



KORRALDUS

27.03.2023 nr 218

Pärnu linnas Kibuvitsa tn 17 kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine

Peep Lelov on esitanud Pärnu Linnavalitsusele Kibuvitsa tn 17 kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata krundile ärimaa sihtotstarve ja seada ettevõtte arendamiseks ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

Planeeringuala hõlmab hoonestamata 764 m² suurust Kibuvitsa tn 17 kinnistut, 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.

Alal 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 tn 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-, toitlustus-, teenindusmaa, väikesemahulise kontori- ja büroohoone ning väikeettevõtluse maa.

Kinnistu asukoht on kahe intensiivse liiklusega tänava (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 eriti sobiv. Ka ei ole võimalik paigutada Kibuvitsa tn 17 kinnistu ja Raba tänava vahele haljaspuhvrit, mis piisavalt müra vähendaks. Kinnistule äriotstarbega hoone rajamine võimaldaks antud ala avada ja mõistlikumalt ära kasutada.

Detailplaneeringust huvitatud isik soovib Kibuvitsa tn 17 kinnistule äri- ja teeninduse maa-ala juhtotstarbe kavandamist ning selle läbi kas kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) krundi kasutamist.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 alusel ning arvestades Peep Lelov 07.03.2023 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Kibuvitsa tn 17 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on pereelamute maa-ala juhtotstarbe ümberplaneerimine seda toetavaks äri- ja teeninduse maa-alaks, selgitada välja ehitusõigus, määrata arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused, haljastus-, liiklus- ja parkimislahendus planeerida kommunikatsioonid. Kibuvitsa tn 17 kinnistu detailplaneering koostatakse vastavuses Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ning kaasatavate huvidega.

2.2. Hoonestamise põhimõtted (korruselisus, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määrata lähtuvalt ümbritsevast linnaruumist ja hoonestuslaadist.

2.3. Planeeringu koostamisel arvestada Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+ äri- ja teeninduse maa-alale (Ä) määratud põhimõtteid ja järgida maa-alale seatud tingimusi.

2.4. Tagada standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal krundil.

2.5. Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada. Krundi minimaalne haljastusprotsent on 20% krundi pinnast. Haljastuse kavandamisel tuleb kasutada mitmerindelise haljastust. Haljastuse kavandamisel 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.

2.6. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülennormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel.

2.7. Juurdepääs planeeringualale lahendada Kibuvitsa tänava kaudu.

2.8. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja Ehitusseadustiku (EhS) § 71 kohane tee kaitsevöönd.

2.9. Pärnu linna kolmanda silla realiseerudes suureneb pöördeliiklussagedus Raba tänavale oluliselt ning ristmiku ohutuse ja läbilaskvuse tagamiseks võib osutada vajalikuks, et Raba tänavat tuleb laiendada. Kinnistule hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada Raba tänava laienduseks mineva maksimaalse maavajadusega. Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda riigitee nr 4 ja Raba tänava ristmiku võimaliku ümberehituse ruumivajadusest. Eeldatavasti tuleb Raba tn ristmikku laiendada lääne suunas.

2.10. Arvestada, et riigitee nr 4 ja Raba tänava ristmiku prioriteet on VIA Baltica transiitliikluse teenindamine. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 126 lg 1 p 7. Hinnata arendusega ja Pärnu linna uue sillaga kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha (riigitee nr 4 ja Raba tn ristmik) läbilaskevõimele, Raba ristmiku laiendamiseks vajaminevat võimalikku maavajadust ning nendest tulenevalt anda hinnang, kui kaugel peaksid jääma Kibuvitsa tn 17 kinnistule kavandatavad hooned ja rajatised. Analüüsi põhjal võib osutada vajalikuks koostada Raba tn ja riigitee nr 4 ristmiku lahenduse eskiis.

Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10), kaasata planeeringu koostamisse teede insener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6). Analüüs esitada Transpordiametile arvamuse andmiseks.

- 2.11. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- 2.12. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb läbi viia mürauring. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.
3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.
4. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.
5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8 kehtestatud Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneeringuga.
6. Detailplaneeringu koostamine võib endaga kaasa täiendada vajaduse võimalikeks uuringuteks.
7. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.
8. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord. Detailplaneeringu kehtestamisele suunamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
9. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.
10. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästkeskuse ja Transpordiametiga. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegijad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.
11. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.
12. Planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

13. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Roht
linnasekretär