

## Ülevaade Pärnu linnavalitsuse 17. augusti 2020 istungist

### 1. Volituste andmine

Linnavalitsus volitas sotsiaalosakonna eestkostespetsialisti, sotsiaalosakonna puuetega inimeste hoolekande peaspetsialisti ja sotsiaalosakonna eestkostespetsialisti kuni 02.03.2022 täitma Pärnu linnavalitsuse esindajatena piiratud teovõimega täisealise isiku kõiki eestkostja ülesandeid.

### 2. Ametist vabastamine

Linnavalitsus vabastas Virve Lepa Pärnu Männipargi lasteaia direktori ametikohalt seoses töölepingu korralise ülesütlemisega 31. augustil 2020.

### 3. Traditsioonilisele spordiüritusele toetuse eraldamine

Linnavalitsus eraldas MTÜ Kahe Silla Klubi spordiprojektile „Jüri Jaanson Kahe Silla Jooks“ toetust 4000 eurot.

### 4. Huvihariduse ja huvitegevuse toetuse ning stipendiumi (spordivaldkond) määramise komisjoni koosseisu kinnitamine

Linnavalitsus kinnitas Pärnu linna huvihariduse ja huvitegevuse toetuse ning stipendiumi (spordivaldkond) määramise komisjoni koosseisu alljärgnevalt:

Esimees:

- Pärnu linnavalitsuse haridusvaldkonna abilinnapea

Liikmed:

- Pärnu linnavalitsuse haridusosakonna juhataja
- Pärnu linnavalitsuse haridusosakonna huvihariduse spetsialist
- Pärnu linnavalitsuse kultuuri- ja sporditeenistuse spordinõunik
- Pärnu linna Noortekogu esindaja
- Pärnu linna osavallakeskuste juhid
- Pärnu Spordiliidu esindaja
- Pärnumaa Spordiliidu esindaja

### 5. Komisjoni moodustamine

Linnavalitsus moodustas Pärnu Keskraamatukogu teavikute olemasolu kontrollimiseks inventuurikomisjoni järgmises koosseisus:

Esimees:

Pärnu Keskraamatukogu teeninduse peaspetsialist

Liikmed:

Pärnu Keskraamatukogu kogude arenduse osakonna juhataja

Pärnu Keskraamatukogu kogude arenduse osakonna raamatukoguhoidja

### 6. Ehitusloa andmine Värati küla, Kadakaranna elamu ja abihoone püstitamine

Linnavalitsus volitas planeerimisosakonda andma välja ehitusloa Värati küla, Kadakaranna kinnistule üksikelamu ja abihoone püstitamiseks koos ehitiste teenindamiseks vajaliku veevarustuse, reoveekanalisatsiooni ja elektrivarustuse rajamisega.

### **7. Ehitusloa andmine Jõõpre küla, Saareallika elamu ja garaaži püstitamise**

Linnavalitsus volitas planeerimisosakonda andma välja ehitusloa Jõõpre küla, Saareallika kinnistule üksikelamu ja garaaži püstitamiseks koos ehitiste teenindamiseks vajaliku veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja elektrivarustuse rajamisega.

### **8. Pärnu linnas Rohu tn 156e kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine ja koha-aadressi andmine**

Linnavalitsus nõustus Rohu tn 156y, Pärnu linn, Pärnu linn asuva 72 m<sup>2</sup> maatüki erastamisega ja selle liitmisega Rohu tn 156e kinnisasjaga ning andis moodustatavale katastriüksusele koha-aadressiks Rohu tn 156y.

### **9. Pärnu linnas Rohu tn 156d kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine ja koha-aadressi andmine**

Linnavalitsus nõustus Rohu tn 156k, Pärnu linn, Pärnu linn asuva 36 m<sup>2</sup> maatüki erastamisega ja selle liitmisega Rohu tn 156d kinnisasjaga ning andis moodustatavale katastriüksusele koha-aadressiks Rohu tn 156k.

### **10. Pärnu linnas Rohu tn 156c kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine ja koha-aadressi andmine**

Linnavalitsus nõustus kinnisasja Rohu tn 156c, Pärnu linn, Pärnu linn piirneva 39 m<sup>2</sup> maatüki erastamisega ja selle liitmisega Rohu tn 156c kinnisasjaga ning andis moodustatavale katastriüksusele koha-aadressiks Rohu tn 156j.

### **11. Pärnu linnas Rohu tn 156b kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine ja koha-aadressi andmine**

Linnavalitsus nõustus kinnisasja Rohu tn 156b, Pärnu linn, Pärnu linn piirneva 39 m<sup>2</sup> maatüki erastamisega ja selle liitmisega Rohu tn 156b kinnisasjaga ning andis moodustatavale katastriüksusele koha-aadressiks Rohu tn 156g.

### **12. Pärnu linnas Rohu tn 156a kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine ja koha-aadressi andmine**

Linnavalitsus nõustus Rohu tn 156a, Pärnu linn, Pärnu linn katastriüksusega piirneva 71 m<sup>2</sup> maa-ala erastamisega ja selle liitmisega Rohu tn 156a kinnistuga ning andis moodustatavale katastriüksusele koha-aadressiks Rohu tn 156f.

### **13. Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonna 28. aprilli 2020 otsuse nr 3-5.4/220 „Projekteerimistingimused kauplus-elamu ja kauplus-töökoja laienduseks üle 33% Pärnu linn Rüütli tn 20 // 22 kinnistule“ peale esitatud vaide lahendamine**

Linnavalitsus otsustas jätta Riigi Kinnisvara AS 28. mail 2020 esitatud vaide projekteerimistingimuste kehtetuks tunnistamise nõudes rahuldamata.

Otsuse taust:

28. aprillil 2020 andis Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakond otsusega nr 3-5.4/220 projekteerimistingimused Rüütli tn 20//22 kinnistule kauplus-elamu ja kauplus-töökoja laienduseks üle 33%.

28. mail 2020 esitas naaberkinnistu Uus tn 3a kinnistu omanik Riigi Kinnisvara AS Pärnu linnavalitsusele vaide, milles paluvad projekteerimistingimused tunnistada täies osas kehtetuks, sest need on rikkunud tema kui naaberkinnistu omaniku õigusi.

### **Vaide esitaja seisukohad ja nõue**

Vaide esitaja leidis, et Pärnu linnavalitsus ei ole järginud planeerimisseaduse § 125 lg 5 projekteerimistingimuste andmise sätteid, sh leidis vaide esitaja, et projekteerimistingimusi saab anda ainult ühe hoone ja seda teenindava rajatise püstitamiseks või laiendamiseks, projekteerimistingimused annavad aga ehitusõiguse kahele hoonele.

Teiseks ei ole vaide esitaja hinnangul järgitud piirkonna hoonestuslaadi, seega ei ole täidetud planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 eeldus projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Kolmandaks on Riigi Kinnisvara AS seisukohal, et kuivõrd Pärnu linna kehtiv üldplaneering 2001-2025 ei näe ette ehitusseadustiku § 26 lg 4 võrreldava detailsusega Rüütli tn 20//22 kinnistu kõiki kasutus- ja ehitustingimusi, siis polnud Pärnu linnavalitsus järelikult ka õigustatud projekteerimistingimusi planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 2 aluse puudumise tõttu väljastama (taotletav ehitusõigus ei vasta erandi andmise eeldustele) ning soovitud mahus juurdeehituse püstitamiseks on nõutav detailplaneeringu koostamine ja kehtestamine.

Veel leidis Riigi Kinnisvara AS, et Pärnu linnavalitsus on jätnud piisava põhjalikkusega kaalumata Riigi Kinnisvara AS-i kui Uus tn 3a kinnistu omaniku põhjendatud huvi normikohase insolatsiooni tagamiseks ning vastaval eesmärgil projekteerimisest huvitatud isiku insolatsiooni analüüsi esitamise kohustamiseks.

Riigi Kinnisvara AS-i arvates on projekteerimistingimuste sõnastus ebamäärane, ebapiisav/ebatõhus (ebaproportsionaalne) ega taga Riigi Kinnisvara AS-i kui puudutatud isiku õigustega täiel määral arvestamist ja Riigi Kinnisvara AS-i õiguste piisavat kaitset projekteerimismenetluses.

Ühtlasi jäi Riigi Kinnisvara AS-ile arusaamatuks ja küsitavaks, kas taolise nõ „vajaduse“ üle otsustab Rüütli tn 20//22 kinnistu omanik või siis Pärnu linnavalitsus sh millised on taolise „vajaduse“ tekkimisele viitavad objektiivsed kriteeriumid.

Sellest lähtuvalt palus vaide esitaja tunnistada Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonna 28. aprilli 2020 otsus nr 3-5.4/220 täies ulatuses kehtetuks.

### **Pärnu linnavalitsuse seisukohad**

Pärnu linnavalitsuse hinnangul ei saa projekteerimistingimuste andmisel olla takistuseks igasugune naabri huvi või õiguse riive. Ilmne on, et ehitustegevus Rüütli tn 20//22 kinnistul mõjutab mingil viisil selle kinnistu naaberkinnistuid, kuid õiguspäraseid muutuseid tuleb kõigil, ka naaberkinnistute omanikel taluda – naaberkinnistu omanik ei saa eeldada, et kõrvalkinnistule midagi ei ehitata. Tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid, mistõttu on ka paratamatu, et ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki endisel viisil kasutada.

Rüütli tn 20//22 kinnistu kavandatav hoonestuse laiendus sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning projekteerimistingimuste andmisel on lähtutud üldplaneeringust. Kavandatav hoonestus mõjub linnapildis ühtse komplektina ning tegemist on seaduse eesmärgiga kooskõlas oleva linnapildi ja ehitusõiguse kujundamisega.

Kohaliku omavalitsuse üksusel on planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võimalus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata laiendada

projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

### **Projekteerimistingimuste andmise õiguslikust alusest**

Rüütli tn 20//22 kinnistu piirkonnas on hoonestus väljakujunenud. Tegemist on tiheda asustusega Pärnu kesklinna piirkonnaga, kus on omased täisehitatud hoovidega kinnistud. Ka Rüütli tn 22//22 kinnistu kavandatakse võimalikult suure täisehitusega, kuivõrd üksnes nii on võimalik saavutada aastaid räämas ja lagunevate hoonete kordategemiseks vajalik huvi ja seeläbi investeering. Kõnealuse kinnistu hoonestus moodustab ühtse terviku, st tegemist on ühel kinnistul asuvate osaliselt elamufunktsiooniga ehitistega. Seega tuleb niisuguse hoonestuse laiendamist lahendada ühtselt. Arvestades võetavat eesmärki on projekteerimistingimustega antud hoonete laiendamise kujul antud ehitusõigus kooskõlas ka planeerimisseaduse § 125 lõikega 5.

Vaide esitaja hinnang hoonestuse mittesobivusest ja seega vastuolust planeerimisseaduse § 125 lõikega 5 on pelgas hinnang. Hoonestuslaadi planeerimisseaduse § 125 lg 5 mõttes ei moodusta üksnes hoone üks parameeter, so kõrgus, vaid see kujuneb piirkonna kõikide hoonete kõikide parameetrite koosmõjus. Vastasel korral ei oleks pidanud seaduseandja hoonestuslaadi õigusmõistet üldse kasutama, kuivõrd piisanuks üksnes kõrvval või läheduses asuvate hoonete kõrgustega piirangute seadmisest.

### **Projekteerimistingimuste andmise menetlusest**

Vaidest ilmneb vaide esitaja soov jätta lugejale arusaam, et haldusorgan on jätnud piisava põhjalikkusega kaalumata vaide esitaja kui Uus tn 3a kinnistu omaniku põhjendatud huvi normikohase insolatsiooni tagamiseks ning vastaval eesmärgil projekteerimisest huvitatud isiku insolatsioonianalüüsi esitamise kohustamiseks. Samuti ei ole haldusorgan justkui piisava põhjalikkusega käsitletud, kaardistanud ja hinnanud hoonete lähestikku rajamisega kaasnevaid riske Uus tn 3a olemasolevale hoonestusele ning vastavate riskide vältimise võimalusi.

Vaiet analüüsides tuleb siiski jääda erinevale arvamusele. Uus tn 3a hoone on ehitisregistri andmetel ärihoone-elamu ning vaide esitajale kuulub kaasomanikuna hoones mitteiluruum (bürooruumid), mille kolm katuseuukide akent on suunatud Rüütli tn 20//22 kavandatavate hoonete poole. Äripindade insolatsiooni minimaalset kestust ei ole standardiseeritud ning arvestades, et päevavalgus hoone lõunapoolsetele katuseuukide akendesse on tagatud, puudub ka vaide esitaja etteheidetud mõjutus. Jättes aga võimaluse, et projekteerimise käigus võib projektlahendus muutuda (nii nagu ka vaide esitaja viitab, vaide lk 5, p 2.2.1) ja seetõttu ka ehitise ruumilise mõjuga seotud muutujad, tuleb projekteerimistingimuste kohaselt järgida kõiki tuleohutuse, turvalisuse, müra ning insolatsiooni nõudeid ja vajadusel tuleb teostada vastavad analüüsid. Seega on maandatud risk, et laiendatav hoonestus hakkab vaide esitaja õigusi riivama määras, mis ületaks tema tiheasustusele omast talumiskohustust.

Lisaks tuleb vaide esitaja rahustamiseks rõhutada, et projekteerimistingimuste punkti 2.3 kohaselt tuleb Uus tn 3a kinnistu piiri vahetus lähedusse kavandatavate uute hoonemahtude

(k.a tulemüür) kaugus kinnistupiirist valida nii, et oleks võimalik olemasoleva Uus tn 3a maja ekspluatatsioon (nt. välisseina hooldus, sademevesi ning lumi katuselt). Rüütli tn 20//22 kinnistul hoonete laiendamisel ei saa naaberkinnistu hoonet kahjustada ning niisugust õigust ei anna ka projekteerimistingimused – naaberkinnistute omavahelised naabusõigused- ja kohustused tulevad õigusaktidest, mida kõnealuses projekteerimistingimustes üle korrata vajalik ei ole. Naaberkinnistu omanikuga kokkuleppel on võimalik ka kahe hoone kokkuehitamine. Sellekohase otsuse saab teha soovi korral ka ehitusprojekti menetluses ja projekteerimistingimused selles osas piiranguid ei sea. Vaide esitaja kartus, et kahe hoone vahele tekib ebapiisava tuulutuse tõttu niiskusekolle ning seeläbi väheneb tema hoone ekspluatatsioon, ei ole põhjendatud või on vähemasti ehitustehniliselt kõrvaldatav. Vaide esitaja huvides on just kinnistu kordategemine ja hooldamine, et ka vaide esitaja vara võimalikult suurel määral säiliks (projekteerimistingimuste p 2.6 kohaselt tuleb projekti mahus lahendada ka kinnistul sademevete kogumine ja ärajuhtimine. See tähendab soodsamat pinnast ka vaide esitaja vahetult piiril asetsevale hoonele).

Veel enam on põhjendamatu vaide esitaja etteheide, et kohalik omavalitsus ei ole tema vaidemenetluses esitatud arvamusega sellele eelnenud projekteerimistingimuste andmise menetluses arvestanud. Vaide esitaja ei ole üheski varasemas kinnistuga seotud menetluses vähimalgi määral arvamust avaldanud. Haldusorgani uurimisprintsipi ei tähenda absoluutset kohustust selgitada välja kõik menetlusega seotud, sh hilisemas vaidemenetluses tekkida võivad mured, vaid efektiivse, kiire ja eesmärgipärase haldusmenetluse läbiviimise eesmärgil saabki haldusorgan lähtuda sellest, et kui menetlusosaline ei ole soovinud menetluses kaasa rääkida, siis on ta põhimõtteliselt haldusakti eelnõus antud lahendusega nõus.

### **Avalik huvi**

Eelnevat toetavalt tuleb vaide esitajal mõista ka kõnealuse räämas Pärnu kesklinnas asuva kinnistu kordategemise vajalikkust ja tungivat avalikku huvi selle vastu. Avalik huvi haakub ka vaide esitaja huviga kõnealuse kinnistu kordategemise ja hooldamisega. Ainult nii on võimalik saavutada Pärnu kesklinnale omane elukeskkond. Samuti ei saa jätta kõrvale ka asjaolu, et kõnealust kinnistut ei ole aastaid just eelkõige majandusliku kasu puudumise tõttu korda tegema asunud. Arvestades kõnealuse piirkonna olemust ja selle arendamise keerukust, tuleb leidagi tasakaal avaliku huvi, huvitatud isiku ja kolmandate isikute huvide vahel. Kõrvutades projekteerimistingimustes ja käesolevas vaide lahendamises esitatud argumentatsioone, tuleb järeldada, et kolmanda isiku selgelt põhjendamatud kartused ei kaalu üles nii avalikku huvi kui ka kolmanda isikud soorituspõhiõigusena realiseeritavat omandipõhiõigust.

Projekteerimistingimused kauplus-elamu ja kauplus-töökoja laienduseks üle 33% Pärnu linn Rüütli tn 20 // 22 kinnistule on õiguspärased, vastavad üldplaneeringule ja muudele kehtivatele õigusaktidele. Arvestades asjaolusid on hoonete laiendamine otstarbekas.