



KORRALDUS

xx.xx.2026 nr xxx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Kolmnurga tn 11 kinnistule Audru alevikus,
Pärnu linnas

20.04.2026 esitati Pärnu Linnavalitsusele läbi ehitisregistri projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03363, millega paluti täpsustada Audru Vallavolikogu 13.12.2007 otsusega nr 160 kehtestatud Kolmnurga kinnistu detailplaneeringut selliselt, et suurendada detailplaneeringus määratud Kolmnurga tn 11 kinnistul (katastritunnus 15904:003:1833) detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% 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. Antud juhul on detailplaneering kehtestatud 2007. aastal. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist või nihutamist kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

Hoonestusala suurendamisega soovitakse kinnistupiirile püstitada väike elamu abihoone. Kehtivas detailplaneeringus on ette nähtud hoonestusala kaugus kinnistupiirist 5 m, kuid selline asetus on ebaotstarbekas, kuna kogu ehitusõiguse realiseerimisel asuksid põhihoone ja abihoone funktsionaalselt liialt lähedal. Seetõttu soovib kinnistuomanik paigutada väikese abihoone 1m kaugusele kinnistu piirist ning on esitanud selleks naaberkiinnistu omanikuga kirjaliku kokkuleppe. Ruumi- ja arhitektuuriosakonna hinnangul kitsendaks abihoone rajamine 1 meetri kaugusele piirist ülemääraselt naaberkiinnistu Kolmnurga tn 13 seadusjärgset ehitusõigust kuna hoonestusalade vahele jääks sel juhul vaid 6 meetrit ning siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud 8-meetrine tuleohutuskuja ei oleks täidetud.

Tulenevalt vajadusest tagada tuleohutusnõuded ja arvestada naaberõigustega, on ruumi- ja arhitektuuriosakond otsustanud suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala 2 meetri võrra kinnistupiiri suunas. Sellise muudatuse tulemusel jääb abihoone kauguseks piirist 3 meetrit, mis tagab koosmõjus naaberkiinnistu planeeringujärgse 5-meetrise piiranguga nõuetekohase 8-meetrise vahemaa hoonestusalade vahel. Hoonestusala selline laiendamine võib olenevalt ehitise lõplikust asukohast siiski seada täiendavaid nõudeid Kolmnurga tn 13 kinnistule juhul, kui ka seal soovitakse tulevikus hoonestusala piiri suunas laiendada ning hoonete vaheline kuja jääb alla 8 meetri. Sellisel juhul tuleb rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid vastavalt eelmainitud määrusele nr 17.

Seega suurendatakse Kolmnurga tn 11 kinnistu 554 m² suurust hoonestusala 9,4% ehk 52 m² võrra vastavalt asendiskeemile. Nimetatud täpsustamine võimaldab taotlejal realiseerida detailplaneeringuga antud ehitusõigust otstarbekal viisil, riivamata teiste isikute õigusi ülemäära. Muudatus on kooskõlas ehitusseadustiku § 27 lõike 3 punktiga 4, kuna see ei muuda detailplaneeringut olemuslikult.

Kehtiva detailplaneeringu elluviimisel tekib paratamatult olukordi, kus selle kehtestamisel ei olnud võimalik arvestada kõikide asjaoludega. Seega on ilmne ja ehitusseadustiku detailplaneeringu täpsustamise regulatsiooniga kooskõlas, et detailplaneeringu elluviimiseks on mõistlik täpsustada detailplaneeringut ehk valida mõistlikum ja ökonoomsem menetlusviis. Seetõttu tuleb nõustuda detailplaneeringus Kolmnurga tn 11 kinnistule määratud hoonestusala suurendamisega vastavalt asendiskeemile (vt lisa 1).

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

Lähtudes eeltoodust ja ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2, § 28, haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, Pärnu Linnavalikogu 01.02.2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 5 punkti 1 alusel:

1. Anda projekteerimistingimused Kolmnurga tn 11 kinnistule Audru Vallavolikogu 13.12.2007 otsusega nr 160 kehtestatud Kolmnurga kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks:

1.1. Suurendada Kolmnurga tn 11 kinnistul detailplaneeringuga määratud 554 m² hoonestusala 9,4% ulatuses ehk 52 m².

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, ruumi- ja arhitektuuriosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine planeeringute infosüsteemi.

3. Käesolevad detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused kehtivad kuni Audru Vallavolikogu 13.12.2007 otsusega nr 160 kehtestatud Kolmnurga kinnistu detailplaneeringu kehtimisaja lõpuni.

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

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristel Voltenberg
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Käärid
linnasekretär