



KORRALDUS

xx.xx.2022 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmise eelnõu
Pärnu linn Lai tn 20 kinnistul

05.10.2021 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13696, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.10.2000 otsusega nr 83 kehtestatud „Pärnus Riia mnt 2b krundi ja lähiümbruse ala detailplaneeringut“ (edaspidi **detailplaneering**) Lai tn 20 kinnistu osas (kinnistu katastritunnus 62510:131:7210) selliselt, et :

- 1) suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses
- 2) tõsta detailplaneeringuga määratud hoone suurimat lubatud kõrgust kuni 10% ulatuses
- 3) täpsustada detailplaneeringuga määratud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi
- 4) täpsustada detailplaneeringuga määratud liikluskorralduse põhimõtteid

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. Arvestades detailplaneeringu kehtestamise aega, on käesolevate projekteerimistingimuste andmine lubatava, kuid sealjuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Detailplaneeringuga on Lai tn 20 kinnistule määratud hoonestusalas lubatud püstitada kuni 1 236,6 m² ehitisealuse pinnaga põhimahus kahe- kuni kolmekorruseline, osaliselt kuni seitsmekorruseline ärihoone, mille kõrgem hoone osa mõjuks Riia mnt pikendusel arhitektuurse dominandina. Hoone suurimaks lubatud kõrguseks on 22 meetrit. Detailplaneering määras arhitektuurikonkursi korraldamise kohustuse kinnistutele kavandatavatele hoonetele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks.

Lai tn 20 kinnistule parima arhitektuurse lahenduse väljaselgitamiseks viidi läbi arhitektuurivõistlus, mille raames on selgunud vajadus detailplaneeringut täpsustada. Ilmneb, et tegemist ei ole arhitektuurivõistluse realiseerimiseks vajaliku muudatusega, vaid muudatusega, mida ei olnud võimalik detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal ette näha. Antud võistlustöö põhjal saab järeldada, et kehtivatele ehitus- ja energiatõhususenõuetele vastavat ärihoonet ei ole võimalik kavandada detailplaneeringuga määratud hoone kõrgust tõstmata, kuivõrd nõuetele vastava hoone igal korrusel tuleb tagada piisav korruse kõrgus, mis võimaldaks energiatõhususe saavutamiseks vajalike tehniliste lahenduste paigaldamist. Samuti selgus, et kehtivatele nõuetele vastava parkimiskohtade arvu ja hoonele parema juurdepääsu tagamiseks kinnistul on vajalik täpsustada detailplaneeringuga määratud ehituslikke tingimusi korruselisuse osas ja liikluskorralduse põhimõtteid selliselt, et võimaldada hoone alla parkimiseks maa-aluse korruse kavandamist ning kinnistule uute juurdepääsude ja arusaadavama liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamist. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Lai tn 20 kinnistule detailplaneeringuga määratud 1 300 m² suurust hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 130 m² võrra tulenevalt sellest, et leida kavandatavale hoonele parim võimalik paiknemine kinnistul, mis omakorda võimaldaks hoone maa-alusele parkimiskorrusele juurdepääsuks panduse ja esimesele korrusele kaubatranspordiga juurdepääsu kavandamist.

Tulenevalt eelöeldust soovitakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala projekteerimistingimustega suurendada Lai tn 24 naaberkiinnistupiiri pool kuni 4% ulatuses ehk 55 m² võrra ja Lai tn 18 naaberkiinnistupiiri pool kuni 6% ulatuses ehk 75 m² võrra, seega on detailplaneeringuga määratud 1 300 m² suurust hoonestusala käesolevaga suurendatud kokku kuni 10% ulatuses ehk 130 m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1). Projekteerimistingimustega soovitakse tõsta detailplaneeringuga määratud hoone suurimat lubatud 22 m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 24,2 meetrini tulenevalt sellest, et kiinnistule kehtivatele ehitus- ja energiatõhususenuetetele vastava ärihoone püstitamiseks tuleb tagada hoone korrustel piisav puhas kõrgus ehk kõrgus korruse põrandapinnast korruse vahelae alla, mis võimaldaks nõuetekohase energiatõhususe tagamiseks korrustel tehnokommunikatsioonide, sh soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi rajamist. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringuga määratud ehituslike tingimusi hoonele lubatud korruselisuse osas tulenevalt sellest, et kehtivatele nõuetele vastava parkimiskohtade arvu tagamiseks kiinnistul võimaldada hoonele maa-aluse korruse rajamist täiendavate parkimiskohtade kavandamiseks. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringu joonistel esitatud liikluskorralduse põhimõtteid tulenevalt sellest, et tagada kiinnistul arusaadavam ja turvalisem liiklus- ja parkimislahendus. Lai tn 22 kiinnistule kehtiva detailplaneeringuga on Lai tn 24 kiinnistule, piki Lai 20 ida piiri kavandatud juurdepääsu tänav läbipääsuservituudiga Lai tn 22 kiinnistu kasuks. Kuivõrd suure liiklusintensiivsusega Laialt tänavalt ei ole liikluskorralduslikult mõistlik kahte lähestikku paiknevat mahasõitu kavandada, soovitakse muuta Lai tn 20 kiinnistule detailplaneeringuga määratud juurdepääse selliselt, et rajada üks juurdepääs Lai tn 24 kiinnistule kavandatava uue tänava kaudu ja teine üks, ühine juurdepääs nii Lai tn 18 kui Lai tn 20 kiinnistutele ühisel kiinnistupiiril vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuivõrd võimaldab realiseerida detailplaneeringut tänapäevaseid nõudeid ja eesmarke saavutades selle juures kulukat detailplaneeringu muutmise menetlust läbi viimata.

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 ehitis või ehitamine puudutada.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Lai tn 20 kiinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses, hoone kõrguse tõstmine kuni 10% ulatuses, ehituslike tingimuste täpsustamine hoone korruselisuse osas ja liikluskorraldusliku lahenduse täpsustamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kiinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Kehtiva detailplaneeringu elluviimisel tekib paratamatult olukordi, kus selle kehtestamisel ei olnud võimalik arvestada kõikide asjaoludega, sh sellega, et pärast detailplaneeringu kehtestamist muutuvad rangemaks hoonete energiatõhususega seotud nõuded kui ka omanike ootused või kiinnistute parkimisvajadus muutub aktuaalsemaks. Seega on ilmne ja ehitusseadustiku detailplaneeringu täpsustamise regulatsiooniga kooskõlas, et detailplaneeringu elluviimiseks on mõistlik täpsustada detailplaneeringut ehk valida mõistlikuma ja ökonoomsem menetlusviis detailplaneeringu muutmise asemel. Seetõttu tuleb nõustuda Lai tn 20 kiinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamisega kuni 10% ulatuses ehk 130m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1), hoonele lubatud suurima 22m kõrguse tõstmisega kuni 10% ulatuses ehk kuni 24,2 meetrini, hoonele maa-aluse korruse kavandamisega ning liikluskorralduse põhimõtte täpsustamisega kiinnistule uute juurdepääsude ja liiklus- ja parkimislahenduse osas.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punktide 2; 3; 4 ja 7 alusel ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalse tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 5 punkti 1 alusel ning koostatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.10.2000 otsusega nr 83 kehtestatud „Pärnus Riia mnt 2b krundi ja lähiümbruse ala detailplaneeringu“ jooniseid „hoonestuse skeem“; „tehnovõrkude plaan“, „vertikaalplaneerimine“ ja „haljastuse ja liikluse skeem“ Lai tn 20 kiinnistu osas selliselt, et :

1.1 suurendada kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 130m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

1.2 tõsta kinnistule detailplaneeringuga lubatud hoone suurimat 22m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 24,2 meetrini.

1.3 täpsustada kinnistule detailplaneeringuga määratud ehituslikke tingimusi hoone korruselisuse osas, lubades hoone alla parkimise rajamiseks maa-aluse korruse kavandamist.

1.4 täpsustada detailplaneeringu joonistel esitatud liikluskorralduse põhimõtteid kinnistule uute liiklus- ja parkimislahenduse osas ning juurdepääsude osas selliselt, et rajada üks juurdepääs Lai tn 24 kinnistule kavandatava uue tänava kaudu ja teine üks, ühine juurdepääs nii Lai tn 18 kui Lai tn 20 kinnistutele ühisel kinnistupiiril vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

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

Romek Kosenkranius
linnapea

Tiina Roht
linnasekretär

Lisa 1 – asendiskeem

Lisa 2 - Lai tn 20 kinnistule kavandatava hoone asendiplaan