

Pärnu

. november 2018 nr

Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine

15.08.2018 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 8-1/12601, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavalikogu 20.04.2006 otsusega nr 57 kehtestatud Liiva tn 2 kinnistu detailplaneeringut selliselt, et täpsustada kinnistu lubatud kõrgust 10% ulatuses ja muuta lubatud korruselisust 3-korruselisest 4-korruseliseks.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 ja 4 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud kõrgust mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Liiva tn 2d kinnistul on detailplaneeringuga lubatud maksimaalseks kõrguseks 11 meetrit. Kinnistu omanik otsib senise kasutamise (kalatsehh ja korter) asemele uusi võimalusi (hotellimajutus ja korterid) ning sellega seoses taotleb kavandatava hoone kõrguse muutmist 10% ulatuses senise 11 meetri asemel 12,1 meetrit. Selle kõrguse ulatuses on võimalik täpsustada ka hoone korruselisust selliselt, et detailplaneeringus lubatud kolme korruse asemele on võimalik kavandada neli korrust.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul krundi korruselisuse suurenemine kolmelt korruselt nelja korruse peale suurendab krundi võimsust ja koormust ja seetõttu on ilmne, et suurenevad ka krundile esitatavad nõuded. Arvestades piirkonna hoonestuse korruselisust ja linnaehituslikke põhimõtteid (naaberkruntidel lubatud kuni kolm korrust ja 11m, Suur-Jõe tn ääres lubatud 4-korruseline korterelamu, mis on ka realiseeritud, Liiva tn 2d kinnistust ida poole jääval planeeringualal on lubatud samuti 3 korrust, aga kõrgust kuni 12 meetrit).

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul saab Liiva tn 2d krundi kavandatava hoone kõrgust ja korruselisust täpsustada tingimusel, et nii kinnistul lubatud 25% korruselamumaa kui 75% ärimaa nõuetele vastav parkimine mahub ära ja säilib detailplaneeringus toodud planeeritud haljasala suurus. Detailplaneering näeb mõlemal pool hoonestusala servituudialasid, seega saab

parkimisala lahendada ainult maja ees piiratud alal. Omanik on esitanud planeerimisosakonnale standardkohase parkimisvajaduse arvutuse koos lahenduskeemiga parkimiskohtade paiknemisega (vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta ja standardikohane ärimaa parkimine) ja sellest nähtub, et see tingimus on tagatud.

Täpsustus ei puuduta Pärnu linna üldplaneeringut muutvat osa detailplaneeringus.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28, Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 2 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 3 ja 4 ning arhitekt Kadri Karjuse ettepanekute alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006 otsusega nr 57 kehtestatud Liiva tn 2 kinnistu detailplaneeringu „Kruntimise, hoonestustingimuste, liiklus-, heakorrastus- ja haljastusplaani“ selliselt, et suurendada detailplaneeringuga Liiva tn 2d kinnistule määratud kõrgust 10% ulatuses (senise lubatud 11 meetri asemel 12,1 meetrit) ja korruselisust kolmelt korruselt neljale tingimisel, et nii kinnistul lubatud 25% korruselamumaa kui 75% ärimaa nõuetele vastav parkimine mahub ära ja säilib detailplaneeringus toodud planeeritud haljasala suurus. 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. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Otsus jõustub selle teatavastegemisest taotlejale.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Metsoja  
volikogu esimees