitektuurseid tingimusi (vitriinaknad, sissepääsude asukohad, materjalikasutus, väliruumi osakaal ja lahendused ja muud kvaliteetset linnaruumi loovad tingimused). Muud kruntimise ja hoonestamise põhimõtted (korruselisis, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määratakse igakordselt eraldi lähtudes konkreetse piirkonna ja funktsiooni eripärast. Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt.

2.4. Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast (v.a kesklinnas, miljöövääruslikul alal, väärtuslikul üksikobjektid kus haljastuse osakaal määratakse igakordselt eraldi). Põhjendatud juhul võib kohalik omavalitsus lubada haljastusprotsendi vähendamist (haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on reeglina kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal). Oluline on tõsta haljastuse kvaliteeti ja parandada haljastusega linnekeskkonna tingimusi. Lähtuvalt hoonestuslaadist ja funktsioonist võib kohalik omavalitsus nõuda haljastuse erilahendusi (katusehaljastus, vertikaalhaljastus, konteinerhaljastus vms). Väli-alade lahendus antakse haljastusprojektiga.

2.5. Reeglina tagatakse standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil arvestades kesklinna transporditsooni erisusi (kohalikul omavalitsusel on õigus parkimiskohtade arvu kaalutlusotsuse aluse vähendada muinsuskaitsealal, selle kaitsevöönd ja miljööväärtuslikul alal, kus juba väljakujunenud väärtuslik hoonestus ja õueala ei võimalda krundile mõistlikku juurdepääsu parkimiseks või krundile kavandatav parkimislahendus vähendab ala või üksikobjekti eripära ja väärtust (üldplaneeringu seletuskiri, ptk 8.2). Reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste parkimine) hoonestusega samal krundil.

2.6. Näha ette nõuetekohane olme-, pinna- ja rooveesüsteem ning elektrivarustus. Sadevee ärajuhtimine lahendada keskkonda sobivalt ja säästlikult.

2.7. Kavandatav tankla tuleb rajada ja selles käidelda kemikaale inimese elule ja keskkonnale ohutult. Tanklat ei käsitleta potentsiaalselt ohtliku ettevõtetena kemikaaliseaduse mõistes. Tanklasse ei nähta ette raskeveokite tankimist.

2.8. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Transpordiameti (10.09.2021 kiri nr 7.1-2/21/19795-2) ja Maa-ameti (13.09.2021 kiri nr 6-3/21/13073-2) poolt väljastatud seisukohtadega. Detailplaneeringu koostamise käigus lahendada liikluskeem laiemalt haarates lahendusse Raba, Rohu ja Hariduse tänava lõigud Ehitajate teest Oja tänavani ja vajadusel tänavatega külgnev linnaruum.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

4. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.

5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.

6. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord.

7. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatomiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiislahendus), sealhulgas illustratiivne joonis.

8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskusega, Transpordiametiga, Maa-ametiga ja Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

9. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

10. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

11. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Romek Kosenkranius  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tiina Roht  
linnasekretär