



PÄRNU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Pärnu

15. mai 2014 nr 39

Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala
ning Aida tänava detailplaneeringu kehtestamine

Pärnu Linnavalitsuse 03. mai 2010 korraldusega nr 257 algatati Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu koostamine ülesandega muuta kinnistute piire ja kavandada piirkonda täiendavad hoonemahud ja funktsioonid, määrata linnaehituslikud ning arhitektuursed tingimused. Algamise korralduse juurde lisatud skeemi kohaselt hõlmab planeeritav maa-ala Laia, Aia, Ringi ja Hommiku tänavate vahelist ala (ala suurus u 7,7 ha). Detailplaneeringut koostades tekkis vajadus planeeringualasse lisada politseimaja (Pikk tn 18) kinnistu.

Detailplaneeringu koostamise käigus osutus vajalikuks muuta planeeringuala piiri. Planeeringu algamisel püstitatud eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu koostamise algamisel seatud eesmärged. Detailplaneeringu üheks ülesandeks on kruntidele ehitusõiguse määramine, millega on määratletud hoonete suurim lubatud arv, kõrgus ja ehitusalune pindala ning kuidas krunti kasutatakse. Linnaruumi jätkuvast arengust lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringu ülesandeks kesklinna alale äri-, ühiskondlike ja eluhoonete planeerimine, linnaväljaku ning bussijaama planeerimine ja Aia tänava pikenduse planeerimine.

Seega on detailplaneeritava ala suurus kokku u 8,35 ha. Planeeritav ala paikneb Pärnu kesklinnas vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealas ja kaitsevööndis, reg nr 27007 (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 6. veebruari 2006 määrusega nr 32). Planeeritav ala asub südalinnas, hõlmates osaliselt uut keskust ja osaliselt vanalinna territooriumit. Planeeritaval alal ei asu miljööväärtuslikke hoonestusalasid ega arhitektuurimälestisi. Kehtiva linna üldplaneeringu kohaselt oli riikliku muinsuskaitse alla taotletav objekt Pikk tn 16 hoonetekompleks, kuid hetkeolukorras on hoone põlengujärgselt lammutatud.

Pärnu Linnavolikogu 18. aprilli 2013 otsusega nr 33 on detailplaneering vastu võetud.

Planeerimisseaduse järgi muutub uue planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu kehtestamisega muutuvad kehtetuks või osaliselt kehtetuks piirkonda erinevatel aegadel kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Riia mnt, Aia tn, Pika tn ja Hommiku tn vahelise maa-ala detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 19. septembri 1996 otsus nr 69)
- Riia mnt, Aia tn, Pikk tn ja Hommiku tn vahelise ala detailplaneeringu muudatus (Pärnu Linnavolikogu 18. jaanuari 2001 otsus nr 4)

- Lai tn 11 kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 21. mai 2009 otsus nr 33)
- Põhja tn, Vee tn, Riia mnt ja Ringi tn vahelise maa-ala detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 20. detsembri 2001 otsus nr 83)
- Pikk tn 18 kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 20. märtsi 2003 otsus nr 30)

Kehtivate planeeringute kohaselt moodustab kujunev ruumiline olukord Aida, Põhja ja Laia tänavate vahele väga tiheda, kõrge ja kompaktse ärihoonete struktuuri. Olemasolev hoonestus planeeringualal ja lähiümbruses hõlmab nii sajandivanust ja vanemat hoonestust (raudteega seotud hooned) kui ka uuemat hoonestust (Aida tn hoonestus, kaubamajad). Arhitektuurikeelelt on hoonestus mitmepalgeline, hõlmates nii erineva suuruse, kuju, katusetüübi kui ka materjalikasutusega hooneid. Pikk tn on Pärnu kesklinna liikluse tuiksooneks. Planeeringualal on puisteed kõikide alasse jäävate tänavate ääres. Kontaktvööndis on Pargi tänava pärna- ja tammeallee.

Üldplaneering näeb ette Aia tn läbimurde ja bussijaama kavandamise Aia tn pikenduse ja Laia tn nurgale, Aida tn pikendusele samas nähakse ette üldmaa - haljasala rajamine Ringi tn, Pika tn, Aia tn pikenduse ja Aida tn pikenduse vahelisele alale. Üldplaneeringu kohaselt on kavandatud linna äriine keskus Pika tn, Akadeemia tn, Aia tn ja Pärnu jõe vahelisele alale – ehk sealjuures osaliselt ka planeeringualale.

Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.

Vaadates keskust veidi kaugemalt võib koos vana ja uue keskusega selle kandvaks ja siduvaks elemendiks kunagise bastionite vööndiga haaratud alal lugeda H-tähe kujulist struktuuri. Selle vertikaalid moodustavad Vee ja Akadeemia ning Ringi ja Aia tänavatest ning horisontaali Aida, Pika või Rüütli tänavast. Vertikaalide tähtsuse liikumisteedena loovad just sillad.

See osaliselt veel kujunemisjärgus, kuid juba üsna selgesti hoomatav avalike ruumide põimimine seob endaga erinevaid ajastuid, vaateid, mastaape ja kvaliteete. Linnaruum, mis on vana silla juures juba välja kujunenud, esindab sealpool väikeste kõrvalekalletega ühe ajastu poolt loodud ranget struktuuri nii paigutuses kui ka arhitektuuris. Olemasolev Rüütli tänav, Aida tänav ja kavandatav linnaväljak Ringi-Aida-Pika tänavate vahel kulgevad radikaalselt erinevates kihistustes.

Olulisematest liikumissuundadest planeeringualal ja selle kontaktvööndis tuleb välja tuua järgnevad:

Aida tänav on perspektiivseks suunaks Õhtu tänavale, üle Vallikraavi silla jahtklubi poole ning sealt edasi mööda jõe äärt Rannaparki ja randa. Teine suund kulgeb mööda kunagist raudteeperrooni olemasoleva bussipeatuse ja Ringi ja Pika tänava ristmiku poole, mis on loogiliseks suunaks vanalinna, Rüütli platsi ja Rüütli tänava suunas. Ringi tänav on tänu laiadele kergliiklusteedele ka heaks ühenduseks suunal randa, liitudes tavapärase vanalinna ühendava Pühavaimu - Supeluse tänavate suunaga. Kolmas suund on piki Aia tänavat otse ranna poole, mis ei ole tänasel hetkel sama oluline ja tavapärane, kui seda on Pühavaimu - Supeluse ja Nikolai - Supeluse tänavate liikumissuunad vanalinna ja rannapiirkonna vahel, kuid seoses silla kavandamise ja bussijaama jäämisega oma olemasolevale asukohale, muutub see suund kindlasti palju tähtsamaks, olles ühendusteks ka pärnakatele teisel pool jõge.

Olulistest vaadetest tuleb välja tuua vaatesuunad piki Aida tänavat ja piki Pikka tänavat. Olulised on ühendused vanalinna ja Pärnu jõe ning nende vahele jääva uue keskuse vahel. Rääma linnaosast, Raba tänavalt üle jõe Pärnu vanalinnale avaneva vaate olulisemaks maamärgiks on

Elisabethi kiriku tornikiiver. Muinsuskaitseala ja jõe vahelise endise raudtee ala hoonestuse kavandamisel on oluline säilitada kirikutorni nähtavus kavandatava Raba-Aia tänava sillakoridoris vähemalt Raba tänava ja Rääma tänava ristmikult sillale sõitmisel. Ühest küljest on kindel, et laienevad ja avatavad ärikeskused liigutavad aktiivset tsooni vanalinnast veelgi enam jõe poole. Positiivne on suund jõe kui seni tagahoovi staatuses oleva koha poole, kuid samas on keskme nihkumine üle Pika tänava suureks ohuks vanalinnale, mis lõikab selle väga selgelt uuest keskusest eemale.

Alasse jääb oluline logistiline sõlmpunkt linnas – bussijaam, mis on linnaruumis heas positsioonis, vanalinna ja areneva keskuse piiril.

Planeeringulahendus.

Planeeringu koostamise üks eesmärgi on vältida monotoonset ja lihtsakoelist linnaruumi, mida on Pärnu linnas juba niigi küllalt. Üheks printsiibiks on teataval hulgal ebakorrapäraste ruumide loomine ning pikkade sirgete hoonefrontide vältimine. Selle tulemuseks on mõneti lõhutud hoonestusjooned, mille vahele on loodud väikesed väljakuruumid. Linnavalitsus on leidnud, et selline lähenemine aitab luua huvitavaid ruume ja kasutusviise, samas on jäetud piisav tasakaal korrapärasuse ja ebakorrapärasuse vahel.

Planeeritaval alal käsitletakse kokku 29 krunti. Olemasolevatesse piiridesse jäävad nendest 11 krunti, piirimuudatusettepanekuid on kavandatud 5 krundi osas ja planeeringualasse on juurde moodustatud 12 uut krunti. Kruntide moodustamist ja suurusi käsitletakse kruntimise joonisel.

Kruntidele kavandatud detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud planeeringu seletuskirja alajaotuse 1.5.3. „Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused“ tabelis, mida tuleks käsitleda koos põhijoonisega. Arhitektuursete tingimustega on täpsustatud, kui suures osas tuleb olemasolevaid konstruktsioone säilitada ja eksponeerida.

Siinkohal lühiülevaade avalikuks kasutamiseks ette nähtud kruntide lahendustest:

Ringi tn 2 asuvale linnaväljakule (Pos 3) on planeeritud varikatus ja endise perrooni taastamine – kõrgendik varikatuse all, võimalik kasutada lavana. Väljaku katend peab võimaldama autoliiklust ja tähistatud alal raskeveokite koormust (lavatehnika, ajutised rajatised, installatsioonid jm). Väljaku kujunduse ja varikatuse kujunduse leidmise jaoks on vajalik avaliku arhitektuurivõistluse korraldamine. Katustatud väljakuosa loomine on vajalik aastaringselt kasutatava väliürituste korraldamise kohana. Ala võib osajaliselt (nt talvel) kasutada autode parkimiseks või muudel avalikkusele suunatud eesmärkidel. Täpne lahendus antakse projektiga. Ringi tn 2 linnaväljaku kvartali projekteerimisel tuleb silmas pidada eesmärki, et linna avalik ruum peab olema aktiivses kasutuses.

Homniku tn 2a asuv linnaväljak (Pos 22), Martensi väljak jääb kasutusse kogunemis- ja kultuurirajatise maana. Olemasolev linnaväljak on ette nähtud arhitektuurivõistluse kohaselt välja ehitada.

Pikk tn 12 krundile (Pos 4) kavandatud viie maapealse korruselisele ja 1249 m² suuruse ehitusaluse pinnaga äri- ja korruselamule on lubatud hoonemaht tingimusel, et osaliselt säilitatakse olemasoleva hoone (endise raudteeahoone) kehand (müürid). Olemasolev hoone peab olema eksponeeritud hoone siseruumis. Kavandatava hoone külge nähtavale kohale tuleb paigutada väärkast materjalist esinduslik infotahvel koos piirkonna ja Pikk 12 krundil asuva hoone ajalugu kirjeldava tekstilise informatsiooni ja pildimaterjaliga. Kavandatava hoone perimeeter peab esimese korruse ulatuses olema maksimaalselt avatud ja ümbritseva ruumiga

suhtleva ärifassaadina (vaateaknad, reklaampinnad, sissepääsud jms), sest hoone on igast küljest avatud avalikule linnaruumile. Hoone arhitektuurne lahendus peab kõikidest suundadest avanevatel vaadetel olema võrdväärselt kõrgetasemelise arhitektuuriga.

Pikk tn 12 kinnistule määratakse ehitusõigus, mille kohaselt tuleb krundile ehitada viiekorruseline hoone. Ringi ja Pika tänava nurga poole jääv hoone osa peab moodustama vähemalt 15 m kõrguse mahu. Parima arhitektuurse tulemuse leidmiseks on vajalik avaliku arhitektuurivõistluse korraldamine.

Pikk tn 12a ja 12b on üks hoone ja endine raudteeaia hoone, mis planeeringuga jagatakse kaheks erinevaks kinnistuks. Hoone nähakse ette säilitada olemasolevas mahus. Lubatud on katusealuse väljaehitamine ja katuseakende paigaldamine. Lubatud on põhikorrus ja katusekorrus.

Lai tn 11 ärihoonele (Pos 1) on kavandatud võimalik juurdeehituse osa lubatud kõrgusega 27 m (7 korrust) arvestatuna keskmisest ümbritsevast maapinnast, muus osas säilib olemasoleva hoone kolme korruseline maht.

Krundile Pos 7 planeeritakse ühiskondlik hoone (üks võimalus võiks olla kunstimuseum). Peasissepääs kavandatakse linnaväljaku poolsele küljele, sissepääs kavandatakse ka hoonemahtude vahelt jalakäijate teelt (mööda ajaloolist raudteeliini), kuhu on kavandatud nn kunstipromenaad. Hoone peab olema vaadeldav ja avatud erinevatelt külgedelt. Avaliku parklana kasutatav parkimiskorrus kavandatakse maa-aluse korrusena või soklikorrusena. Põhijoonisel on antud eritingimustega alad lasteatraktsioonide (mänguväljak) ja võimaliku muuseumi trepistiku tarbeks, hoonealuse läbipääsu kujundamiseks. Hoone arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus.

Pikk tn 13 krundile (Pos 8) jääb alles bussijaam, reisiterminal. Nähakse ette reisijaid teenindav hoone koos ootesaaliga. Põhijoonisel on näidatud eraldatud ala, kuhu pole lubatud hoonete püstitamine, kuid on lubatud varikatuste ehitamine. Hoonestuse arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus. Bussijaama on võimalik paigutada peatuskohad 10 bussile (sh nii saabuvad kui väljuvad bussid). Bussijaamal tuleb tagada busside parkimine väljaspool bussijaama kinnistut. Busside parkimise küsimus lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundile Pos 9 planeeritakse 549 m² ehitusaluse pinnaga ja nelja maapealse korrusega ärihoone. Hoone arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus.

Pikk tn 16 krundil (Pos 10) asus endine Raudteevalitsuse villa, mis on põlengujärgselt lammutatud. Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga nähti Pikk tn 16 hoone võtta muinsuskaitse alla. Kõnesoleva detailplaneeringuga nähakse see ette taastatavana – uuesti ülesehitatava äri- ja korterelamuna. Krundi hoonestus (taastatav villa ja uus osa) tuleb välja ehitada ühtselt. Taastatav villa võib olla uute hoonemahtudega funktsionaalselt seotud, kuid side peab olema tagatud nii, et villa maht ei oleks uue hoonestuse orgaaniline osa, vaid joonistuks selgelt eraldioleva hoonemahuna välja. Seetõttu tuleb villaga vahetult kokkupuutuvad konstruktsioonid lahendada võimalikult läbipaistvate ja kergetena. Parkimise võib kinnistul korraldada pool maa-aluses parklas või 1-kordse maapealse mahu katusel. Pikk tn 16 raudtee ülema villa juurde kuulunud aida rekonstrueerimisel 2-korruselise hooneosa kõrgus ei tohi ületada ajaloolise kõrvalhoone kõrgust, mis on 7,5 m olemasolevast maapinnast. Hoonestuse arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus.

Pikk tn 16b krundil (Pos 12) asuv büroohoone on ette nähtud säilitada olemasoleval kujul.

Krundile Pos 11 planeeritakse kaks kokku 903 m² ehitusaluse pinnaga ja nelja maapealse korrusega korterelamu- ja ärihoonet. Hooned võivad olla galeriiga/terrassiga ühendatud. Krundile Pos 14 planeeritakse 662 m² ehitusaluse pinnaga ja nelja maapealse korrusega korterelamu- ja ärihoonet. Mõlema krundi äripinnad peavad paiknema hoone esimesel korrusel selliselt, et tänavaruumis moodustub sissepääsude ja vitriinakendega ärifassaad. 1. korruse tasandil tänavapoolses küljes peab asuma vähemalt 2 avalikult kasutatavat sissepääsu äripindadele. Hoonetele arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus.

Krundile Pos 13 kavandatakse jalakäijate tänav, mis tuleb kujundada teiste avaliku linnaruumi hõlmavate tänavate ja väljakutega (Pos 2, 3) ühtse materjalikasutusega. Tänavale on lubatud passaaži (kinnine galeriitänav) kavandamine. Passaaži arhitektuurne lahendus peab olema võimalikult kerge ja kõrge arhitektuurse ja ehitusliku kvaliteediga. Passaaži kõrgus sõltuvalt külgneva hoonestuse kõrgusest kuni 15m. Passaaž võib olla eraldatud ustega, mis ei tohi olla lukustatavad. Passaaž peab olema avatud iga päev 24h. Passaažiga kaetud tänavaruumi kasutus ei tohi eristuda muust katmata tänavaruumi kasutusest.

Krundile Pos 15 planeeritakse kaks nelja maapealse korrusega korterelamu- ja büroohoonet.

Krundile Pos 16 planeeritakse üks nelja maapealse korrusega ja maksimaalselt 1/3 hoonealuse pinna ulatuses viie korruseline korterelamu- ja büroohoone. Kruntide hoonestamisel on lubatud keldrikorruse ja 1. korruse ulatuses 100% täisehitus eeldusel, et -1. ja 1. korruse mahus lahendatakse ka kinnistu parkimine õuealaga võrreldavas mahus ja 1. korruse katuslaele rajatakse haljastatud õueala 2. korruse pindadele. Minimaalne haljastusprotsent on 20%, mis tuleb lahendada kas maapinna tasandil või kaetud 1. korruse katuslael. Kasutada tuleks vertikaalselt haljastatud pindu. Äripinnad peavad paiknema hoone esimesel korrusel selliselt, et tänavaruumis moodustub sissepääsude ja vitriinakendega ärifassaad. 1. korruse tasandil tänavapoolses küljes peab asuma vähemalt 4 avalikult kasutatavat sissepääsu äripindadele. Hoonetele arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus.

Pikk tn 18 kinnistul asub politseimaja. Pikk tn 18 krunt jagatakse kaheks, Pos 17 krundile kavandatava hoonestuse võib rajada ühest või mitmest mahust koosnevana. Krundile võib ehitada kolm nelja maapealse korrusega ühiskondlikku hoonet. Hoonestus peab olema liigendatud. Hoone juurdepääs Laialt tänavalt tuleb lahendada nõnda, et see arvestaks Aia tänavalt juurdepääsuni kulgeva jalakäijate tänavaga. Selgelt peab olema eristatud, kus lõpeb jalakäijate tsoon ning kus võivad liikuda autod. Hoonestuse arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus. Pikk tn 18 kinnistu ümberkruntimisega moodustatakse teise krundina tee- ja tänavamaa krunt (Pos 21). Tänavala lahendus antakse projektiga.

Aia tänava pikendusele Pika ja Laia tänava vahel moodustatakse reformimata riigimaast uus tänav, krundi Pos 18 kohale nähakse ette tee- ja tänavamaa. Põhijoonisel on tähistatud eritingimustega ala, kuhu on lubatud ehitada varikatused (maa-aluse parkla sisse- ja väljasõitude kohal), mis haljastatakse. Joonisel on tähistatud maa-ala, mis peab jääma jalakäijatele sujuvaks liikumiseks. Ringi tn poolne tänaväärne ala kujundatakse valdavalt haljastatud tsooniks. Alasse on planeeritud kaks bussipeatust. Nähakse ette ohutusriba sõiduridade vahele. Jalakäijate ala, sh parklasse sisse- ja väljasõidud ja varikatused, kujunduse leidmiseks on vajalik avaliku (maastiku) arhitektuurivõistluse korraldamine.

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud kehtivat standardit linnatänavate kohta (EVS 843:2003). Nimetatud normi kohaselt kuulub Pärnu linn II klassi, millega on arvestatud liikluse planeerimisel. Liikluskorraldus on tinglik. Lisaks eelnimetatule moodustatakse planeeringualale veel 9 tee- ja tänavamaa krunti (Pos 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29). Täpne tänavalahendus, tänavate ja ristmike profiilid antakse projektide koostamise käigus.

Parkimisarvutuse teostamisel on arvestatud kehtiva standardiga (EVS 843:2003). Parkimislahenduse korraldamisel alal tervikuna lähtutakse põhimõttest paigutada maksimaalselt parkimiskohti tänavate äärde, vaheldumisi haljastusega, et vältida kruntidel ühtset suurt lausparkimisala. Aia tn pikenduse ja politseimaja vahelisest kvartalist on kavandatud läbi ühtne parkimisala, võimaldades juurdepääsu nii Pikalt tänavalt kui ka Laialt tänavalt. Pika tänava ja Aia tänava nurgale kavandatava ühiskondliku hoone (Pos 7) alla on planeeritud avalik maa-alune parkla, mis saab teenindada ka naaberkrunte. Linnaväljakul (Pos 3) reeglina parkimist ette ei nähta. Linnaväljakule tuleb ette näha katend, mis võimaldab vajadusel autode pealesõitu, samuti on põhijoonisel tähistatud ala, mis peab võimaldama raskeveokite pealesõitu (muuseumi teenindus, lavakonstruktsioonid jms).

Kõikidel kruntidel (va tänavad) tuleb ette näha jalgrataste parkimiskohad varju all. Planeeringuga on kavandatud jalgrattateed Pika, Ringi, Laia ja Aia tänavate äärde. Jalgrattateede kavandamise lähtekohaks on vajadus kujundada kesklinna sidus rattateede võrgustik ning kujundada see nii, et jalgratturid oleksid nii jalakäijate kui ka autoliiklusest selgelt eristatud.

Haljastuse kavandamisel piirkonda tuleb lähtuda selle mõjust ja nähtavusest ning linnaruumi aktiivse kasutamise võimalustest. See tähendab pigem vertikaalsete haljaspindade kujundamist väljakute äärde ja hoonete juurde (põõsad, hekid, ronitaimed). Samuti tuleb väljakute kujundamisel leida puhkuse- ja istumisvõimaluste sidumine haljasaladega. Soovitavalt istutada teede äärde kitsa võraga puid. Istutatavate puude liigid, täpsed asukohad/vahekaugused määratakse haljastusprojektiga koostöös Pärnu linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendus.

Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringuga tehakse ettepanek linna üldplaneeringu muutmiseks jättes bussijaama oma olemasolevasse asukohta. Üldplaneeringu kohaselt on bussijaama üleviimine ette nähtud Aia ja Laia tänavate nurgale Aida tänava pikendusele. Kõnesoleva detailplaneeringuga on nimetatud ideest loobutud ja bussijaam planeeritakse oma olemasolevasse asukohta. Praegune bussijaam on igati sobivas kohas, vanalinna ja areneva keskuse piiril. Lisaks sobivale asukohale linnaruumis soodustab nimetatud otsust ka maaküsimus – bussijaam asub munitsipaalmaal.

Bussijaama senise asukoha säilitamine on oluline eelkõige seepärast, et tagada jätkuvalt hea ligipääs kesklinnale ning oluline on maaliinide ja linnaliinide koostoimimine. Kesklinn peab olema sõlmpunkt võimalikult paljudele erinevatele transpordiliikidele ja teenustele. Bussijaama territoorium on selleks optimaalne ning bussijaama läbilaskvust on võimalik suurendada liikluse parema korraldusega.

Pärnu südalinna probleemiks on vanalinna tähtsuse vähenemine nii äri- kui ka kultuurikeskusena. Bussijaama kui tähtsa sõlmpunkti viimine vanalinnast kaugemale aitab antud probleemi süvenemisele veelgi enam kaasa. Samuti vajab Pärnu kesklinn ühiskondlike funktsioonide tihendamist ja mitmekesistamist. Oluline on oma funktsioonilt ainulaadses

seisundis olevate üldist huvi pakkuvate objektide paigutamine oluliste liikumisteede ja väljakute kõrvale. Hädavajalik on eripalgeliste funktsioonide kombineerimise ja läbipõimimisega piisavalt tugevate tõmbekeskuste tekitamine.

Lähtuvalt soovist ja vajadusest tuua kesklinna täiendavalt funktsioone on Aia ja Pika tänava nurgale ette nähtud ühiskondlik hoone. Hoone on paigutatud nõnda, et see oleks väga hästi leitav ja nähtava koha peal ning seotud ka avaliku linnaruumiga (Ringi tn äärsed linnaväljakud). Koos hoonet ümbritseva avaliku ruumiga võiks avalikku ruumi ümbritsevate hoonete kasutus olla aluseks tugevale ja elujõulisele linnakeskusele.

Krundile kavandatavale hoonele on ette nähtud ühiskondlik funktsioon. Aida tänavast on kujunemas telg, mille ääres paiknevad nii kultuuri- kui ka ärihooned. Ühiskondlik hoone lisaks kommertsruumile juurde kultuurilise nüansi ning aitaks elavdada avalikku linnaruumi.

Linnavalitsus on leidnud, et parkla ehitamine hoone alla on vajalik, et oleks piisavalt parkimiskohti. Kesklinna ehitatud parkimismaja on kavandatud peamiselt ümbritseva piirkonna teenindamiseks, kuid samal ajal on kvartalis veel hulgaliselt ehitusõigust realiseerimata ja välja ehitatud korterites pole veel elanikke.

Detailplaneeringu ideelahenduse mõjutajaks on ka ajalooline aspekt – suurem osa planeeritavast alast oli veel 40 aastat tagasi kaetud raudteede võrgustikuga. Sellest ajast on säilinud mõned raudteega seotud hooned (Pikk tn 12, Pikk tn 12a ja 12b ja hoone Port Artur 2 kaubanduskeskuse mahus), villad (Pikk tn 16 ja 16b), perroon (Pikk tn 12a ja 12b jätkuna), samuti linnaruumis selgelt eristuv diagonaaltegel. Planeeringulahenduses peetakse oluliseks, et planeeritavas linnaruumis oleks tajutav antud koha raudteeajaloost tulenev struktuur. Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringuga nähakse ette erinevalt üldplaneeringus ja kehtivas detailplaneeringus kavandatust ka eelpoolnimetatud diagonaaltegel jätkamist kuni Laia tänavani.

Kehtiv detailplaneering näeb ette eelpoolnimetatud algselt raudteega seotud hoonemahtude säilimise olemasoleval kujul. Kõnesoleva planeeringuga suurendatakse Pikk tn 12 kehtiva ehitusõigusega lubatud hoonestusmahtu, kuna olemasolev 1,5-korruseline (1 korrus + katusekorrus) maht jääb üldisest ümbritsevast olemasolevast hoonestusest ja ümbruskonda planeeritavate uute hoonete hoonestuskõrgusest palju madalamaks. Eesmärgiks on Pikk 12 hoonestusega tänavaruumi linlikumaks kujundamine Pika tänava ja Ringi tänava nurgal, samuti bussijaama kohal Ringi tänaval. Pikk tn 12 kinnistule määratakse ehitusõigus, mille kohaselt tuleb krundile ehitada viiekorruseline hoone.

Pargi tn pikenduse kavandamine Pikk tn 18 kinnistu arvelt annab põhimõttelise võimaluse kaaluda ka kolmandat võimalikku silla asukohta – Pargi–Raba tänavate suunda. Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu lahendus haakub kõigi kolme võimaliku variandiga, loob võimaluse üldplaneeringus ettenähtud Raba tn silla rajamise Aia tänava pikendusele.

Detailplaneering teeb ettepaneku maa-alale üldplaneeringuga määratud juhtotstarvete (juhtfunktsioonide) muutmiseks järgmisteks juhtfunktsioonideks. Detailplaneeringu kehtestamisel kantakse vastavad muudatused üldplaneeringu maakasutusplaanile vastavate tähistustega:

- Pikk tn 13 bussijaama krundi juhtotstarbeks määratakse 50-70% transpordimaa (L) ja 30-50% ärimaa (Ä).
- Aia tänava pikendusele Pika ja Laia tänava vahel moodustatakse reformimata riigimaast uus tänav, moodustatava kinnistu juhtotstarbeks määratakse transpordimaa (L).

- Aia tänava pikenduse, Pika ja Ringi tänava ning Lai tn 1 (Port Artur 2) kinnistu vahelisest üldmaa juhtotstarbega reformimata riigimaa alast eraldatakse Aia tänava pikenduse kõrvale ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbega (Üh) krunt eesmärgiga rajada sellele olulise mõjuga ühiskondlik hoone (nt kunstihoone vms).
- Aia tänava pikenduse, Laia tänava, praeguse Pikk tänav 18 (politseimaja) kinnistu ja Pika tänava äärsete hoonestatud kinnistute vahelisel alal moodustatakse reformimata riigimaast viis ärimaa (Ä) ja korruselamumaa juhtotstarbega (EK) krunti (vt pos 9, 11, 14, 15 ja 16) ning kolm juurdepääsudeks vajalikku transpordimaa juhtotstarbega (L) krunti.
- Pikk tn 18 (Politseimaja) riigikaitsemaa juhtotstarbega kinnistu jagatakse selliselt, et Pargi tänava nihutatud Pikk tn 20 ja 20a kruntide piiril kulgevale pikendusele moodustatakse uus tänavaala, transpordimaa juhtotstarbega (L) krunt Pikast tänavast Laia tänavani. Ülejäänud ala Pikk tn 18 kinnistust moodustatakse äri- ja ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbega (Ä/Üh) krundiks, kuhu on tulevikus võimalik rajada perspektiivne Riigimaja.
- Hommiku tn 2a, so Port Artur 1 ja Pärnu Keskuse vahelise linnaväljaku krundi (pos 22) transpordimaa juhtotstarve muudetakse üldmaa juhtotstarbega krundiks (Üm), mida kasutatakse kogunemis- ja kultuurirajatise maana.
- Pikk tn 12a (Pos 5) alajaama krundi juhtotstarve muudetakse ärimaast tootmismaa (T).

Antud detailplaneeringu raames ei pidanud Pärnu linn vajalikuks keskkonnamõjude hindamise ega ka vastava eelhindangu koostamist. Koostatud detailplaneering toetab Pärnu linna eesmäärke keskuse elavuse ja meeldiva linnaruumi väljaarendamisel. Keskusega seotud probleeme on käsitletud kehtivas Pärnu linna arengukavas: „Oluliselt on suurenenud keskuse eraldatus muudest linnaosadest. Seda on põhjustanud nii viimaste aastate kaubanduse areng väljaspool kesklinna ja ka teiste avalike asutuste väljakolimine kesklinnast“ (Pärnu linna arengukava 2025 lk 15). Kahtlemata kaasneb detailplaneeringuga kavandatava väljaarendamisel sotsiaalmajanduslikke mõjusid, kuid need on sellised, mis on linna poolt soovitatavad. Planeeringuga nähakse ette bussijaama säilitamine olemasolevas asukohas, mille mõju võrreldes tänase situatsiooniga oluliselt ei muutu. Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga, mis tagab hea ligipääsu ja sideme teiste linnapiirkondadega. Samuti kavandatakse jalgrattateed, et parandada liiklemisvõimalusi kergliiklusega. Planeeritaval alal nähakse ette ka parkimisvõimaluste parandamist. Lähtuvalt sellest ja kesklinna olulisusest üldisemalt on mõistlik ja otstarbekas näha kesklinna ette täiendavaid hoonemahtusid ning ühiskondlikke funktsioone, mis toetavad kesklinna rolli.

Kavandatud keskkonna linnaehituslik ja arhitektuurne lahendus aitab piirkonna kujundada esinduslikuks linnaruumiks. Planeeringuga kavandatud arhitektuurse mahu paigutamine annab põhjenduse muuta linna üldplaneeringut. Püstitatavad hooned kujunevad lähitulevikus üheks oluliseks Pärnu kesklinna üldist arengut mõjutavaks struktuuri osaks.

Detailplaneeringu realiseerumise korral luuakse võimalus uute äri- ja elamispiindade tekkimiseks sotsiaalse infrastruktuuriga hästi varustatud piirkonnas. Elamisfunktsiooni suurendamine ja turvalise elukeskkonna olemasolu aitab hoida linna elavana ka tööajavälisel ajal. Elamu- ja ärifunktsioon tugevdavad ja elavdavad kesklinna.

Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneering on avalikustatud. Avaliku väljapaneku käigus esitati kolm ettepanekut ja vastuväidetega avaldust kavandatud planeeringu lahenduse kohta. Lisaks laekusid avaldused ka peale detailplaneeringu avaliku väljapaneku lõppemist.

Avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul ei jõutud kõigis küsimustes üksmeelele ja planeerimisosakond esitas detailplaneeringu Pärnu Maavalitsusele planeeringujärelevalve teostamiseks ja seisukoha võtmiseks planeeringu avalikul väljapanekul esitatud kirjalike vastuväidete kohta, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud. Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu järelevalve menetlemise käigus toimus Pärnu Maavalitsuses detailplaneeringu vastuväidete ärakuulamine.

Planeeringujärelevalve tulemusena jäi maavanem seisukohale, et Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist parandatakse ja täiendatakse järelevalve käigus kokkuleppele jõutud täpsustuste osas. Vastavalt vastuväidete ärakuulmisel saavutatud kokkuleppele on koostatud kontaktvõõndi ruumianalüüs ja lisatud detailplaneeringu koosseisu.

Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist on vastava osaga täpsustatud ja täiendatud.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 20 lg 1 annab igale isikule õiguse esitada avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid detailplaneeringu kohta. Kõnesoleva detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 27.05-25.06.2013, Eesti Arhitektide Liit esitas ettepaneku 7.01.2014 ja Riigi Kinnisvara AS esitas vastuväite ja ettepaneku 8.01.2014. Tulenevalt PlanS § 23 lg 3 punktist 5 on järelevalve teostaja pädevuses planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud. Kuna Eesti Arhitektide Liidu (EAL) ja Riigi Kinnisvara AS poolt tehti ettepanekud alles järelevalve teostamise ajal, siis puudub järelevalve teostajal õiguslik alus anda järelevalveseisukoht esitatud ettepanekutele. Tulenevalt PlanS § 4 lg-st 2 on planeeringulahenduse sisulise muutmise üle otsustamine üksnes kohaliku omavalitsuse pädevuses.

EALi juhatus pidas kahetsusväärseks asjaolu, et kogu ala kohta tervikuna pole korraldatud planeeringukonkurssi. Seda arvestades tegi EAL ettepaneku kehtestada planeering osaliselt ja jätta kõnealuse kvartali osas, pangamaja ja Port Arturi vahelisel maa-alal lahendus kehtestamata. Kuna tegu on Pärnu kesklinna kõige kesksema piirkonnaga ja olulisima sõlmpunktiga, soovitas EAL korraldada selle ala hoonestuskava planeerimiseks avaliku arhitektuurivõistluse. Nii oleks võimalik arutada mitut lahendust ning valida Pärnu kesklinnale sobivaim ja seda rikastavaim lahendus, mis samal ajal konkureeriks tervikuna äärelinna tõmbekeskustega.

Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on piirkonnas maareformi läbiviimine läbi kaalutletud planeeringumenetluse. Tegemist on suures ulatuses jätkuvalt riigi omandis oleva maaga, kus olemasolevad sihtotstarbed puuduvad. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on korrastada maakasutust, et võtta kasutusele seni kasutusesta olnud kesklinna piirkonnad. Planeeringualale on planeeritud rajada uus bussiterminal, mille ehitamist on kavas kaasfinantseerida EL vahenditest. Sellest tulenevalt ei pea Pärnu linn EAL ettepanekutega arvestamist võimalikuks. Pärnu kesklinnale sobivaima ja seda rikastavaima lahenduse leidmiseks planeeringukonkursi korraldamiseks puuduvad Pärnu linnal eelarvelised rahalised vahendid.

Ka Riigi Kinnisvara AS ettepanekuga arvestamine muuta Pikk tn 18 asuva hoone kõrgust ja funktsiooni tooks kaasa planeeringu põhilahenduse muutmise ja täiendava detailplaneeringu avalikustamise nõude. Pärnu linna arengu seisukohalt on oluline täna Ringi tn, Aia tn ja

politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneering kehtestada. Pikk tn 18 krundi ehitusõiguse muutmiseks tuleb algatada uue planeeringu koostamine. Mõistlik oleks seda krundi uuesti planeerida koos tulevase riigimajaga (Aia tn 2/Pargi tn 1 kinnistu).

PlanS § 9 lg 9¹ sätestab, et kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette muinsuskaitseala või selle kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded.

Planeeringuala asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal. Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused, kus muuhulgas on fikseeritud, et arvestada tuleb vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis sätestatud vanalinna vaadeldavuse nõudega.

Planeeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustes on sätestatud, et „Linnaruumis peab olema leitav raudteega seotud struktuur (liikumissuunad, hoonete paigutus, iseloomulikud elemendid)“. Muinsuskaitseameti ülesandeks on järgida muinsuskaitsealade täitmist. Muinsuskaitseamet on detailplaneeringu kooskõlastanud ning seega kinnitanud, et muinsuskaitse eritingimusi on planeeringu koostamisel arvestatud. Seega on planeering vastavuses Muinsuskaitseameti nõuetega, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Siinkohal on oluline rõhutada riigiasutustega planeeringute kooskõlastamist kui instrumenti planeeringute õiguspärasuse järgmisel.

PlanS § 4 lg 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohaliku omavalitsuse ülesandeks on tagada maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu, planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine, mis on planeeringu kehtestamise eeldus.

Järelevalve teostaja jäi seisukohale, et vastavalt PlanS § 4 lg-le 2 otsustamine selle üle, milline planeeringulahendus, milline liikluslahendus on Pikal tänaval sobivaim ja milline hoonete kõrgus on kesklinna jaoks sobivaim, on üksnes kohaliku omavalitsuse pädevuses ega kuulu järelevalve teostaja pädevusse. Antud juhul on tegemist Pärnu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja sobivaima lahenduse üle otsustamine on Pärnu Linnavalikogu pädevuses.

Planeeringuga kavandatud hoonestuskõrguse näol on tegemist Pärnu linnas väljakujunenud hoonestuskõrgusega, mis domineerib valdavas osas linnakeskuses. Planeeringu koostamisel on peetud oluliseks ruumi terviklikkust. Juhul, kui peaks tekkima kiire kasvu vajadus, siis on linnakeskuses piisavalt ruumi, et tagada arenguvõimalused ka tulevikus. Samuti on olulisel määral vaba ruumi jõe ääres. Kõrgemaid mahte planeeringualale pole soovitud maaomanik Maa-amet, kõrgemaid mahte ei luba ka Muinsuskaitseamet. Linnavalitsus soovib, et kehtestataks planeering, mida on võimalik ellu viia.

Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustes on sätestatud, et hoonestuse suurim lubatud kõrgus ei tohi planeeringualal ületada 20 m. Erandina võib lubada ühe või kahe kõrgema mahu kavandamist linnaehituslikult olulistele suundadele. Arvestada tuleb vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga, kus on sätestatud vanalinna vaadeldavuse nõue.

Pärnu Linnavalitsus on pidanud oluliseks Pikk tn 16 hoone uuesti ehitamist linnaruumi, mida on nõutud ka planeeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustes. Tulenevalt kehtivast üldplaneeringust on linnavalitsusel kohustus kaaluda Pikk tn 16 asukohas hoone kui ajaloolise

mälu kandja taastamist linnaruumis. Pikk tn 16 osas on linnavalitsuse soov, et sinna ehitatakse uus hoone, mille välimus on identne vanaga. Selles osas on maaomanikuga saavutatud kokkulepe.

Pikk tänav kui suur magistraal lõikab linnasüdame pooleks, kas piirkond vajaks dominantset lahendust mitmetasandilise liikluse näol. Linnavalitsus ei pea õigeks Pika ja Ringi tn ristmikule mitmetasandilist liiklust, sest jalakäijate ja autode vood ei ole nii suured, et need üksteist oluliselt takistaksid. Jalakäijate viimine teisele tasandile on jalakäijatele ebamugav. Mitmetasandilisus halvendaks oluliselt vanalinna vaadeldavust Ringi tn sihil ja seetõttu pole kooskõlas Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärusega. Pikk tänav vajab teist ruumilist lahendust ning inimsõbralikumat keskkonda, kuid ei välista auto- ega bussiliikluse jätkumist. Klassikalise linnaehituse seisukohalt on just see koht õige kahe dominantse hoone püstitamiseks mõlemale tänavapoolle.

Planeeringualale kruntide moodustamisel on tehtud koostööd Maa-ametiga ning planeeringuprotsessi käigus on kaalutud väga mitmeid planeeringulahendusi. Kõnealuse detailplaneeringu osas on toimunud Pärnu linna ja Maa-ameti esindajate osavõtul mitmeid koosolekuid/nõupidamisi. Maa-ameti hinnangul on krundil pos 16 asuvale ehitisele detailplaneeringuga ettenähtud teenindusmaa piisav ja Maa-amet ei nõustu ehitisele määratud teenindusmaa suuruse ümbervaatamisega. Erastada ei ole võimalik rohkem maad, kui on planeeringulahendusega määratud. Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määruse nr 144 „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korra kinnitamine“ punkti 4 alapunkti 2 kohaselt ehitise teenindamiseks vajalikuks maaks määratakse ehitisealune ning ehitist ümbritsev vähim tarvilik ja piisav kogus maad, mis tagab ehitise sihtotstarbelise kasutamise, hooldamise (remont jms), ohutu ekspluateerimise (avarii-, pääste- ja sanitaarkujad) ning füüsilise säilimise.

Hoone lammutamise kohta on Maa-amet selgitanud, et olenemata sellest, kas planeeritav maa-ala on reformimata riigimaa või juba riigi omandisse vormistatud maa, peab nii Keskkonnaministeerium kui Maa-amet riigimaa osas mistahes kokkulepe sõlmimisel lähtuma riigivara valitsemise põhimõtetest. Riigivara valitsemist reguleerib riigivaraseadus ning riigiasutuste poolt riigieelarveliste vahendite kasutamist reguleerivad riigieelarve seadus ja Rahandusministri 11.12.2003 määrus nr 105 „Riigi raamatupidamise üldeeskiri“. Üheski eelnimetatud õigusaktidest ei ole ette nähtud võimalust teha kulutusi sellisele varale, mis ei ole riigi omandis. Seega ei ole Keskkonnaministeeriumil ega Maa-ametil võimalik kompenseerida planeeritavale alale jääva eraisikule kuuluva hoone lammutamist.

Järelevalve teostaja on seisukohal, et hoone lammutamise kulude kompenseerimine ei ole detailplaneeringu ülesanne ega saa olla takistuseks planeeringu kehtestamisele.

Järelevalve teostaja hinnangul on koostatud detailplaneeringu lahendus vastavuses PlanS § 9 lg-s 2 sätestatud detailplaneeringu ülesannetega ning planeeringu koostamise protsess Pärnu Linnavalitsuses läbi viidud vastavuses PlanS kolmandas peatükis sätestatud nõuetega.

Maavalitsus kui järelevalve teostaja on analüüsinud linnavalitsuse esitatud põhjendusi ja kaalutlusi Pärnu linna üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta ning leidnud, et Pärnu linna üldplaneeringu muutmise vajadus on piisavalt põhjendatud ja sellega planeerimisseaduse (PlanS) § 9 lg-s 7 sätestatud eeldus üldplaneeringu muutmiseks täidetud. Planeeringulahendust on pidanud sobivaks Pärnu linnaarhitekt ja kõik planeeringuprojekti läbi vaadanud linnavalitsuse ametnikud ning planeeringulahenduse sobivust oma allkirjadega

kinnitanud Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu projekti menetluslehel nr 22/12.

Muinsuskaitseamet on Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu kooskõlastanud 20.03.2013 kooskõlastusnumbriga 19914. Maa-amet on Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu kooskõlastanud 04.03.2013 kirjaga nr 6.2-3/1997.

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-le 31 on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise õigus üksnes Pärnu Linnavolikogul. PlanS § 4 lg 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine oma haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevus, kelle ülesandeks on tagada maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 4 lg-le 2 teostab kohalik omavalitsus kaalutlusõigust kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Nimetatud seadusesätetest ja eelnevast lähtudes ning PlanS § 23 lg-st 6 kiitis Maavanem 22.04.2014 kirjaga nr 6-1/2013/2101-10 Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu heaks ja teeb Pärnu Linnavolikogule ettepaneku enne detailplaneeringu kehtestamist veelkord kaaluda planeeringulahenduse sobivust antud asukohas.

Pärnu linnavalitsuse eesmärk on säilitada ja toetada linnakeskust olulisima linnapiirkonnana, mis on funktsionaalselt mitmekesine ja kvaliteetse avaliku ruumiga. Tasakaalustatud lahenduse saavutamiseks peab Pärnu Linnavalitsus koostatud detailplaneeringu lahendust otstarbekaks ja optimaalseks ning aktsepteerib Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringuga kavandatud.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb vajadus välja ehitada tänavad. Ehitusseaduse § 13 kohaselt detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

Detailplaneeringu alusel moodustatavate kinnistute omanikel on kohustus sõlmida Pärnu linnaga kokkulepe, mille kohaselt ehitab kinnistu igakordne omanik välja vastava tänava lõigu kui avalikult kasutatava tee (sõidutee, kergliiklustee, kõnnitee, kinnistutele peale ja mahasõidud) ning üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise omal kulul ja linn tehtud kulutusi ei hüvita. Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud lisama müügilepingusse märke avalikult kasutatava tee ning üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise kohustuse ning omal kulul väljaehitamise kohustuse osas. Väljaehitamise kokkuleppe mitesaavutamisel ehitab Pärnu linn avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Planeeritaval alal ei asu looduskaitse all olevaid ega keskkonnaohtlikke objekte. Planeeritaval alal ei asu miljööväärtuslikke hoonestusalasid ega arhitektuurimälestisi. Riiklikul muinsuskaitsealal tuleb arvestada muinsuskaitseadusest tulenevate piirangutega. Muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis tuleb arvestada vastavalt § 24 ja § 25 välja toodud kitsendustega.

Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringu lahendus toob positiivseid arenguid linnaruumi. Koostatud detailplaneeringu lahendus on üldiste huvidega kooskõlas ning ei kujuta ohtu looduskeskonnale ega sotsiaalsele keskkonnale. Planeering ei sea kitsendusi naaberkinnistutele ning selle elluviimisega ei piirata ümbritsevate kinnistute sihipärast kasutamist.

Planeerimisseaduse järgi muutub uue planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Detailplaneeringu kehtestamise põhjendused on lisaks toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistes (situatsiooniskeem; tugijoonis; kruntimise joonis; kruntimise joonise lisa; põhijoonis; tehnovõrkude joonis; liiklusjoonis; vertikaalplaneerimise joonis; illustratiivne materjal, 3D vaated; planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs), mis on otsuse lahutamatud lisad.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 10 lõike 61 punktide 2 ja 3, § 24 lõigete 3 ja 6, Pärnu Linnavolikogu 30. juuni 2009 määruse nr 18 "Pärnu linna ehitusmäärus" § 3 punkti 4, § 22 lõigete 2 ning 6 alusel

Pärnu Linnavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneering (juurde lisatud).
2. Pärnu Linnavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes ja Pärnu linna kodulehel.
3. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud detailplaneeringu saadab linnavalitsuse kantselei Pärnu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Krista Nõmm
volikogu esimees