



PÄRNU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Pärnu

16. veebruar 2015 nr 108

Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute
detailplaneeringu koostamise algatamine

Kaspar Kokk esitas 14.04.2014 Kalda 2, Kalda 4, Kalda tänav T1 ja Kalda tn T2 ning reformimata riigimaale Lai, Vee ja Akadeemia tänavate ristmikul detailplaneeringu algatamise taotluse. Eesmärgiks on Kalda 2 kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamute ehitamiseks, tänava ja parkimisalade määramine ning piirkonna liiklusskeemi välja töötamine. Nähakse ette alad reisisadama ja turuga seonduvate tegevuste arendamiseks.

Detailplaneeringuala suurusega ca 20 252 m² asub Pärnu kesklinna silla vahetus läheduses Pärnu jõe vasakkaldal ning hõlmab Kalda tn 2 ja 4 kinnistuid. Kalda tn 2 kinnistu on hoonestatud sadamarajatistega, ehisregistri andmetel asuvad kinnistul 4 hoonet ehitisealuse pinnaga kokku 1027 m². Kalda tn 2 krunt on suures osas püsiva kasutusega. Kalda tn 4 kinnistul asub linna omandis olev avalik parkla.

Planeeringuala jääb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndisse, reg nr 27007 (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06. veebruari 2006 määrusega nr 32) ning üleujutusohuga alale. Detailplaneeringuala asub osaliselt arheoloogiamälestise – Asulakoht, reg nr 11793 – kaitsevööndis.

Alal kehtib Pärnu linna üldplaneeringuga määratud 30 m laiune ehituskeeluvöönd. Geoloogilised uuringud seavad piirkonnas tingimuseks, et ehitiste rajamisel 70 m ulatuses on vajalikud nõlva stabiilsuse arvutused ja kontroll.

Piirkonnas kehtib Pärnu Linnavolikogu 18.02.1999 otsusega nr 14 kehtestatud Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneering.

Ruumilise planeerimise komisjon arutles kinnistu jagamise, kavandatava krundistruktuuri, ehitusõiguse, arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduslike küsimuste ja planeeringu elluviimise võimaluste üle. Jõe kesklinna poolisel küljel (vasakkaldal) asuv sadamaala on väga hea asukoht kruisilaevadele ja teistele reisijaid vedavatele ujuvalustele ning peaks ka edaspidi seda otstarvet täitma. Siit on võimalik jalgsi kiirelt jõuda kesklinna ja mereranda. Reisisadamaga haakuks piki jõe kallast mere poole jääv Jahisadamaala väiksematele veesõidukitele. Jõekaldal peaks põhirõhk jääma sadamale ja sellega kaasnevale avalikule funktsioonile ning seda teenindavatele äripindadele nagu majutus-, teenindus- ja toitlustusasutustele. Kesklinna elavdamise mõttes peaks piirkonnas olema ka elamisfunktsiooni, kuid põhirõhk tuleks seada jõega seonduvatele avalikkusele suunatud kasutusotstarvetele.

Kalda tn 2 on oluline linna piirkond, mis on avatud mitmetelt kaugvaadetelt. Piirkond peaks kujunema aktiivseks ja elavaks kesklinna osaks. Samuti on oluline tagada vee äärse ala elavus, atraktiivsus ja avalik kasutus ning seotus olulisemate liikumisteedega (ühendus Jaansonini rajaga ning pääs piki jõe kallast jalakäijate sillani).

Piirkonna hoonestuse ning ümbritseva avaliku ruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeringu vastu võtmist läbi viia avalik arhitektuurivõistlus. Planeerimisosa koostab arhitektuurivõistluse tingimused koostöös kinnistu omanikuga. Arhitektuurivõistluse tingimused ja tulemused kiidab heaks linnavalitsus.

Ruumilise planeerimise komisjon jäi seisukohale, et esmalt on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused ja sellest lähtuvalt planeeringu koostamise käigus selgub, millistel tingimustel piirkonda hoonestada.

Koostati muinsuskaitse eritingimused Kalda tn 2 detailplaneeringu koostamiseks ja Muinsuskaitseamet on need kooskõlastatud 04.09.2014 kooskõlastuse numbriga 23041.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku taotleja esitas 13. oktoobril 2014 uue, muinsuskaitse eritingimusi arvestava planeeringu algatamise ettepaneku, mida võis lugeda täpsustuseks varem esitatule. Avaldusest selgus, et olemasolevad hooned ja ehitised on kavandatud lammutada, muinsuskaitse eritingimuste kohaselt kohustuslikus korras säilitamist vajavat hoonestust krundil ei leidu. Kalda tn 2 kai äärde planeeritakse randuma kruusilaevad (hooaeg Läänemerele on aprill-oktoober). Lähiajal oleks võimalik randuda laevadel Jannseni sadama kai ääres. Vajalik on ette võtta jõe süvendamine ~7,5 meetrini. Vallikraavi suudmesse on planeeritud randuma Kihnu ja Ruhnu laevad, talvel jäämurdja. Kesklinna kai vajab igakülgset korrastamist ja selleks on vaja läbi viia vastavad uuringud. Pärnu jõe kalda äärne ala on kavandatud avalikuks kasutuseks. Alal liikumine ja läbipääs on vaba. Planeeritud lahendus on kavas ellu viia kahes etapis: esmalt korrastatakse kesklinna kai ja seejärel rajatakse hoonestus.

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tn 2 krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud sadamamaa (T) juhtfunktsioon (juhtotstarve) ja Kalda tn 4 krundi maakasutuse sihtotstarbeks on määratud transpordimaa (L) juhtfunktsioon.

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja soovib muuta Kalda tn 2 krundi kasutamise sihtotstarvet. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Pärnu linna üldplaneeringu muutmiseks määrates Kalda tn 2 krundi maakasutuse uuteks sihtotstarveteks korruselamumaa (EK), ärimaa (Ä), sadamamaa (T) ja transpordimaa (L) juhtotstarbed.

Koostamisel oleva linna uue üldplaneeringu redaktsioon eelistab arengualal A12, mis hõlmab endast ka Kalda tn 2 kinnistut, reisisadama arendamist ning avalike ürituste korraldamise võimalust. Ala arendamisel on vajalik koostada selline lahendus kus on arvestatud ka uue koostatava üldplaneeringu eesmärke.

Planeerimisseaduse § 10 lõigete 1 ja 5, § 12 lõigete 1 ja 3¹, Pärnu Linnavolikogu 30. juuni 2009 määruse nr 18 "Pärnu linna ehitismäärus" § 4 punkti 2 alusel ja arvestades ruumilise planeerimise komisjoni 05. mai 2014 töökoosoleku protokoll nr 14, 27.10.2014 töökoosoleku protokoll nr 30, 03. novembri 2014 töökoosoleku protokoll nr 31 ning Kaspar Kokka 14. aprillil ja 13. oktoobril 2014 esitatud avaldusi

1. Algatada Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on sadamategevuse reorganiseerimine ning hoonestuslahenduse leidmine linna- ja keskkonnasõbralikuma reisisadamateenuse pakkumiseks. Ülesandeks on Kalda tn 2 kinnistu jagamine kruntideks, määrata ehitusõigus äri- ja korterelamute/ühiskondlike hoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse kindlaks krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioonid, ehituskeeluvööndi ulatus, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused ning liikluskorraldus. Planeeringu koostamise aluseks muinsuskaitsealal on muinsuskaitse eritingimused. Planeeringu alale ehitiste rajamisel 70 m ulatuses Pärnu jõe kaldast on vajalikud nõlva stabiilsuse arvutused ja kontroll.

2. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad:

2.1 Ala hoonestuse ning ümbritseva avaliku ruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeringu vastu võtmist läbi viia avalik arhitektuurivõistlus. Planeerimisosakond koostab arhitektuurivõistluse tingimused koostöös kinnistu omanikuga. Arhitektuurivõistluse tingimused ja tulemused kiidab heaks Pärnu linnavalitsus.

2.2 Üle vallikäärut autosilda mitte kavandada.

2.3 Hoonestus kavandada eraldi kinnistule ning sadama ja kai tarbeks planeerida eraldi kinnistud (transpordimaa).

2.4 Võimaldada jalakäijate liikumised sadama juures hoonete vahelt Kalda tänavale jalakäijate silla juurde (hoonestuse ja sadamakrundi vahelt).

2.5 Vallikäärule nähtavuse tagamiseks kavandada hoonete ülemised korrused eraldiseisvate mahtudena.

2.6 Piirdeid mitte ette näha.

2.7 Planeeringuga anda ala haljastuskontseptsioon (haljastus hoonete vahel, vertikaalhaljastus, konteinerhaljastus vms).

2.8 Soovitavalt näha sadama-alale ette umbes 100m² suurune hoonestusala või näha sadama ja turu teenindamiseks ette vajalikud funktsioonid (WC-d jms) ette kavandatavate hoonete mahus.

3. Planeeringu algatamise eesmärk ei pruugi alati realiseeruda, kuna protsessi käigus peab kohalik omavalitsus läbi kaaluma erinevaid asjaolusid, mis võivad muuta detailplaneeringu algatamisel püstitatud eesmärged.

4. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (juurde lisatud), mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

5. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sadameveekanaliseerimise väljaehitamiseks.

6. Detailplaneering koostada vastavalt Pärnu linna ehitismääruses sätestatud nõuetele ja arvestades "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõudeid", millised on kättesaadavad Pärnu linna kodulehelt (<http://www.parnu.ee/index.php?id=669>). Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimise võimalused, anda kirjeldus vajalike toimingute ja tegevuskavade kohta (PlanS § 2 lõige 4 p 3).

7. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Pärnu Linnavolikogu 18.02.1999 otsusega nr 14 kehtestatud Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneeringu ja Pärnu Linnavolikogu 19.03.2009 otsusega nr 18 kehtestatud Pärnu Vallikäärut ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga.

8. Detailplaneeringu eskiislahendus koos muinsuskaitse eritingimustega esitada muinsuskaitsekomisjonile ja ruumilise planeerimise komisjonile ülevaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Eskiisi staadiumis esitada illustreerivad ja muud selgitavad joonised.
9. Mulla- ja kaevetöödel on nõutav arheoloogiliste uuringute läbiviimine (Muinsuskaitseeadus § 40 lg 5).
10. Detailplaneering kooskõlastada Päästeameti Lääne päästkeskusega, Pärnu linna muinsuskaitsekomisjoniga, Veeteede Ametiga ja Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regiooniga. Vajadusel määrab täiendavad kooskõlastused Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond. Detailplaneeringu koostamise käigus teha koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega.
11. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist tuleb huvitatud isikul sõlmida Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga leping detailplaneeringu koostamise rahastamise kohta.
12. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada ühe kuu jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse tegemist detailplaneeringu algatamise teatise ilmumine ajalehes Pärnu Postimees ja Pärnu linna koduleheküljel ning detailplaneeringualale nähtavale kohale informatsioonitahvli või -teatise paigaldamine vähemalt kuuks ajaks.
13. Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse tunnistada kehtetuks, kui kahe aasta jooksul korralduse tegemisest ei ole detailplaneeringut vastu võetud.
14. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Kivimägi
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiina Roht
linnasekretär