



## KORRALDUS

29.08.2025 nr 564

Pärnu linnas Kibuvitsa tn 17 kinnistu  
detailplaneeringu kehtestamine

Pärnu Linnavalitsuse 27.03.2023 korraldusega nr 218 algatati Kibuvitsa tn 17 kinnistu detailplaneering eesmärgiga määrata krundile ärimaa sihtotstarve ja seada ettevõtte arendamiseks ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

Planeeringuala hõlmab hoonestamata 764 m<sup>2</sup> suurust Kibuvitsa tn 17 kinnistut (katastritunnus: 62504:060:0690), mis asub Pärnu linnas Niidu ettevõtluspiirkonnas. Planeeringuala paikneb Raba, Ehitajate tee ja Kibuvitsa tänavate vahelises kvartalis Kibuvitsa, Raba ja Ehitajate tee ristumise nurgal.

Planeeritava ala kontaktala moodustab väljakujunenud äri- ja tootmishoonete piirkond. Planeeritavat ala ümbritseb kahest suunast Kirsi, Raba ja Savi tänavate vahele jääv elamupiirkond. Edelalõuna suunas asub Ehitajate tee koos kaitsevööndiga. Üle Ehitajate tee asub Rääma elamupiirkond. Raba tn kaudu toimub ühendus Ehitajate teega (Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee, tee nr 4; Pärnu linna piires tänav), mis on piirkonnas magistraalseks liiklussõlmeks.

Maa-alale ulatub Ehitajate tee kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevöönd ja lennuvälja õhukaitsevöönd, kus kehtivad ehitustegevusele kõrguslikud piirangud.

Piirkonas kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8 kehtestatud Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering, mille alast Kibuvitsa 17 kinnistu on välja jäetud.

Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa.

Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestati Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+. Kibuvitsa tn 17 kinnistu jääb piirkonda, kus üldplaneeringu juhtotstarve on pereelamute maa-ala (Ep). Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindavad kaubandus-, toidlustus-, teenindusmaa, väikesemahulise kontori- ja büroohoone ning väikeettevõtluse maa.

Kinnistu asukoht on kahe intensiivse liiklusega tänav (Raba tn ja Ehitajate tee) ristmiku kõrval, mis teeb selle kinnistu elamumaana ebaatraktiivseks. Kinnistu on kahest küljest ümbritsetud müratõkkeseinaga ja elamu asukohana ei ole see sobilik. Ka ei ole võimalik paigutada Kibuvitsa 17 kinnistu ja Raba tänav vahele haljaspuhvrit, mis piisavalt müra vähendaks. Kinnistule äriotstarbega hoone rajamine võimaldaks antud ala avada ja mõistlikumalt ära kasutada. Kõrvalejääva elamuala (Kibuvitsa tn 15) ette on võimalik paigutada roheala ja elualade müratõkkeks jääks ka kinnistule planeeritav hoone.

Läbi detailplaneeringu koostatakse piirkonda optimaalsem lahendus ja järgitakse kehtiva üldplaneeringu suundumust. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on pereelamute maa-ala

juhtotstarbe ümberplaneerimine seda toetavaks äri- ja teeninduse maa-alaks, mis toetab piirkonna pereelamute maa-ala (Ep) põhiotstarbelist keskkonda.

Toetava otstarbe lubamisel tuleb arvestada võimalikku loodavat kasu funktsiooni lisandumisest (eelkõige piirkonna jaoks vajalike teenuste lisandumine ja keskkonda sobiva ettevõtluse soodustamine) ning sobivust ümbritsevasse keskkonda.

Kibuvitsa 17 kinnistu detailplaneering on koostatud vastavuses Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+.

#### Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga kinnistut ei jagata ega muudeta krundi piire.

Kibuvitsa 17 kinnistule plaanitakse ehitada sõiduautode müügisalong koos büroopinnaga.

Planeeritav salong ei too kaasa olulist müra suurenemist ja tegevus on suunatud lähipiirkonna elamualade elanike teenindamiseks.

Hoone ehitamine on lubatud joonisel nr AS-03 (põhijoonis tehnovõrkudega) esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala on kavandatud kinnistu keskele, võimalikult kaugemale Kibuvitsa tn 15 elamumaast ja Raba tänavast. Kinnistule hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada Raba tänava laienduseks mineva maksimaalse maavajadusega. Hoonestuse kavandamisel lähtutakse riigitee nr 4 ja Raba tänava ristmiku võimaliku ümberehituse ruumivajadusest.

Krundile lubatakse ehitada üks hoone suurima lubatud maapealse ehitisealuse pinnaga 270 m<sup>2</sup>.

Maa-alust korrust ette ei nähta. Krundile määratud täisehituse protsent on 35% krundi pinnast.

Hoone suurim lubatud maapealne korruste arv on 2 korrust. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus on 8,0 m, mida arvestatakse antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast 7,25 m abs.

Kavandatav hoone peab piirkonda arhitektuurselt sobima, arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi.

Planeeringuga on krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või büroohoone maa (ÄB) ja/või väikeettevõtluse ja väiketootmise hoone maa (ÄV).

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna (täisehituse %) sisse.

Reeglina paigutatakse ehitised naaberkinnistust 4 m kaugusele, et tagada tuleohutuseks vajalik kuja võrdsetel alustel. Vastavat kuja võib vähendada täiendavate tuleohutust tagavate meetmete kasutusele võtmisel.

Krunt heakorrastatakse ja haljastatakse. Kibuvitsa 17 krundi haljastuse osakaaluks on planeeritud 20% krundi pinnast. Krundi vaba ala Kibuvitsa tn 15 kinnistu pool tuleb haljastada ja kasutada mitmerindelise haljastust. Tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusala ja muu kasutusega alade (elamud, jms) vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, 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.

Võimalusel näha ette Kibuvitsa tn ääres olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmise tänava alla nõnda, et saaks Kibuvitsa tn äärde rajada puude allée.

Piirded peavad paiknema krundi piiril või selle vahetus läheduses seespool. Krundile on lubatud kuni 1,6 m kõrguse võrk- või varbaia rajamine. Äri ja teeninduse maa-alal asuvate kaubandus- ja teenindushoonete krunte reeglina ei piirata seega Kibuvitsa ja Raba tn poole piirdeid ei kavandata, vajadusel rajatakse haljaspiire, madala hekina. Piirete vajadus täpsustatakse hoone projektiga.

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.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

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.

Planeeringuga ei muudeta piirkonnas varem planeeritud autoliikluse korralduse põhimõtteid. Juurdepääs Kibuvitsa tn 17 kinnistule on planeeritud Kibuvitsa tänavalt ühe sissesõidu kaudu, autode manööverdamine toimub oma krundi piires.

Autode parkimine korraldatakse oma krundi piires. Parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Arvutuslik autode parkimiskohtade arv krundile on 8 kohta ja normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv on 6. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest. Jalgrataste parkimiskohad on soovitav kavandada sademete eest kaitsuna ehk kaetud varjualustes.

Planeeritav kinnistu asub kahe intensiivse liiklusega tänava (Raba tn ja Ehitajate tee ) ristmiku kõrval. Liiklusemüra vähendamiseks on Ehitajate tee pool ja osaliselt ka Raba tänava pool, betoonsokliga metallist müratõke, mille kõrgus maast on 3,2 m ja mis on paigaldatud elamute kaitsmiseks liiklusemüra eest.

Planeeringuga kavandatav hoone ei ole elamu funktsiooniga, seega ei vaja Kibuvitsa tn 17 kinnistu müratõket. Planeeritava hoone puhul ei ole tegemist müratundliku hoonega. Müratõkke osaliseks eemaldamiseks on koostatud mürauuring ja teostatud ka modelleerimine situatsioonile, kus müratõke on Raba tänava poolt ja Kibuvitsa 17 kinnistu eest ka Ehitajate tee poolt eemaldatud. Ehitajate tee poolt jääb müratõke siiski osaliselt hoone ette. Samuti on mudelis osaliselt arvestatud Kibuvitsa 15 ja 17 vahelise, planeeritava haljastusega. Olemasoleva müratõkkeseina võib eemaldada, kui hoone on saavutanud täiskõrguse ja selle lammutamiseks taotletakse nõuded Transpordiametilt. Müratõkkeseina likvideeritavad paneelid antakse üle Transpordiametile.

Krundi detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.4. „Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele olemasoleva katastriüksuse planeeritavad andmed“ ning põhijoonisel tehnovõrkudega (joonis nr AS-03), mida tuleb käsitleda koos detailplaneeringu koosseisus olevate kõigi joonistega.

### Detailplaneeringu elluviimine

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.14. „Detailplaneeringu rakendamise nõuded” on sätestatud planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja ajakava.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoolle ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeering on kavandatud ellu viia ühes ehitusetapis.

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 detailplaneeringu kohased 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 kandmises 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 sätestatud 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 rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise, kuivõrd ta on niisuguse haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule.

Huvitatud isik soovib asuda nimetatud detailplaneeringut realiseerima ja on huvitatud detailplaneeringu alal asuvate avalikult kasutatavate ja sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamisest ja sellega seotud kulude kandmisest vastavalt sõlmitud halduslepingule nr 3-13.11/7/2025.

Juhul kui huvitatud isik halduslepingus kokku lepitut ei täida ja detailplaneeringukohaseid rajatise välja ei ehitata, siis asub Pärnu linn neid välja ehitama üksnes juhul, kui Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas vastavad tegevused ette näha. Selle juures tuleb huvitatud isikutel ka mõista, et kui rajatiste väljaehitamiseks vajaliku finantseerimise leidmine ebaõnnestub, sh kui rajatiste väljaehitamist Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas ette ei nähta, võib Pärnu linn sellisel juhul kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

Detailplaneeringust huvitatud isiku ülesandeks on Raba tänavalt alguse saava Kibuvitsa tänava välja ehitamine planeeritava ala lõigus koos detailplaneeringu kohaste ja sellega funktsionaalselt seotud rajatistega.

Detailplaneeringust huvitatud isiku ülesandeks on müratõkkeseina lammutamine, kui hoone on saavutanud täiskõrguse ja Transpordiamet on vastavad lammutamise nõuded esitanud.

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.

Kõnesoleva detailplaneeringu alusel ei võta Transpordiamet ega Pärnu Linnavalitsus kohustusi planeeringuga kavandatud müraleevendusmeetmete rakendamiseks.

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. Lisaks peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea tava kohaselt ning ehitusprojekti ja ehitamist käsitlevate õigusaktide kohaselt, tagades ohutuse inimese elule, tervisele, varale ja keskkonnale.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või eksploatatsiooni käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Tehniliste takistuste ilmnemisel paigaldatakse hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteed, lähimale tehniliselt sobivaimale võimalikule alale.

Planeeringulahendus on koostatud kooskõlas kehtivate seaduste ja normidega.

Detailplaneeringu menetlusse on arvamuse andmiseks kaasatud naaberkinnisasjade omanikud ja linnavalitsuse oma valdkonna spetsialistid. Detailplaneering on vastuvõetud Pärnu Linnavalitsuse 16.12.2024 korraldusega nr 821 ja avalikustatud. Avaliku väljapaneku käigus arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud. Kibuvitsa 17 kinnistu detailplaneering on koostatud vastavuses Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+. Maa- ja Ruumiameti järelevalvet planeeringu üle ei teostatud.

Detailplaneeringu kehtestamise põhjendused on toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel (situatsiooniskeem; tugiplaan; põhijoonis tehnovõrkudega; Illustreeriv joonis), mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku ning on korralduse lahutamatud lisad.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018. aasta määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 punkti 2 alusel

1. Kehtestada Pärnu linnas Kibuvitsa tn 17 kinnistu (katastritunnus: 62504:060:0690) detailplaneering (juurde lisatud).
2. Pärnu Linnavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehituslubade andmisest, kui huvitatud isik ei täida haldusepingus sätestatud kohustusi, sh juhul, kui juba sõlmitud haldusleping mistahes põhjusel lõppeb.
3. Pärnu Linnavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Pärnu linna veebilehel ja väljaandes „Ametlikud Teadaanded“.
4. Kantseilil saata detailplaneeringu kehtestamise korralduse ärakiri ning kehtestatud detailplaneering riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul ning planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 sätestatud isikutele 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Romek Kosenkranius  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Taavi Käärid  
linnasekretär