

PÄRNU LINNAS RIIA MNT 187 KINNISTU

DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 618-24

Tellijä:

Pärnu Linnavaltsus

Vastutav spetsialist:

arhitekt Anne Vaisma

4 juuni 2025

1. SISUKORD

1. SISUKORD	1
2. PLANEERINGU KOOSSEIS	2
3. SELETUSKIRI.....	3
3.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
3.3 KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.....	3
3.4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.4.1 Planeeritava ala asukoht	3
3.4.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	4
3.4.3 Maakasutus ja hoonestus.....	4
3.4.4 Haljastus	4
3.4.5 Tehnovõrgud.....	4
3.4.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng	4
3.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
3.5.1 Planeeritav ehitusõigus	5
3.5.2 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	5
3.5.3 Haljastus ja väikevormid.....	6
3.5.4 Liikluskorraldus ja parkimine	7
3.5.5 Vertikaalplaneerimine	7
3.5.6 Tehnovõrgud.....	7
3.5.7 Tuleohutus	8
3.5.8 Kuritegevusriskide vähendamine.....	8
3.5.9 Keskkonnatingimused	8
3.5.10 Kliimamõju leevendavad meetmed.....	9
3.5.11 Kaitsevööndid ja servituudid	9
3.5.12 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused.....	9
3.5.13 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	11

2. PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa	Tiitelleht		
	Sisukord		
	Seletuskiri		4.06.2025
Joonised	Joonis 1	Asukohaskeem	4.06.2025
	Joonis 2	Tugijoonis	4.06.2025
	Joonis 3	Põhijoonis	4.06.2025
	Joonis 4	Illustratsioon	4.06.2025

3. SELETUSKIRI

3.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering hõlmab Pärnu linnas Riia mnt 187 kinnistut. Planeeringuala suurus on 1252 m². Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse korraldus nr 614 (07.10.2024) algatada Pärnu linnas Riia mnt 187 kinnistu detailplaneering. Lisaks on aluseks võetud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus maa-ala ja tehnovõrkude plaan (töö nr TM-234/24). Arvestatud on Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+.

3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks eesmärgiga püstitada krundile väike autosalong. Planeeringuga määratakse ehitusõigus, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused. Krundipiiride muutmist ei kavandata.

3.3 KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2011 otsusega nr 21)
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

3.4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.4.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Pärnus Riia mnt, Papiniidu, Metsa ja Raja tänavate vahelises kvartalis suure liiklustihedusega Riia mnt ja Papiniidu ristmiku läheduses. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, kus paikneb nii elamuid kui ka äri- ja ühiskondlikke hooneid. Piirkonda läbib linna liiklustihedam Riia maantee, millest elamuhoonestus jääb valdavalt planeeritava ala

poolsele küljele ja ärihoonestus teisele poole maanteed. Planeeringualast üle Riia mnt asuvad erinevad kaubanduskeskused sealhulgas Kaubamajakas, Ehituse ABC jt.

3.4.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Riia maantee on Pärnu linna visiitkaart, mis pakub linna sisse- ja väljasõidul vaatepilti teeservi palistavast ja ajalooliselt väärtuslikust puit- ja tellisarhitektuurist. Tegemist on traditsiooniliselt aktiivse äritänavaga, kus hoonete tavapärasest esinduslikum välimus loob tänavaruumis erilise miljöö.

Planeeringuala kontaktvöönd koosneb Riia maantee tänavajoonega risti kinnistu sügavusse ulatuvatest peamiselt risküliku kujuga kruntidest. Kruntide suurus on varieeruv jäädes vahemikku 850-2100 m², keskmine krundi pindala on 1000-1300 m².

Hoonestus on tihe, enamasti paiknevad hooned pikiküljega tänavajoonel. Valdavalt on hoonestus kahekorruline, millest ülemine on katusekorrus. Katusetüübiks on viil-, kelp, või poolkelpkatus.

3.4.3 Maakasutus ja hoonestus

Riia mnt-, Raja-, Papiniidu- ja Metsa tänavatega piirnevas kvartalis on ülekaalus üksikelamud ja väiksemad kortermajad. Riia maantee ääres on elamufunktsioon seganunud äripindadega.

Planeeringualal kehtib Riia mnt, Papiniidu tn, Metsa tn ja Raja tn vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 28.05.2004 korraldusega nr 564).

Planeeritava kinnistu andmed:

Aadress	Riia mnt 187, Pärnu linn
Katastritunnus	62513:176:2300
Olemasolev pindala m ²	1252 m ²
Kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%

3.4.4 Haljastus

Kinnistul on mõned viljapuud, muu kõrghaljastus puudub.

3.4.5 Tehnovõrgud

Planeeringualal on elektrivarustuse liitumine (liitumiskilp Riia mnt ääres krundi piiril), veevarustuse ja reoveekanaliseerimise liitumine. Samuti on krundile rajatud sidevarustuse liitumisvõimalus.

3.4.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Pärnu linna asustatuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeritav kinnistu segahoonestuse maa-alal (S), mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse piirkonna.

Planeeringuala kontaktvööndis on valdavaks kehtiva detailplaneeringu kohaselt väikesed korterelamud ja ühepereelamud. Reeglina paigutatakse ehitised naaberkinnistust 4 m kaugusele, et tagada tuleohutuseks vajalik kuja võrdsetel alustel. Vastavat kuja võib vähendada täiendavate tuleohutust tagavate meetmete kasutusele võtmisel.

3.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.5.1 Planeeritav ehitusõigus

Krundi suurus	1252 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Kaubdandus-, toitlustus-, teenindushoone maa ÄK 100%
Suurim lubatud hoonete arv	2 (põhihoone ja abihoone)
Hoonestusala suurus	688 m ²
Suurim lubatud ehitisealune pind	375 m ²
Suurim lubatud rajatistealune pind	210 m ²
Suurim lubatud hoonestuskõrgus (olemasolevast keskmisest maapinnast)	Põhihoonel 10 m (m abs +15,6) Abihoonel 5 m (m abs +10,5)

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusala piiridesse. Erandiks on räästas/varikatus tänavapoolsel fassaadil, mis võib ulatuda üle krundi piiri kuni 1 m. Planeering annab võimaluse püstitada krundile 1 abihoone (peab jääma hoonestuala piiridesse ja ehitisealuse pinna sisse). Abihoone on võimalik püstitada krundi tahaossa kavandatud varjualuse asemele. Abihoone saab rajada sel juhul, kui on tagatud normidekohane parkimine. Väikesemahulisi rajatisi nagu prügimaja, jalgrataste varjualune jms võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Krundi piirile lähemale kui 4 m on vajalik naabri nõusolek.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

3.5.2 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Suurim lubatud korruselisus	Põhihoonel 2 Abihoonel 1
Katusekalle	0° - 45° Põhihoone tänavapoolsel küljel 30° – 45°
Harjajoon	Põhihoonel paralleelne Riia maantee
Kohustuslik ehitusjoon	Vähemalt 2/3 maantee-äärsest mahust peab paiknema krundi piiril
Välisviimistlus	Riia mnt pool laudis, tellis, krohv, klaas, hoovipool ka metall, fassaadiplaadid jm
Katusekate	Valtsprofiil, valtsplekk, katusekivi

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane),

sobituma keskkonda, väärtustama ümbritsevat linnaruumi ja arvestama naaberkinnistul oleva kultuuriväärtusliku üksikobjektiga (Riia mnt 185 elamu). Väljakujunenud hoonestusega

piirkonnas tuleb arvestada olemasolevat hoonestuslaadi.

Hoonete tänava fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Vajadusel leida seadmete arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks.

3.5.3 Haljastus ja väikevormid

Haljastuse osakaal	Vähemalt 30% ehk 375 m ²
Likvideeritav haljastus	viljapuud
Istutatav haljastus	Kinnistuisene parkimisala piirata mitmerindelise haljastusega, krundi edelapoolsesse osa istutada vähemalt 4 puud.

Kinnistul olevad viljapuud ja võsa on lubatud likvideerida. Roheala on kavandatud kinnistu krundi kolme serva. Mitmerindelise haljastuse loomiseks sobivad madalakasvulised ja/või püramiidvormid kombineerituna madalakasvuliste ilupõõsaste või hekitaimedega. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusala ja muu kasutusega alade vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, selleks sobib naaberkruuntide piiri lähedale planeeritud igihaljashekk.

Prügikonteinerid paigutada kinnistu sissesõidu lähedale nii, et need paistaks võimalikult vähe silma, varjestamiseks kasutada hoonega sobivaid väikevorme või haljastust.

Turvalisuse kaalutlustel on lubatud krunt piirata aiaga. Piirete rajamisel arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Piirete kavandamisel lähtuda piirkonnas enamlevinud piirete tüübist ja materjalist, läbipaistvusest, arvestada naaberkinnistute piirete kõrgusega.

Vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Murukivi ei arvestata haljastuse osakaalu sisse. Kõvakattega alade osakaal ei tohi ületada haljastatud pindade osakaalu.

Kinnistule tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne väliala lahendus. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus või eraldi haljastusprojektiga.

3.5.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Krundile sissesõit on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu Riia maanteelt. Kõnnitee ületusele lisada kergliiklusteed tähistavad liiklusemärgid (nr 435). Juurdepääsu teekatte on vajalik tugevdada. Lahendada hoone projekti raames.

Kõik müüdavavad autod liiguvad krundile ja salongi ise, autotreileri juurdepääsuks vajadus puudub.

Kinnistusesine liiklusskeem on koostatud vastavalt planeeritava hoone (autosalong) vajadustest, kus enamik müüdavatest autodest paigutatakse hoonesse, osad aga hoovialale varikatuse alla. Krundile on kavandatud ka kaks parkimiskohta külastajatele. Lisaks üks inva parkimiskoht ja üks oma töötajale. Muu lubatud sihtotstarbe puhul lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Kasutamise sihtotstarve	Valem parkimiskoht/suletud brutopinna m ² kohta
kauplus	1/20
toitlustus	1/80

Kuna parkimiskohtade arv krundil on piiratud, tuleb lähtuvalt võimalikust parkimiskohtade arvust kavandada (kombineerida) kasutusotstarve ja hoone suletud brutopind.

3.5.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava maanteeäärse põhihoone +/- 0,00 kavandada sõltuvalt arhitektuursest ja tehnilisest lahendusest absoluutkõrgusele +5,70... +6,00. Abihoone puhul +5,45...+5,65. Kinnistu ulatuslik täitmine ja sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

3.5.6 Tehnovõrgud

Planeeringualal on elektrivarustuse liitumine. Liitumiskilp paikneb Riia mnt poolse krundi piiri keskel ja jääb segama planeeritavat hoonestust, mistõttu teisaldatakse see kinnistu idapoolse nurga juurde. Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 413638, tagab võrgu valdaja soovitud võimsuse 50 A.

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise liitumispunktid on kinnistu piirile välja ehitatud (liitumispunktid nr 512 ja kaev nr 169).

Ühissademevee kanalisatsiooniga ühendus puudub. Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele 23.07.2024 TT-240686 on lähim ühenduspunkt peatorustik DN250 Leinapark kinnistul, mis paikneb teiselpool Riia maanteed. Planeeringu ehitusprojektiga nähakse ette meetmed sademevee käitlemiseks omal kinnistul: hajutada haljasalale, kasutada imbsüsteemi (immutuskastid), rajada krundi madalaimasse kohta viibekraav, rakendada taaskasutust jms.

Õli-liivapüüdu vajadus täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

Kinnistu on varustatud Telia AS optilise kaabliga. Sideteenuste tarbimiseks tuaotleda hoone projekti raames täiendavad tehnilised tingimused.

Kaugkütte torustikku piirkonnas ei ole ja planeeritava hoone kütmine lahendatakse lokaalselt (nt õhkvesi või õhk-õhk tüüpi soojuspump).

3.5.7 Tuleohutus

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass ja kasutusviis määratakse ehitusprojektiga.

Hoonestusala kaugus naaberkinnistutest on 4 m. Riia mnt 185 elamu on piiratud planeeritava krundi poolt tulemüüriaga. Planeeritud hoonestusala kaugus Riia mnt 189a elamust on suurem kui 8 m. Naaberkinnistute piirialadel paikneb mitmeid väikeehitisi, millega tuleb arvestada hoonestuse ja rajatiste projekteerimisel. Täiendavad tuleohutusmeetmed määratakse ehitusprojektiga.

Rasketehnika juurdepääs planeeritavale hoonele on võimalik Riia maanteelt ja kinnistule planeeritud kõvakattega alalt.

Tuletõrjevesi saadakse:

- hüdrant nr 112, sõlmes 530, Riia mnt 191 juures, koordinaadid 6469789,8, 532331,2, vooluhulk 51,7 l/s,
- hüdrant nr 189, sõlmes 510, Metsa tn 56 juures, koordinaadid 6469775,7, 532172,7, vooluhulk 59,7 l/s.

3.5.8 Kuritegevusriskide vähendamine

Planeeringuala paikneb segahoonestusega piirkonnas, kus viibib inimesi ööpäevaringselt. Elamisfunktsioon annab võimaluse naabrivalveks. Riia mnt-l on tänavavalgustus, lisaks liiklus nii öösel kui päeval. Koos hoone projektiga lahendatakse ära ka kinnistut sisene välisvalgustus ja nähakse ette täiendavad meetmed (valvesignalisatsioon). Müüdavate sõidukite kaitseks rajatakse piirdeaed. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

3.5.9 Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Detailplaneeringu alale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Lisanduv liikluskoormus jääb päevasele ajale ja ei ole märkimisväärne.

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal,

elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega. Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks, vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase töötaja välisel ajal.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus radoonisaldus pinnases on minimaalne ja ei nõue täiendavate meetmete rakendamist.

Planeeritava kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni ja sademeveed käideldakse oma kinnistu piires.

Olmejäätmed sorteeritakse ja neid hoiustatakse varjatud konteinerites kuni äraveoni, mis toimub vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

3.5.10 Kliimamõju leevendavad meetmed

Vastavalt riiklikule kliimakavale on üheks kliimamõju leevendamise meetmeks kuumasaarte vältimine. Antud planeeringuga on määratud krundi minimaalne haljastuse osakaal, mis on 30 % ehk 375 m² krundi pinnast. Seda on soovitatav ehitusprojekti raames veelgi suurendada kasutades

erinevaid arhitektuurseid võtteid ja katendeid. Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada omal krundil, rajades viibekraav/tiik, paigaldades imbkastid, kasutades vett läbilaskvaid katendeid (murukivi). Kõvakattega ala liigendada rohesaartega.

3.5.11 Kaitsevöönid ja servituudid

Planeeringuala vahetuslähedusse jääb elektripaigaldiste ja sideehitise kaitsevöönd.

Hoone ehitusprojekti koostamisel vajalik trassivaldaja kooskõlastus.

Riia mnt 185 elamu on üldplaneeringu kohaselt määratud väärtuslikuks üksikobjektiks. Servituutide seadmise vajadus puudub.

3.5.12 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Vajalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeering on kavandatud ellu viia ühes ehitusetapis ja sealjuures tänavaäärne põhihoone tuleb rajada esimeses järjekorras. Hoone tänavaäärne fassaad peab olema atraktiivne ja kutsuva lahendusega.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (edaspidi detailplaneeringukohased rajatised), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23, „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“, § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn

andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki määruses

sätetatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks.

Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegia või jooksva aasta eelarves; lõike 2 kohaselt nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna huvidest.

Kõnesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi, kuivõrd ta on niisuguse haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule.

Haldusleping tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringu arendajale antaks halduslepinguga üle kohustus ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja nende korrashoid kuni üleandamiseni linnale järgnevas mahus: Ehitatakse välja Riia maanteelt krundile peale- ja maha sõidud; taastatakse Riia mnt äärne normidekohane kergliiklus- ja kõnnitee ja selle katendid ning haljastus (vajadusel täpsustatakse halduslepinguga).

Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada ja kohalikul omavalitsusel on õigus keelduda planeeringualal asuvatele hoonetele ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingu sõlminud huvitatud isik ei täida sõlmitud halduslepingus kokkulepitud kohustusi tähtaegselt.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma detailplaneeringukohaste rajatiste omal kulul väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele.

Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringukohased rajatised välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Ehitamine peab olema ohutu. Ehitusseadustiku § 8 sätestab, et ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitusseaduse §3 lg1 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

3.5.13 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.