



KORRALDUS

04.08.2025 nr 511

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine Pärnu linn,
Turba tn 2 kinnistule

31.01.2025 esitati Pärnu Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01067 Turba tn 2 kinnistu osas. Taotlusega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 10 kehtestatud Turba tn 2 kinnistu detailplaneeringut (edaspidi *detailplaneering*) selliselt, et ehitusseadustiku § 27 lg 4 alusel lubada nimetatud kinnistul suurendada hoonestusala ja kõrgust kuni 10% ulatuses, lisaks soovitakse täpsustada arhitektuurseid, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, täpsemalt kas on võimalik leevendada punkti, et endiseid tootmishooneid ei pea säilitama terves ulatuses, vaid osaliselt. Viimase punktina soovitakse täpsustada kinnistule lubatavat hoonete arvu 10-lt 16-le.

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.

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, millega määratakse maksimaalne võimalik ehitusõigus kinnistul detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud õigusaktidest ning ehituslikest nõuetest tulenevalt, sh linnaehituslikest põhimõtetest, parkimisvajadusest, haljastuse ja heakorra põhimõtetest jne. Detailplaneeringut on võimalik täpsustada, kui selleks on esitatud kaalutletud põhjendused ja sellega ei kaasne kinnistu (kasutuse) võimsuse märgatavat kasvu.

Turba tn 2 kinnistule on detailplaneeringuga antud kaks eraldiseisvat hoonestusala. Hoonestusalade täpsustamisel on kaks eesmärki. Esimene eesmärk on Tuisu tänava äärde atraktiivsema ja linnalikuma keskkonnaga hoonestuse kavandamine ning parklaalade viimine tänava äärest krundi sisemusse. Teine eesmärk on Turba tänava äärse hoonestuse kavandamisel jätta enam paindlikkust. Eelnevast tulenevalt nähakse ette kahe hoonestusala liitmine. Nii Tuisu kui Turba tänavalt nähakse ette sõidukite juurdepääs krundi sisemuses paiknevale parklaalale ning luuakse jalakäijatele loogilised liikumissuunad ja kõnniteed.

Käesolevate detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine on Pärnu Linnavalitsuse pädevuses, kuna ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut. Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Turba tn 2 kinnistul hoonestusala suurendamine 10% ulatuses – kahe hoonestusala (nimetusega „hoonestusala 1“ ja „hoonestusala 2“) suurus kokku 77 744 m², 10% on 7774 m² (kolmes asukohas vastavalt „hoonestusalas 1“ 916 m² ja 1541 m² ning „hoonestusalas 2“ 5317 m²) – kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist. Samuti ei lähe muudatus vastuollu Turba tn 2 piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga.

Seetõttu nõustub linnavalitsus detailplaneeringus Turba tn 2 kinnistule määratud hoonestusala suurendamisega vastavalt lisatud asendiskeemile. Niisugune hoonestusala täpsustamine annab taotlejale võimaluse realiseerida detailplaneeringuga antud ehitusõigust kõige sobilikumal ja otstarbekamal viisil seejuures teiste isikute õigusi riivamata.

Turba tn 2 kinnistule on detailplaneeringuga kavandatud kuni 8-korruseline hoonestus kõrgusega 25 meetrit. Kõrguse muutmise eesmärk on kavandada Turba tn 2 kinnistule hooned tänapäevastele nõuetele vastavate siseruumidega. Lähtudes kõrguse 10% suurendamisest (hoonestuse kõrgus kuni 27,5 meetrit) saab kinnistule kavandada 7-korruselised, tänapäevastele nõuetele vastavad hooned. Pärnu Linnavalitsus nõustub soovitud osas detailplaneeringu täpsustamisega, küll aga tuleb sealjuures jälgida, et detailplaneeringuga määratletut ei muudeta olemuslikult.

Detailplaneeringus on välja toodud, et Turba tn 2 kinnistu olemasolevast hoonestusest säilivad endise piimakombinaadi kontori-hoone ja tootmishoone. Ülejäänud hooned ja rajatised lammutatakse. Käesolevate projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada, et olemasolevad nimetatud hooned ei säili täies ulatuses – kontorihoonest plaanitakse säilitada 4-korruseline hoone maht ning 1-korruseline maht lammutatakse. 1-korruseline hooneosa on vajunud, kuna ei paikne vaialusel ning selle rekonstrueerimine ei ole põhjendatud. Samuti jääb see liiga lähedale Tuisu tänava rekonstrueerimisega välja ehitatud mahasõidust. Pärnu Linnavalitsus nõustub hoonete suuremas mahus lammutamisega, kui seda nägi ette detailplaneering. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 20 aastat, seega on ka hooned selle võrra rohkem amortiseerunud.

Soovitud taotlus muuta hoonete arvu kinnistul 10-st 16-ni ei ole võimalik täpsustada, kuna hoonete arv on ehitusõiguse üks osa ning seadus ei võimalda täpsustada ehitusõigust.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse ajal edastas oma tingimusliku kooskõlastuse Transpordiamet, milles toodud tingimusi on vaja arvesse võtta ehitusprojektide menetluses. Käesolev eelnõu jääb muutmata, kuna tegemist on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega, mille eesmärk ei ole anda lähtetingimusi projekteerimiseks. Transpordiameti poolt esitatud märkused on edastatud Turba tn 2 hoonete projekteerijale, kelle ülesanne on need edasisel projekteerimisel arvesse võtta.

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 ja 4 alusel

1. Anda projekteerimistingimused Turba tn 2 kinnistule Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 10 kehtestatud Turba tn 2 kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks:

1.1. suurendada Turba tn 2 kinnistul detailplaneeringuga määratud 77 744 m² kahte hoonestusala 10% ulatuses ehk vastavalt 2457 m² ja 5317 m² võimaldades muuhulgas kaks hoonestusala omavahel liita;

1.2. tõsta Turba tn 2 kinnistul detailplaneeringuga hoonete suurimat kõrgust 25 meetrit 27,5 meetrini ilma korruselisust suurendamata, et oleks võimalik kavandada tänapäevastele nõuetele vastavate siseruumidega hooned;

1.3. täpsustada Turba tn 2 kinnistul detailplaneeringuga määratud arhitektuurset ja ehituslikku tingimust, et olemasolevad hooned säiluvad väiksemas mahus, kui seda nägi ette detailplaneering.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine planeeringute infosüsteemi.

3. Käesolevad detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused kehtivad kuni Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 10 kehtestatud Turba tn 2 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)

Ene Täht

abilinnapea

linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Matiisen

õigusvaldkonna juht

linnasekretäri ülesannetes