



PÄRNU LINNAVOLIKOGU O T S U S

Pärnu

29. november 2018 nr 96

Pärnu linnas Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeeritav ala hõlmab Pärnu linnas Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistuid kogupindalaga 16 929 m² ning asub Pärnu linnas A. H. Tammsaare puistee, Villa ja Tiiru tänava vahelisel alal, Tennisehallist lõunas. Juurdepääs kruntidele on võimalik Tiiru ja Villa tänavalt ning perspektiivis Karja tänava pikenduselt.

Ehitisregistri andmetel on kinnistud hoonestamata. Karja tn 97, 99 katastriüksuste sihtotstarve on ärimaa 100%, Villa tn 2a katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%. Pärnu linna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeringualal on ärimaa (Ä).

Ala kontaktvööndi hoonestus on mitmekesine, läheduses asuvad Tennisehall, Hotell Strand, Villa Medica, mis on piirkonna peamiseks ärihooneteks, lisaks väiksemad 2-korruselised eramud ja korterelamud. Ala lõunapoolset külge piirab seni välja ehitamata Tiiru tänav, mille äärde nähakse ette viie kuni 8-korruseliste kortermajade rajamine.

Alal on Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Karja 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute hoonestamine 3-8-korruseliste korterelamutega (korruselisus ja hoonemahtude asukohad täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus), üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtsihtotstarve muudetakse korruselamumaaks (EK). Tegemist on Pärnu linna üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu KSH eelhinnangu on koostanud Linnak OÜ (töö versioon jaanuar 2018).

Eelhinnangus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid: lihkeotlikkust ja mõju geoloogiale, pinnasele, veestikule, liiklusele, välisõhu kvaliteedile, looduskaitsele, maastikuilmele, kultuuripärandile; müra, vibratsiooni, jäätmete teket, insolatsiooni, õnnetuste esinemist, mõju suurust ja ruumilist ulatust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivset ja piiriülest mõju; üleujutusohu; seotust teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega; mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringuala läheduses paikneb Pärnu rannaniidu kaitseala, mis on osa Natura 2000 võrgustiku loodusalast, mis omakorda kuulub üle-Euroopaliselt kaitstavate alade võrgustikku. Ala kaitse on korraldatud Pärnu rannaniidu looduskaitseala kaudu.

Eelhinnangu kohaselt on detailplaneeringuga kavandatud linnakeskkonnas tavapärase tegevus ning vajalike meetmete rakendamisel ei kaasne olulisi mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale.

Vastavalt KeHJS § 2² on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eelhinnangu kokkuvõtte ja Pärnu linna üldplaneeringu muutmise põhjendus:

“Pärnu linna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on planeeringualal ärimaa. Piirkonda on varem planeeritud nii elamu- kui ka ärikrunte. Samal ajal on tegemist ärikrundiga, mis asub elamukruntide vahel. Hetkel kehtiv detailplaneering on kehtestatud aastal 2006, millega Karja tn 99 kinnistule, kui planeeritava ala kõige suuremale, planeeriti SPA-hotell. Seoses muutunud turusituatsiooniga ei peeta mõistlikuks enam SPA-hotelli kavandamist, sest olemasolevad SPA-d on oma investeerinud ja konkurentsivõimet tugevdanud, mistõttu on uuel tulijal keeruline turule siseneda. Korterelemute kavandamine antud alale on ka üldiselt keskkonnasõbralikum ja keskkonda sobivam, sest ümbritsevad kinnistud on juba valdavalt elamualad ning elamute planeerimisega kaasneb eeldatavalt väiksem keskkonnamõju naaberkinnistutele (vähem müra ja liiklust). Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alata Pärnu linnas Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust, kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.“

Detailplaneeringu KSH algatamata jätmise ettepanekuga on nõustunud Rahandusministeerium (08.08.2018 kiri nr 14-11/5695-2), Keskkonnaamet (09.08.2018 kiri nr 6-5/18/11813-2), Päästeamet (27.07.2018 kiri nr 7.2-3.4/13463-2) ja Terviseamet (08.08.2018 kirjas nr 9.3-1/5510).

PlanS § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu esitati arvamuse andmiseks PlanS § 76 lg 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Eelnõu kohta on arvamuse esitanud kinnisasja omanik Valgre OÜ, samuti Päästeamet ja Rahandusministeerium.

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond on kinnisaja omanikule edastanud vastuse ja kaalub detailplaneeringu koostamise käigus esitatud arvamusi vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimib need vajadusel planeeringulahendusse.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2, planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 77 lg 1 ning Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 p 3

Pärnu Linnavolikogu

o t s u s t a b

1. Algatada Pärnu linnas Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on selgitada välja krundile sobivaim hoonestusala ja ehitusõigus, määrata arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused ning haljastus, parkimis- ja liikluslahendus.

Detailplaneeringuga muudetakse Pärnu linna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve korruselamumaaks (EK).

2. Planeeringu koostamise lähteseisukohad ja eeldatav ajakava:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega.

2.2. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi, korruselisus vähenema astmeliselt linna ja/või Villa tänava suunas.

2.3. Hoonestusele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt Arhitektide Liidu koostatud Eesti arhitektuurivõistluse juhendile ja heale tavale, võistluse tingimused kooskõlastada linnavalitsusega.

2.4. Hoonete vaheline ruum lahendada kõrgetasemeliselt, võimalusel avanevate vaadetega merele, hoonestusalad lahendada nõ punkthoonestusena.

2.5. Parkimine lahendada omal krundil kehtiva standardi kohaselt, kuid mitte vähem kui üks parkimiskoht korteri kohta. Näha ette hoonete alune varjatud parkimine.

2.6. Kinnistul tagada vähemalt 30% ulatuses haljastust ning võimalusel kavandada heakorrastatud puhkeala rajamine.

2.7. Vajadusel viia läbi insolatsiooniarvutused tagamaks naaberkinnistute hoonestusele piisavad valgustingimused.

2.8. Ehitusõiguse määramisel ning kinnistu teenindamisega seotud infrastruktuuri kavandamisel arvestada üleujutusest põhjustatud ohtu ning näha ette üleujutuse tagajärgi ennetavad meetmed. Hoone elukorruse põranda tasapind peab olema vähemalt 3 m abs (BK77 süsteem).

2.9. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada häiringuid ümbritsevas linnaruumis.

2.10. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

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

4. Jätta algatamata Pärnu linnas Karja tn 79, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist

keskkonnamõju.

5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.

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

8. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringuga.

9. Pärnu Linnavolikogu 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. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Metsoja
Volikogu esimees