

Pärnu

. august 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine

29.03.2017 esitas AS Papiniidu Projekt projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/3454, millega palus täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 11.11.2013 korraldusega nr 487 kehtestatud Papiniidu tn 8 // 10, Energia tn 1 ja 5a kinnistute detailplaneeringut selliselt, et muuta detailplaneeringus Papiniidu tn 8 kinnistul asuva kaubanduskeskuse määratud kõrgust kuni 10% ulatuses ja täpsustada hoone kasutusotstarvet.

27.04.2017 edastas Pärnu Linnavalitsus taotlejale informatsiooni, et projekteerimistingimustega kõrguse tõstmine kuni 10% ulatuses on aktsepteeritav, aga kavandatav kino kui tõmbekeskus võib kesklinna käidavust vähendada ja vajab täiendavat analüüsi.

11.05.2017 saatis AS Papiniidu Projekt Pärnu Linnavalitsusele selgitused projekteerimistingimustega taotleva hoone kasutusotstarbe täpsustamise osas ja palub menetlust jätkata.

22.06.2017 teeb Linnavalitsuse planeerimisosakond otsuse nr 3-5/762 projekteerimistingimuste menetlemise peatamise kohta kuni sotsiaalmajanduslikke mõjude analüüsi tulemuste selgumiseni.

21.07.2017 Linnavalitsuses toimunud koosoleku tulemusena jõuti otsusele, et projekteerimistingimuste menetlust ja sotsiaalmajanduslikku analüüsi koostamist jätkatakse paralleelselt.

25.07.2017 tunnistas Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond kehtetuks Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna 22.06.2017 otsus nr 3-5/762 „Papiniidu tn 8 // 10, Energia tn 1 ja 5a kinnistute detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste menetlemise peatamine Papiniidu tn 8 kinnistu osas“ ning otsustas jätkata detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste menetlust.

26.07.2017 saatis Linnavalitsus täiendava info küsimiseks kirja AS-le Papiniidu Projekt, kus palub selgitusi, kuidas on lahendatud juurdeehituse parkimine ja millised on uued asjaolud ehitusseadustiku mõistes, mille tõttu ei ole võimalik detailplaneeringut enam täielikult ellu viia.

AS Papiniidu Projekt andis oma selgitused parkimise kohta 04. augustil 2017.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, mille raames ühtlasi esitatakse eelnõu arvamuse avaldamiseks ka isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Hoone kõrguse täpsustamine on seotud kaubanduskeskuse laiendamisega seoses kontseptsiooni uuendusega sooviga rajada meelelahutuskeskust, mis moodustaks ühise sünergia kaubandus-, toitlustus ja teenindusalaga.

Detailplaneeringuga on kavandatud juurdeehituse maht vastu Energia tn 3 kinnistut ühekorruselisena katuseparkimisega. Kaubanduskeskuse juurdeehituse kõrgus ja maht peab tagama Energia tn 3 korterelamule normikohase insolatsiooni. Planeeringu käigus tehtud insolatsiooni analüüs näitas, et nõuetekohase insolatsiooni tagaks olemasoleva kaubanduskeskuse kõrgusega (ca 8,25m) juurdeehitus. Kuna käesolevate projekteerimistingimustega on kavandatud kõrguse tõstmine 14,3 meetrini, siis tuleb ehitusprojektiga esitada ka insolatsioonianalüüs Energia tn 3 hoone suhtes.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Papiniidu tn 8 kinnistul kõrguse muutmine kuni 10% ulatuses kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning nõustub Papiniidu tn 8 // 10, Energia tn 1 ja 5a kinnistute detailplaneeringus Papiniidu tn 8 kinnistule määratud kõrguse suurendamisega kuni 10% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile, mille tulemuseks on hoone kavandatud kõrguseks 14,3 meetrit olemasolevast maapinnast kui on tagatud nõutav insolatsioon Energia tn 3 hoone suhtes. Korruselisust ei muudeta, see jääb kolm maapealset korrust.

Kehtestatud detailplaneering on määranud krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (BT), mis vastab Pärnu üldplaneeringus kasutatavale maakasutuse juhtotstarbele 100% ärimaa (Ä). Kehtiva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli suurendada kaubandus- ja teeninduspindasid ning luua ringkoridor süsteem, mis annaks paremaid võimalusi kaubavaliku pakkumiseks ning teeninduse arendamiseks. 2013. aastal detailplaneeringu koostamise raames ei kaalutud kinnistule ühtselt toimiva kaubandus- ja meelelahutuskeskuse kavandamist, mis sisaldaks ka kino, vaid eelkõige kaubandus- ja teeninduspindade laiendamist.

Kaubandus-, toitlustus – ja teenindushoone maa krundi kasutamise sihtotstarbe mõiste ei ole täpselt formuleeritud. Siseministeeriumi poolt välja töötatud juhendi „Ruumilise planeerimise leppemärkide“ all käsitletakse nimetatud krundi kasutamise sihtotstarbe all jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone maad. Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ärimaa juhtotstarbega alal lubatud kavandada kasumit taotlemaid puhkust- ning sportimist võimaldavaid tegevusi. Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 6 punkti 2 alusel on ärimaa (002; Ä) ärilisel eesmärgil kasutatav maa, täpsemalt äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Ühe alaliigina on seejuures toodud ka ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa.

Arvestades eelpooltoodut on Pärnu Linnavalitsus seisukohal, et kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ala puhul võib lubada ka äriotstarbelise meelelahutusliku funktsiooni nagu kino ja vaba-aja keskuse kavandamist, mis kuuluvad kaasaegsete kaubanduskeskuste juurde, aga selle osakaal ei tohi olla suurem kui 30%.

Kehtiva detailplaneeringu järgi on ette nähtud kavandatava juurdeehituse puhul parkimine kuni 250 parkimiskohaga katusele.

Käesoleval hetkel on olemasolevas parklas Papiniidu tn ja Riia mnt ääres 526 parkimiskohta ja hoone laienduse Energia tänava poolsel küljel kavandatakse parklat ca 161 parkimiskohaga. Seega, kokku on kinnistule kavandatud 687 parkimiskohta. Kuna täpsemat nõuetekohast parkimisnormi sihtotstarvete kaupa ei ole AS Papiniidu Projekt saanud esitada, kuna pole selgunud kavandatava juurdeehituse tulevased üürnikud, siis hiljemalt ehitusloa taotlemise ajaks esitatakse parkimiskohtade nõuetekohane arvutus ja kavandatav parkimiskohtade paiknemine.

Pärnu Linnavalitsus on seisukohal, et kui on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv, võib lubada parkimise lahendada maapealsetes parklates.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määrusega nr 3 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 punkti 1, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 ja arhitekt Kadri Karjuse koostatud ettepanekute ja lisatud asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 11.11.2013 korraldusega nr 487 kehtestatud Papiniidu tn 8 // 10, Energia tn 1 ja 5a kinnistute detailplaneeringu seletuskirja ja hoonestusskeemi alljärgnevalt:
  - 1.1 lubada muuta detailplaneeringuga Papiniidu tn 8 kinnistule määratud kõrgust 10% ulatuses vastavalt asendiskeemile, mille tulemusena on hoone kavandatavaks kõrguseks osaliselt 14,3 meetrit.
  - 1.2 lubada täpsustada hoone kasutamise otstarvet äriotstarbelise meelelahutusliku funktsioonina nagu kino ja vaba-aja keskuse kavandamine, aga selle osakaal ei tohi olla suurem kui 30%.
  - 1.3 lubada juurdeehituse parkimine lahendada maapealse parklana, kui on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

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

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

4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest AS-le Papiniidu Projekt.

/allkirjastatud digitaalselt/

Romek Kosenkranius  
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiina Roht  
linnasekretär