



## KORRALDUS

xx.xx.2021 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine  
Pärnu linn Lai tn 18 kinnistul

Projekteerimistingimuste taotlusega nr 2111002/02080, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.11.2000 otsusega nr 83 kehtestatud „Pärnu Riia mnt 2b krundi ja lähiümbruse ala detailplaneeringut“ (edaspidi **detailplaneering**) selliselt, et suurendada Lai tn 18 kinnistul (kinnistu katastritunnus 62510:131:3720) detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 5% ulatuses.

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.

Nimetatud detailplaneeringuga muudeti ka tänaseks kehtivuse kaotanud üldplaneeringu põhilahendust, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Pärnu Linnavolikogu 17.06.2021 määruse nr 9 „Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ muutmise“ kohaselt on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses juhul, kui ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut. Seega on käesolevate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses.

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.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Lai tn 18 kinnistule detailplaneeringuga määratud 1850m<sup>2</sup> pinnaga hoonestusala kuni 5% ehk 92,5m<sup>2</sup> võrra võimaldamaks kinnistul olemasoleva hoone trepikojale tuulekoja ja lifti kavandamist.

Detailplaneering on Lai tn 18 kinnistule (detailplaneeringus kinnistu tähis 1G) määranud hoonestusala ühe kuni 14m kõrguse kahe kuni kolme korruselise ärihoone püstitamiseks, kinnistu täisehitus on lubatud kuni 1790m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna ulatuses. Ehitusregistri andmetel on kinnistul kauplus ehitisealuse pinnaga 1735m<sup>2</sup>. Seega vastavalt detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele on kinnistul ehitustegevuse kavandamiseks vaba ruumi nn ehitisealust pinda veel kuni 55m<sup>2</sup> ulatuses.

Lifti rajamine on tingitud kinnistul olemasoleva hoone teisele korrusele kavandatava vabaajakeskusele juurdepääsu tagamiseks. Lifti kavandamist saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuid olemasoleva kauplushoone teisele korrusele varasema kaupluse asemel vabaajakeskuse kavandamisel on tegemist hoone kasutusotstarbe muutmise, mille eelduseks on hoone kasutusotstarbele vastava standardi kohase parkimise (autod, jalgrattad) tagamine omal kinnistul või kokkulepete alusel mõnel teisel kinnistul. Samuti tuleb avaliku kasutusega hoonetele tagada ligipääsetavuse ja universaalse disaini põhimõtetele vastav turvaline jalakäijate ja kergliiklejate s.h vaegliiklejate juurdepääs.

Kuivõrd kinnistul olemasolev parkimine ja pääsud tänavale ei vasta detailplaneeringus esitatud lahendusele ega kavandatavale hoone kasutusotstarbele tuleb kinnistu teenindamiseks koostada liikluskorralduslik analüüs ning vastavalt analüüsi tulemustele ja hoone kasutusotstarbele koostada liikluskorralduslik lahendus arvestades sõiduautode ja hoonet teenindavate kaubaautode juurdepääsude s.h manööverdusaladega, standardi kohas parkimisvajaduse (autod, jalgrattad) ning turvalise jalakäijate ja kergliiklejate s.h vaegliiklejate liikumisruumiga.

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringust 2025+ tuleb E1 kesklinna arendamisel lähtuda ruumilise arengu eesmärkidest (tõsta kesklinna ruumilist kvaliteeti, tagada funktsionaalne mitmekesisus, parandada liikluskorraldust, suurendada jalakäijasõbralikkust ja tõsta turvalisust jne), avaliku ruumi arendamise tingimustest (ehitised peavad mõjuma ruumis väärikalt, hoonete sissepääsud peavad olema selgelt eristatavad ja kergesti ligipääsetavad. Hoonete välialade lahendus peab olema kõrgekvaliteediline, keskkonda sobiv ja mugavalt kasutatav, haljastus peab tõstma linnahaljastuse kvaliteeti. Hoonet teenindavad funktsioonid prügivedu ja kaubalaadimine jms tuleb lahendada keskkonda sobivalt ja mitte häirivalt) ja üldistest kasutus- ja ehitustingimustest (hoonestuse kavandamisel sh hoone ümberehitamisel ja laiendamisel tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, arvestada olemasolevat hoonestuslaadi, arvestada standardikohase loomuliku valguse tagamise, võimaliku müra leviku takistamise või suunamise võimaluste, võimaliku parkimise korraldamise lahenduse, tuleohutusest tulenevate nõuete ning muude hilisemat hoonete kasutamist mõjutavate teguritega). Eelöelduga tuleb Lai tn 18 kinnistul ehitustegevuse kavandamisel s.h hoone rekonstrueerimisel arvestada.

Tulenevalt eelöeldust on projekteerimistingimustega suurendatud Lai tn 18 kinnistul detailplaneeringuga määratud 1850m<sup>2</sup> pinnaga hoonestusala kokku kuni 10% ulatuses ehk 185m<sup>2</sup> võrra, hoonestusala on suurendatud kuni 4% ulatuses ehk 74m<sup>2</sup> võrra olemasolevale hoonele lifti ja tuulekoja kavandamiseks ning kuni 6% ulatuses ehk 111m<sup>2</sup> võrra olemasolevale hoonele hoonet teenindavatele funktsioonidele (prügivedu ja kaubalaadimine sh. jäätmetekogumine) piirkonda sobivate varjatud lahenduste kavandamiseks vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Lai tn 18 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub Lai tn 18 kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamisega kuni 10% ulatuses ehk 185m<sup>2</sup> võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Hoone laiendamiseks esitatava ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada hoone teenindamiseks liikluskorralduslik analüüs ning analüüsi tulemustele ja hoone kasutusotstarbele vastav liikluskorralduslik lahendus arvestades sõiduautode ja hoonet teenindavate kaubaautode juurdepääsude s.h manööverdusaladega, standardi kohas parkimisvajaduse (autod, jalgrattad) ning ligipääsetavuse ja universaalse disaini põhimõtetele vastava turvalise jalakäijate ja kergliiklejate s.h vaegliiklejate liikumisruumiga. Samuti tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada hoonet teenindavatele funktsioonidele (prügivedu ja kaubalaadimine sh. jäätmetekogumine) piirkonda sobivad varjatud lahendused.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punktide 2 ja 7 alusel ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 5 punkti 1 alusel ning arhitekt Kristi Kalamees koostatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.11.2000 otsusega nr 83 kehtestatud „Pärnu Riia mnt 2b krundi ja lähiümbruse ala detailplaneeringu“ jooniseid „hoonestuse skeem“; „liiklus- ja haljastus skeem“, „vertikaalplaneerimine“ ja „tehnovõrkude plaan“ selliselt, et suurendada Lai tn 18 kinnistul detailplaneeringuga määratud 1850m<sup>2</sup> pinnaga hoonestusala kokku kuni 10% ulatuses ehk 185m<sup>2</sup> võrra, hoonestusala on suurendatud kuni 4% ulatuses ehk 74m<sup>2</sup> võrra olemasolevale hoonele lifti ja tuulekoja kavandamiseks ning kuni 6% ulatuses ehk 111m<sup>2</sup> võrra olemasolevale hoonele hoonet teenindavatele funktsioonidele (prügivedu ja kaubalaadimine sh. jäätmetekogumine) piirkonda sobivate varjatud lahenduste kavandamiseks vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Muus osas jäävad projekteerimistingimused 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. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub selle teatavastegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius  
linnapea

Tiina Roht  
linnasekretär

Lisa 1 - asendiskeem