



KORRALDUS

xx.xx.2022 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Pärnu linn Rääma tn 7, 7a, 7b, 7c ja 7d
kinnistutel

01.03.2022 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/02800, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.01.2017 otsusega nr 4 kehtestatud „Rääma tn 7 detailplaneeringut“ (edaspidi **detailplaneering**) Rääma tn 7 (katastritunnus 62511:156:0005), 7a (katastritunnus 62511:156:0005), 7b (katastritunnus 62511:156:0005), 7c (katastritunnus 62511:156:0005) ja 7d (katastritunnus 62511:156:0005) kinnistute osas selliselt, et :

- 1) suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid kuni 10% ulatuses;
- 2) täpsustada detailplaneeringuga määratud liikluskorralduse põhimõtteid, sh parkimislahendust;
- 3) täpsustada detailplaneeringuga määratud arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, sh detailplaneeringu kohase korterite üldarvu jagunemist korterelamutes, I korruse kasutust ning planeeringu elluviimise etapilisust.

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 kehtetu üldplaneeringu põhilahendust, mistõttu oli tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ kohaselt on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses juhul, kui ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut. Kuivõrd nimetatud detailplaneering on hetkel kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas ehk üldplaneeringu muutmise asjaolu on uue üldplaneeringu kehtestamisel ära langenud, siis on käesolevate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses.

Detailplaneering on Rääma tänava äärsetele igale kinnistule määratud kahes hoonestusalas lubanud püstitada kaks hoonet, täisehitus kuni 30%, hoonete korruselisuseks laineliselt kolm kuni kuus maapealset korrust ja suurimaks lubatud kõrguseks 15-22 m olenevalt hoone asukohast.

Peale detailplaneeringu kehtestamist viidi 2020. aastal läbi arhitektuurivõistlus parima arhitektuurse tulemuse saamiseks. Võidutööks osutus arhitektuurbüroo „3+1 arhitektid“ töö

nimega LEGO. Käesoleva eelnõu täpsustamise soov on tingitud sellest, et realiseerida võidutöö parimal võimalikul viisil.

Projekteerimistingimustega soovitakse suurendada Rääma tn 7, 7a, 7b ja 7c kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid kuni 10% ulatuses vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1). Detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid soovitakse suurendada kuni 10% ulatuses tulenevalt sellest, et leida kinnistutele kavandatavatele korterelamutele parim võimalik paiknemine kinnistul ning soovitud hoonestusala täpsustamisega on võimalik hoone kandeskeem lahendada optimaalselt ja parkimiskohtade vahele paigutada tugipostid nii, et parkimiskohade kasutusmugavus oleks tagatud. Seoses hoonestusalade suurendamisega ei suurene kinnistule lubatud ehitisealune pind, see on ehitusõiguse üks osa ja seda muuta seadus ei luba.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada kogu planeeringualal liikluskorralduse põhimõtteid, täpsemalt parkimise lahendamist, et suurendada funktsionaalselt kasutatavat hoonetevahelist haljasala. Detailplaneeringu joonistel on parkimine lahendatud valdavalt väliparklana, mis hõlmab suure osa hoonete vahelisest alast. Samas detailplaneeringus on toodud, et planeeringu joonistel kujutatud parkimislahendus on tinglik ja lahendatakse projekteerimise käigus. Mahuka väliparkla asemel kavandatakse parkimine lahendada hoonete I korruse mahus ning seeläbi suurendatakse haljasala mahtu rohkem kui 30%, mis oli ette nähtud detailplaneeringus.

Korraldatud avaliku arhitektuurivõistluse võidutöö elluviimisel kasutatav kahepoolne hoonealune parkimislahendus võimaldab luua valgustingimuste osas hea hoonete vahelise kompaktse hoovi/halja- ja puhverala. Kuna detailplaneering näeb ette, et jõe poolne osa haljasalast on avaliku funktsiooniga, siis on põhjendatud, et oma lahendusega võib tulevastele elanikele kujuneda ajaveetmisel mõnevõrra privaatsem hoonete vaheline hooviala. Samuti parandatakse Rääma tänava äärde kavandatavate elamute keskkonda, sest detailplaneeringus toodud lahendusega jääksid need majad parkla ja Rääma tänava vahele ning mõistlikku hooviala neile koduomanikele ei tekiks.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada ehituslikku tingimust, sh täpsustada detailplaneeringu kohase korterite jagunemise korterelamutes allolevalt:

Korterite arvu jagunemine					
	maja 1 (Rääma tn äärne)		maja 2		Minimaalne korterite arv kinnistul, mis tuleb tagada
	DP	PT	DP	PT	
Rääma 7	20	15-18*	9	9-13*	24
Rääma 7a	14	16-18*	14	12-15*	28
Rääma 7b	14	15-18*	18	17-20*	32
Rääma 7c	10	10-13*	14	12-15*	22
Rääma 7d	10	6-9*	10	8-11*	14

*- Projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringuga ettenähtud korterite arvu, alale on detailplaneeringuga lubatud kokku 133 korterit.

Korterite ümberjagunemise soov on tingitud sellest, et alale soovitakse rajada modulaarsed majad ehk majad on oma kontseptsioonilt võimalikud sarnased.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada ehituslikku tingimust, sh väljaehitamise etapilisust. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on elluviimine jagatud etappideks ning alustada tuleks numbrilises järjekorras krundist Rääma tn 7. Kuna detailplaneeringu koostamise ajaga võrreldes on naaberkinnistul Rääma tn 9 arendustegevus lõppfaasis, siis oleks loogilise jätkuna mõistlik planeeringu ellu viia alustades Rääma 9 kinnistuga piirnevast krundist Rääma tn 7d. Edasi on planeeritud välja ehitada korterelamud kinnistutel Rääma tn 7c, Rääma tn 7b, Rääma tn 7a ja viimasena Rääma tn 7. Lubatud on ka üheaegselt mitut krundi arendada.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada arhitektuurilist tingimust, sh kinnistu Rääma tn 7d esimese korruse kasutust. Detailplaneeringu seletuskirja arhitektuursete tingimuste punktis on öeldud, et esimesed korrused kasutatakse ära trepikodadena, korterite panipaikadena ja kohati avaliku ruumina, kus võiksid funktsioneerida näiteks kaubanduspinnad, restoranid, kohvikud jne. Alates teisest korrusest on planeeritud korterid. Kuna Rääma tn 7d on detailplaneeringu järgi lubatud 100% korterelamumaaks, pole seal vajalik nõuda esimese korruse osas avalikku funktsiooni, seega saab seal olla ka korterite pind ilma detailplaneeringut sellekohaselt täpsustamata.

Detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuivõrd võimaldab realiseerida detailplaneeringut tänapäevaseid nõudeid ja eesmärke saavutades selle juures ressursikulukat 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 ehitus või ehitamine puudutada.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Rääma tn 7, 7a, 7b ja 7c kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestusalade suurendamine kuni 10% ulatuses, liikluskorraldusliku lahenduse täpsustamine ning arhitektuursete tingimuste täpsustamine, mis on seotud korterite arvu ümberjaotamisega ja väljaehitamise etappide muutmisega kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga.

Asjaoludest ei nähtu, et kavandatavad muudatused võiksid põhjustada puudutatud isikute õigustes ja huvides mittelubatavoid mõjutusi, sh ei ole võimalik järeldada, et muudatused hoonestuses põhjustaksid muutuseid naaberkinnistute insolatsioonil või teataval määral muutunud detailplaneeringulahendus võimaldaks kasutada kinnistut intensiivsemalt, kui seda detailplaneering ette nägi.

Seetõttu tuleb nõustuda Rääma tn 7, 7a, 7b ja 7c kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamisega kuni 10% ulatuses vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1). Nõustuda saab ka detailplaneeringu joonistel esitatud liikluskorralduse lahenduse täpsustamisega parkimislahenduse osas muudetakse nii, et parklad kavandatakse hoonete alla kahepoolsest, mitte kahe hoone vahelisele haljasalale. Igale korterile on ette nähtud üks parkimiskoht oma kinnistu piires. Tinglik uus parkimislahendus on lisatud eelnõule (vt lisa 2). Lisaks saab nõustuda ka korterite arvu ümberjagunemisega, sest ei ületata detailplaneeringus ette nähtud suurimat korterite arvu, millest tulenevalt ei muutu seega ka detailplaneeringuala kasutusintensiivsus. Põhjendatud on ka detailplaneeringu elluviimise etapilisuse muutmine, arvestades seda, et pigem võiks olla naaberkinnistuga ehitustegevus üheaegne või mõningase

ajalise nihkega, kui et hakatakse ehitama siis, kui naaberkinnistul juba elutegevus on välja kujunenud – see on ka naaberkinnistute huvides, kuivõrd võimaldab elukeskkonna loomist ühiselt.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punktide 2, 4 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 lisatud asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.01.2017 otsusega nr 4 kehtestatud „Rääma tn 7 detailplaneeringu“ seletuskirja ja jooniseid „hoonestuse ja haljastuse joonis“ ja „liiklus joonis“ selliselt, et:

1.1 suurendada Rääma tn 7 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-2 alal kuni 10% ulatuses ehk 49 m² võrra (vt lisa 1);

1.2 suurendada Rääma tn 7a kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-3 alal kuni 7% ulatuses ehk 33 m² võrra (vt lisa 1);

1.3 suurendada Rääma tn 7a kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-4 alal kuni 9% ulatuses ehk 44 m² võrra (vt lisa 1);

1.4 suurendada Rääma tn 7b kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-5 alal kuni 8% ulatuses ehk 39 m² võrra (vt lisa 1);

1.5 suurendada Rääma tn 7b kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-6 alal kuni 10% ulatuses ehk 46 m² võrra (vt lisa 1);

1.6 suurendada Rääma tn 7c kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-7 alal kuni 8% ulatuses ehk 38 m² võrra (vt lisa 1);

1.7 suurendada Rääma tn 7c kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala HA-8 alal kuni 10% ulatuses ehk 47 m² võrra (vt lisa 1);

1.8 täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid parkimislahenduse osas nii, et osalise väliparkla asemel on lubatud suuremas ulatuses hoonete esimese korruse tasapinnas parkimine, millega seoses suureneb hoonete vaheline roheala suurus. Tinglik parkimislahendus on esitatud lisa 2.

1.9 täpsustada ehitusliku tingimuse raames korterite jagunemist eri majade vahel silmas pidades seda, et korterite arv ei saa olla suurem kui 133. Korterite jagunemine on näidatud eelpool tabelis.

1.10 täpsustada ehitusliku tingimuse raames, et detailplaneering viiakse ellu nii, et esimeses etapis ehitatakse välja Rääma tn 7d kinnistu kortermajad, edasi vastavalt Rääma 7c, Rääma 7b, Rääma 7a ja viimasena Rääma tn 7 kinnistu kortermajad. Lubatud on ka üheaegselt mitut krunti arendada.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseilil 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 – parkimise tinglik lahenduskeem