

## O T S U S

Pärnu

oktoober 2019 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine  
Pärnu linn, Raba tn 18a kinnistule

25.09.2019 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/09354, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8 kehtestatud „Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering“ (edaspidi detailplaneering) Raba tn 18a kinnistul selliselt, et:

- 1) nihutada detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses,
- 2) täpsustada detailplaneeringuga kinnistule määratud sihtotstarvete osakaale,
- 3) täpsustada arhitektuurset tingimust katusekalde vahemiku osas,
- 4) täpsustada kujunduslikku tingimust lubades detailplaneeringus määratud viimistlusmaterjalidele lisaks plekkmaterjali kasutamist,
- 5) täpsustada haljastuse põhimõtet lubades vähendada detailplaneeringus määratud kõrghaljastuse rajamise nõuet,
- 6) täpsustada liikluskorraduse põhimõtet võimaldamaks detailplaneeringuga kinnistule määratud juurdepääsule lisada veel kaks sõidukitega juurdepääsu

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, mille raames esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Detailplaneering on Raba tn 18a kinnistule määratud ehitusõiguse vt detailplaneeringu seletuskiri p 4 „kruntide ehitusõiguse tabel“ tabel 1.

1) Raba tn 18a kinnistul soovitakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutada kuni 10% ulatuses vastavalt taotlusele lisatud asendiskeemile. Detailplaneeringuga kinnistule määratud hoonestusala suurus vastab kinnistule detailplaneeringuga lubatud suurimale ehitisealusele pinnale 1535 m<sup>2</sup>. Hoonestusala nihutamiseks on detailplaneeringuga määratud hoonestusala ühes osas vähendatud ja teises osas suurendatud kuni 10% ehk 153,5 m<sup>2</sup> ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile (lisa 1).

2) Raba tn 18a kinnistul soovitakse täpsustada detailplaneeringuga kinnistule määratud sihtotstarvete osakaale selliselt, et suurendada ärimaa sihtotstarvet 20%-lt 45%-ni ja tootmismaa sihtotstarvet vähendada 80%-lt 55%-ni. Detailplaneering on kinnistu sihtotstarbeks määratud 80% tootmismaa (Th) ja 20% ärimaa (Ä). Linnavolikogu hinnangul saab kinnistu sihtotstarvete osakaale täpsustada tingimusel kui detailplaneeringuga määratud valdav sihtotstarve jääb suuremaks.

Kuivõrd kinnistu külgnab vahetult elumupiirkonnaga toob kinnistu kasutamise sihtotstarvete osakaalude täpsustamine, äriotstarve suurendamisel ja tootmisotstarve vähendamisel kaasa tootmisest tingitud võimalike mürahäiringute vähenemise, seega loob äriosakaalu suurendamine 45%-ni ja tootmisosakaalu vähendamine 55%-ni elumupiirkonnale sobivad tingimused.

3) Raba tn 18a kinnistul soovitakse täpsustada detailplaneeringuga määratud katusekalde vahemikku 0° kuni 15° kraadini. Detailplaneering on kinnistule kavandatavate hoonete katusekalde vahemikuks määranud 35° kuni 45° kraadi. Katusekalde vahemiku täpsustamine 0° kuni 15° kraadini toob kaasa ka katusetüübi muutmise lamekatuseks, madalakaldeliseks viilkatuseks või pultkatuseks (ühepoolse kaldega katus). Kuivõrd kinnistu jääb detailplaneeringuga kavandatud elumupiirkonna välispiirile, Raba tänava äärde ega paikne elamute vahel ning kavandatav äri- ja tootmishoone maht ei ole võrreldav elamute mahuga siis arhitektuursetel ja ehituslikel kaalutlustel on põhjendatud katusekalde täpsustamine. Samuti on teisel pool Raba tänavat, Raba tn 19 ja 21 kinnistutel olemasolevatel äri- ja tootmishoonetel ning vahetusläheduses paikneva Raba tn 20a kinnistule kavandataval laohoonel 0° kuni 30° kraadise katusekaldega lamekatused, madalakaldelise viilkatused või pultkatused. Seega moodustuks ühes piirkonnas, Raba tänava ääres, eelnimetatud hoonetest ja Raba tn 18a kinnistule kavandatavast hoonest üks terviklik, ühetüübiliste (arhitektuursetelt ja kasutusotstarbelt) hoonete kogum. Seega on aktsepteeritav Raba tn 18a kinnistule püstitatavale hoonele 0° kuni 15° kraadise katusekaldega lamekatuse, madalakaldelise viilkatuse või pultkatuse (ühepoolse kaldega katuse) kavandamine.

4) Raba tn 18a kinnistul soovitakse detailplaneeringus määratud välisviimistlusmaterjalidele lisaks plekkmaterjali kasutamist. Detailplaneeringuga on hoonete välisviimistluses lubatud kasutada puit-, kivi- ja klaasmaterjale. Kuivõrd kinnistule kavandatakse äri- ja tootmishoonet siis arhitektuursetel ja ehituslikel kaalutlustel on detailplaneeringus määratud viimistlusmaterjalidele, puit-, kivi- ja klaasmaterjalile lisaks lubatud kasutada plekkmaterjali, juhul kui plekkmaterjali kasutus ei ole valdav kogu hoone välisviimistluses. Samuti tuleb arvestada detailplaneeringuga määratud arhitektuurse tingimusega, kus Raba tänava ja Kibuvitsa tänava poolsetel hoone fassaadidel tuleb tagada arhitektuurne liigendus ja vaadeldavus (vt. det.pl.põhijoonis ja tehnoõrkud).

5) Raba tn 18a kinnistul soovitakse parkimise kavandamiseks vähendada kõrghaljastuse rajamise nõuet Raba tänava ja Raba tn 20 naaberkinnistupiiri ääres, vastavalt taotlusele lisatud asendiskeemile. Detailplaneering on määranud elumupiirkonnaga külgnevate tootmismaa sihtotstarbega kinnistutele minimaalselt 20% ulatuses kõrghaljastuse rajamise kohustuse, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Kõrghaljastuse rajamine on detailplaneeringuga määratud ka kinnistu Raba tänava poolsele küljele. Detailplaneeringus on kõrghaljastuse kui puhvertsooni rajamine äri- ja tootmismaa kinnistutele määratud eelkõige tööstusaladelt elumupiirkonnale tekkivate mõjuhäiringute vähendamiseks. Tulenevalt eelöeldust detailplaneeringuga kinnistule määratud kuni 20% kõrghaljastuse rajamise nõuet (vt. det.pl.põhijoonis ja tehnoõrgud) vähendada ei ole võimalik. Raba tänava poolsele kinnistu küljele on võimalik parkimist kavandada, juhul kui sinna rajatakse ka kõrghaljastus.

6) Raba tn 18a kinnistul soovitakse täpsustada liikluskorraduse põhimõtet võimaldamaks detailplaneeringuga määratud kinnistule juurdepääsule lisaks veel kahe uue juurdepääsu rajamist. Ühte uut juurdepääsu kinnistule soovitakse rajada Raba tänavalt ning teist Kibuvitsa tänavalt, vastavalt lisatud asendiskeemile (lisa 1). Täiendavate juurdepääsude kavandamise vajadus on tingitud väljaehitatud Raba tänava olemasolevast liikluslahendusest, mis ei võimalda teha vasakpöört kinnistule detailplaneeringuga määratud juurdepääsu kohal. Liikluskorralduslikult on võimalik lisa juurdepääsude rajamine Raba tänavalt ja Kibuvitsa tänavalt, kuid Kibuvitsa tänavalt juurdepääsu kavandamine on võimalik vaid sõiduautodele. Uute juurdepääsude

väljaehitamiseks tuleb sõlmida kokkuleped Pärnu Linnavalitsuse taristu- ja ehitusteenistusega ning ehitusprojekti koosseisus tuleb selleks esitada juurdepääsuteede ristlõiked koos teekatenditega.

Täpsustused ei puuduta Pärnu linna üldplaneeringut muutvat osa detailplaneeringus.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Raba tn 18a kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutamine, sihtotstarvete osakaalude, katusekalde vahemiku, välisviimistluse ja kõrghaljastuse rajamise täpsustamine ning kinnistule kahe täiendava sõidukitega juurdepääsu rajamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga.

Pärnu Linnavalitsus nõustub Raba tn 18a kinnistule detailplaneeringuga määratud

- 1) hoonestusala nihutamiseks kuni 10% ehk 153,5 m<sup>2</sup> ulatuses
- 2) sihtotstarvete osakaalude täpsustamisega, suurendades ärimaa sihtotstarvet 20%-lt 45%-ni ja vähendades tootmismaa sihtotstarvet 80%-lt 55%-ni,
- 3) katusekalde vahemiku täpsustamisega 0° kuni 15° kraadini,
- 4) hoone välisviimistlusmaterjalidele lisaks plekkmaterjali kasutamiseks, juhul kui plekkmaterjali kasutus ei ole valdav kogu hoone välisviimistluses,
- 5) kõrghaljastuse rajamise täpsustamisega Raba tänava poolsele kinnistule küljele tingimusel, et koos parkimisega tuleb seal rajada kõrghaljastus,
- 6) juurdepääsule veel kahe uue sõidukitega juurdepääsu rajamisega kuid lisa juurdepääs Kibuvitsa tänavalt on lubatud vaid sõiduautodele.
- 7) Pärnu Linnavalitsus ei nõustu Raba tn 18a kinnistul vähendama detailplaneeringuga määratud kõrghaljastuse rajamise nõuet minimaalselt 20% ulatuses

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 1; 2; 4 ja 7 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 2 punkti 4 alusel ning arvestades arhitekt Kristi Kalamees ettepanekuid projekteerimistingimustele

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8 kehtestatud „Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneeringu“ seletuskirja ja jooniseid Raba tn 18a kinnistul järgnevalt:

- 1.1 joonistel „Põhijoonis“ ja „Tehnovõrgud“ hoonestusala nihutada kuni 10% ulatuses selliselt, et hoonestusala ühes osas vähendades ning teises osas suurendades kuni 10% ehk 153,5 m<sup>2</sup> vastavalt lisatud asendiskeemile (vt.lisa 1)
- 1.2 seletuskirja p 4 „kruntide ehitusõiguse tabel“ tabel 1, krundil aadressiga Raba tn 18a täpsustada kinnistule määratud sihtotstarvete osakaale selliselt, et ärimaa sihtotstarbeks jääb 45% ja tootmismaa sihtotstarbeks jääb 55%
- 1.3 seletuskirja p 4 „kruntide ehitusõiguse tabel“ tabel 1, krundil aadressiga Raba tn 18a täpsustada katusekalde vahemiku 0° kraadist kuni 15° kraadini
- 1.4 seletuskirja p 3.5. „Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele“ määratud välisviimistlusmaterjalidele, puit-, kivi- ja klaasmaterjalile lisaks lubada Raba tn 18a hoone välisviimistluses kasutada plekkmaterjali, juhul kui plekkmaterjali kasutus ei ole valdav kogu hoone välisviimistluses
- 1.5 seletuskirja p 3.7. „Haljastus ja heakord“ ning joonistel „Põhijoonis“ ja „Tehnovõrgud“ täpsustada Raba tn 18a Raba tänava poolsele kinnistule küljel kõrghaljastuse rajamist selliselt, et parkimist Raba tänava poolsele kinnistule küljele saab kavandada vaid koos kõrghaljastusega (puude riviga) kinnistupiiril

1.6 seletuskirja p 3.6. „Tänavate maa-ala ja liikluskorraldus“ ning joonistel „Põhijoonis“ ja „Tehnovõrgud“ täpsustada liikluskorralduse põhimõtet Raba tn 18a kinnistule sõidukitega juurdepääsu osas selliselt, et lisada kinnistule täiendavalt veel kaks sõidukitega juurdepääsu, üks Raba tänavalt ning teine Kibuvitsa tänavalt vastavalt lisatud asendiskeemile (vt.lisa 1) kuid Kibuvitsa tänavalt juurdepääs on lubatud kavandada vaid sõiduautodele.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule õigusaktide andmebaasis, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.

3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

Andres Metsoja  
Volikogu esimees

Lisa 1 - asendiskeem