



KORRALDUS

xx.09.2023 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Pärnu linn, Ranna pst 7 ja 9 kinnistutele

17.03.2023 esitati Pärnu Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/02601 Ranna pst 9 kinnistu osas. Taotlusega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.05.1999 otsusega nr 39 kehtestatud Kuuse tn, Kaarli tn, Side tn ja mere kalda vahelise ala detailplaneeringut selliselt, et lubada Ranna pst 9 kavandatavale hoonele keldrikorrus, suurendada hoone kõrgust kuni 10% ulatuses tulenevalt sellest, et hoone $+0.00$ tuleb ülejutusohu tõttu tõsta, täpsustada hoonestusala, et oleks võimalik naaberkiinnistule kavandatud konverentsikeskusega luua ühendus, mis võimaldaks küllastajate liikumist kahe hoone vahel ning täpsustada liikluslahendust, et luua juurdepääs Ranna pst 9 hoonele Side tänava kaudu.

Kõrvalkiinnistu, Ranna pst 7 osas on esitatud 21.03.2023 projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/02740, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 17.04. 2014 otsusega nr 29 kehtestatud Ranna pst 7 detailplaneeringut selliselt, et suurendada hoone kõrgust kuni 10% ulatuses tulenevalt sellest, et hoone $+0.00$ tuleb ülejutusohu tõttu tõsta ning täpsustada hoonestusala 10% ulatuses, et oleks võimalik naaberkiinnistule kavandatud hotelliga luua ühendus, mis võimaldaks küllastajate liikumist kahe hoone vahel.

Selguse huvides menetletakse kahe taotluse põhja detailplaneeringuid täpsustavaid projekteerimistingimusi ühe eelnõuna.

Ranna pst 9 kinnistule on Pärnu Linnavalitsus 20.02.2017 korraldusega nr 95 väljastanud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, millega lubati suurendada ja vähendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala vastavalt asendiskeemile kuni 9,3%, lubati täpsustada hoone kasutamise otstarvet, lisades detailplaneeringuga lubatud spordi- ja vaba aja keskuse otstarbele hotelli ja restorani otstarbe, lubati hoone maksimaalseks korruselisuseks 4 maapealset korrust ilma üldkõrgust muutmata ning anti kirjeldus, et kinnistule tuleb kavandada hoone, mille arhitektuurne ilme ja liigendus on nii, et see tagaks merepoolisel vaatel Rannahotelliga sarnase fassaadipikkusega eraldi paistvad mahud. Sellest otsusest tulenevalt on Ranna pst 9 kinnistul võimalik hoonestusala täpsustada 0,7% ulatuses.

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

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

Ranna pst 7 kinnistut käsitlevas detailplaneeringus on hoone kõrgus olemasolevast maapinnast lubatud 13,5 meetrit, mis on sobilik korterelamule, aga mitte avaliku funktsiooniga keskusele. Kuna konverentsikeskus töötaks tihedas sünergias hotelliga ja moodustaks arhitektuurse terviku, on vajalik viia Ranna pst 7 hoone korruste kõrgused/vahelagede tasapinnad võimalikult sarnaseks hotelliga. Projekteerimistingimustega on kavandatud Ranna pst 7 hoone kõrguse suurendamist 10% ehk 1,35 meetri võrra - st senise 13,5 meetrilt 14,85 meetrini – selline muutus võimaldab viia ühendusgalerii 2.korrusel horisontaalseks ning on minimaalne kõrgus, et kujundada kaasaegseid konstruktsiooni ja helipidavusnõudeid arvesse võttes hoonesse 4 korrust. See ei ületa ka Rannahotelli kõrgust, mis on abs+20,50.

Ranna pst 9 kinnistut käsitlevas detailplaneeringus on hoone kõrgus olemasolevast maapinnast lubatud 16,0 meetrit, mis on kokkuleppeliselt krundi nurkade kõrgusmärkide järgi kõrgusega 2.00 m abs. Projekteerimistingimustega on kavandatud Ranna pst 9 hoone kõrguse suurendamist 10% ehk 1,60 meetri võrra - st senise 16,0 meetrilt 17,60 meetrini, mis on 19.60 meetrit abs. – selline muutus võimaldab tõsta üleohutusohust tingituna hoone+0.00 kõrguseni 3.50 meetrit abs ja annab võimaluse nõuetekohase energiatõhususe tagamiseks vajalike tehniliste lahenduste, sh soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi rajamist korrustel.

Hoonestusalasid on vajalik mõlemal kinnistul täpsustada kohakuti asetsevate kahe hoone vaheliste 2.korruse tasandi galerii ja -1.korruse ühendustunneli kavandamiseks ning lisaks Ranna pst 9 hoone konsoolse katuse serva joone projektsiooniks maapinnale ning Ranna pst 7 hoone juures hoone arhitektuursete detailide (täpsemalt fassaadi salusii koos kandekarkassidega) äramahutamiseks hoonestusalasse. Ranna pst 7 kinnistul on täpsustamise vajadus kuni 5% ja Ranna ps 9 on see käesoleva otsusega 0,7%, kuna 2019. aastal on juba täpsustatud 9,3%.

Kehtivatele nõuetele vastava parkimiskohtade arvu tagamiseks on nii Ranna pst 7 kui Ranna pst 9 kinnistutele vajalik täpsustada detailplaneeringuga määratud ehituslikke tingimusi korruselisuse osas ja liikluskorralduse põhimõtteid selliselt, et võimaldada hoone alla parkimiseks maa-aluse korruse kavandamist.

Mõlema kinnistu kavandatavate hoonete funktsionaalseks toimimiseks ja teisalt pargiliku linnakeskkonna säilitamiseks on parim lahendus luua maa-alune parkimiskorrus. Ei saa lugeda keskkonda sobivaks kinnistute Ranna puistee poolse osa parklateks kujundamist, kuid samas peab liiklus- ja parkimislahendus olema võimalikult arusaadav ja turvaline.

Taotluses sooviti ka liikluslahenduse täpsustamist, et Ranna pst 9 juurdepääs oleks Side tänava kaudu. Muudatuse eesmärgiks on viia ellu arhitektuurivõistluse võidutöö ette nähtud. Paraku ei ole võimalik sellist ettepanekut toetada. Side tänava merepoolse pikenduse kasutamine kinnistule juurdepääsuks tähendab, et tänava pikendusel asuv avalik parkla ei oleks enam kasutatav. Samuti suurendaks juurdepääsude täpsustamine Side tänava pikenduse kui tupiku liiklustihedust, st tänava/parklaala varasem kasutus muutuks oluliselt. See ei ole avalikes huvides ning asjaoludest ei nähtu, et niisugune erahuvide avalikest huvides ettepoole seadmine võiks olla ka põhjendatud. Seega ei täpsustata detailplaneeringut juurdepääsu osas ehk kinnistule pääseb juurde Ranna puisteelt nagu detailplaneering seda ette nägi.

Eelnõu kooskõlastamise käigus kerkis veel üles Ranna pst 7 detailplaneeringu ehitusõiguse osas nimetatud hoone maksimaalne võimsus (brutopinna m²). Taotleja soov on, et käesoleva eelnõu raames seda tingimust ka täpsustatakse, kuivõrd võimsusnäitaja kohaldamise ulatus jääb ebaselgeks. Kuna vähimisi mõistame hoone võimsuse all hoone kubatuuri m³, siis traditsiooniliselt käsitleb detailplaneering alati keskkonda mõjutavat ehk maa-pealset hoone mahtu ja selle visuaalset mõju. Brutomahu ja võimsusnäitajast on järeldatav, et seda on arvestatud 4 maapealse korruse osa, sest 1 786 m² suuruse ehitusaluse pinna ja 5 300 m² suuruse brutopinnaga saab kavandada arvutuslikult 4-korruselise hoone, mille ülemised korrused on selgelt väiksemad ja tagasiastega. Seega antud detailplaneeringus on käsitletud hoone maapealse keskkonda mõjutava osa „võimsust“ ja seega kehtestatud võimsusnäitaja üksnes maapealse osa kohta. Seega ei ole põhjendatud seada võimsusnäitaja maa-aluse korruse osas, mis ei ole kunagi samaväärne maapealsega - vastupidi maa-alusesse ossa parkimiskohtade-tehnoruumide kavandamine aitab rikastada linnaruumi ja kinnistu pargiala säilimist.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Ranna pst 7 ja 9 kinnistutel hoonetele ettenähtud hoonestusala suurendamine ning ehitusliku tingimuse raames maa-aluse parkimiskorruste (-1 korrus) kavandamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu nimetatud kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub hoonestusala suurendamisega Ranna pst 7 kinnistul kuni 5% ulatuses ja Ranna pst 9 kinnistul 0,7% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile ning nõustub ka maa-aluste parkimiskorruste (-1 korrus) kavandamisega nii Ranna pst 7 kui Ranna pst 9 kinnistutel asuvatel hoonetel ja et võimsusnäitajaks loetakse maapealse hooneosa brutopinda.

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 kulukat detailplaneeringu muutmise menetlust läbi viimata

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 punktide 2, 3, 4 ja 7 ning arhitekt Kadri Karjuse koostatud asendiskeemi alusel.

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.05.1999 otsusega nr 39 kehtestatud Kuuse tn, Kaarli tn, Side tn ja mere kalda vahelise ala detailplaneeringu jooniseid ja seletuskirja alljärgnevalt:
 - 1.1 suurendada Ranna pst 9 kinnistutel hoonetele ettenähtud hoonestusala 0,7% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile;
 - 1.2 suurendada detailplaneeringuga Ranna pst 9 kinnistule määratud hoone kõrgust 10% ulatuses (senise 16,0 meetri asemel 17,60 meetrit);
 - 1.3 täpsustada Ranna pst 9 kinnistule detailplaneeringuga määratud ehituslikke tingimusi hoone korruselisuse osas, lubades hoone alla parkimise rajamiseks maa-aluse korruse kavandamist;
2. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 29 kehtestatud Ranna pst 7

detailplaneeringu jooniseid ja seletuskirja alljärgnevalt:

2.1 suurendada Ranna pst 7 kinnistutel hoonetele ettenähtud hoonestusala kuni 5% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile;

2.2 suurendada detailplaneeringuga Ranna pst 7 kinnistule määratud hoone kõrgust 10% ulatuses (senise 13,5 meetri asemel 14,85 meetrit);

2.3. lugeda kavandatava hoone võimsuseks maapealse osa brutopinda.

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