



KORRALDUS

xx.06.2023 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Pärnu linn Kaubasadama tee 2 ja 6 kinnistutele

25.04.2023 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/03875, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 21.12.2000 otsusega nr 101 kehtestatud Vana-Pärnu kaubasadama maa-ala detailplaneeringut selliselt, et suurendada nii Kaubasadama tee 2 kui 6 kinnistutel detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses ning lisaks täpsustada ka kavandatava hoone lubatud kõrgust kuni 10% ulatuses ehk täpsemalt 15 meetrilt 16,5 meetrini.

Kaubasadama tee 2 kinnistule on Pärnu Linnavolikogu 18.02.2021 otsusega nr 11 antud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, millega lubati suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala vastavalt asendiskeemile kuni 3%. Sellest otsusest tulenevalt on Kaubasadama tee 2 kinnistul võimalik käesolevate projekteerimistingimustega hoonestusala täpsustada 7% ulatuses esialgsest lahendusest.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult. Käesoleva eelnõu järgselt on hoonestusalade kokkuliitmisel võimalik püstitada kahele kinnistule üks suurem sadamahoone. Tänapäevaste sadamahoone kavandamine (üks suurem hall, mitte mitu väikest) on põhjendatud, sest see on nii logistiliselt kui tehnoloogiliselt efektiivsem lahendus ning ei killusta liialt sadama territooriumi. Vaadates sadama kinnistuid ühe tervikuna, siis ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega, kuna tegemist on tootmiskrundiga ning ka projekteerimistingimuste andmise järgselt on detailplaneering realiseeritav samaväärselt, kui seda oli esialgne lahendus.. Arvestades detailplaneeringu kehtestamise aega ja tehtavaid muudatusi, on täpsustavate projekteerimistingimuste andmine lubatav.

Käesolevate detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine on Pärnu Linnavalitsuse pädevuses arvestades, et ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut.

Detailplaneeringu täpsustuse eesmärk on hoonestusalade ja kõrguse täpsustamine, et oleks võimalik püstitada sadamaterritooriumile lao funktsiooniga kilehall sarnaselt juba olemasoleva halliga. Praegu Kaubasadama 6 kinnistul asuv puidugraanulite viilhall-ladu (ehr nr 120192018) ja Kaubasadama 2 kinnistul asuv turbakai laohoone (ehr nr 120191906) likvideeritakse.

Selle eesmärgi saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuivõrd sel teel on võimalik detailplaneeringut realiseerida ja kinnistuid otstarbekamalt kasutada, selle juures nii omaniku kui ka puudutatud isikute õigusi piiramata. Detailplaneeringu täpsustamise osas ei sea piiranguid ka kehtiv üldplaneering.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Kaubasadama tee 2 uuele hoonele ettenähtud hoonestusala suurendamine lisaks praegusele 3%- le veel 3% ulatuses ehk kokku 6% ja Kaubasadama tee 6 mõlema hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses ning kõrguse täpsustamine 15 meetrilt 16,5 meetrini detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu nimetatud kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub Vana-Pärnu kaubasadama maa-ala detailplaneeringus hoonetele määratud hoonestusala suurendamisega vastavalt lisatud asendiskeemile ning kõrguse täpsustamisega 15 meetrilt 16,5 meetrini.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 punkti 1, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 ja 3 ning arhitekt Kadri Karjuse koostatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada 21.12.2000 otsusega nr 101 kehtestatud Vana-Pärnu kaubasadama maa-ala detailplaneeringu kruntimiskeemi ning seletuskirja alljärgnevalt:

- 1.1 Suurendada Kaubasadama tee 6 kinnistul kahte hoonestusala kuni 10% ulatuses ning Kaubasadama tee 2 kinnistul hoonestusala kokku kuni 6% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile;
- 1.2 suurendada detailplaneeringuga Kaubasadama tee 2 ja 6 kinnistutele määratud hoone kõrgust 10% ulatuses (senise 15,0 meetri asemel 16,50 meetrit);

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine planeeringute infosüsteemi.

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

4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid

linnasekretär