

PÄRNU LINNAVOLIKOGU
OTSUS

Pärnu

. aprill 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavad
projekteerimistingimused

07.11.2016 esitas Triple Invest OÜ projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/12745, millega palus täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20.12.2001 otsusega nr 83 kehtestatud A. Põhja tn, Vee tn, Riia mnt ja Ringi tn vahelise maa-ala detailplaneeringut ja Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 39 kehtestatud Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringut selliselt, et lubada ette näha iseseisva rajatisena ühendus Aida tn 10 kavandatava hoone ja Lai tn 11 olemasoleva hoone vahele Ringi tänav T1 kinnistu kohale ning lubada ette näha avatud rõdude ehitamine üle Aida tn 10 kinnistu piiri Hommiku tn 2a kinnistu kohale.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. 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.

Pärnu Linnavalitsus on seisukohal, et Aida tn 10 kavandatava hoone ja Lai tn 11 olemasoleva hoone ühendamiseks kavandatav rajatis ning avatud rõdude lubamine üle Aida tn 10 kinnistu piiri Hommiku tn 2a kinnistu kohale ei too kaasa detailplaneeringute olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu Aida tn 10 piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub Aida tn 10, Lai tn 11, Ringi tn T1 ja Hommiku tn 2a kinnistutel detailplaneeringute täpsustamisega. Detailplaneeringute kehtestamise järel on oluliselt suurenenud liiklusintensiivsus Ringi tänaval Lai tn 11 ja Aida tn 10 hoonete vahel, millest tulenevalt on põhjendatud tagada jalakäijate turvaline pääs üle Ringi tänava sõidutee kohale tõstetud iseseisva rajatise kaudu.

Planeerimisosakond väljastas projekteerimistingimuste eelnõu tingimuste taotlejale tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks.

Taotleja soov oli projekteerimistingimustes viidata „Port Artur 2 ja parkimismaja ühendava hoone ja galerii ideeplaneeringu“ arhitektuurikonkursile. Kõne all oleva arhitektuurikonkursi tulemus ei saa olla täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamisel aluseks, sest võistlustulemus ei vasta kehtivale detailplaneeringule. Võistlustingimuste peatükk 9.2.1. rõhutab, et detailplaneeringuga seatud tingimuste ületamisel on vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

Lisaks avaldas taotleja arvamust, et projekteerimistingimuste tasandil ei ole otstarbekas reguleerida hoone rõdude paiknemist detailselt nn malelaua põhimõttel, olles liiga spetsiifiline ja piirav. Pärnu Linnavalitsus on selles osas eelnõud täiendanud ja muutnud seda paindlikumaks. Lisatud on, et hoone fassaadilahendus peab olema arhitektuurselt vaheldusrikas.

Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjon on edastanud projekteerimistingimustele oma seisukohad, milles teeb ettepaneku täiendada punkti 1.2.1, et tagada paremat vanalinna silueti vaadeldavust Ringi tänava algusest, tuleb ette näha iseseisva rajatisena planeeritud ühendusele tugipostideta lahendus. Pärnu Linnavalitsus on selles osas eelnõud täiendanud. Teise ettepanekuna nimetab Muinsuskaitseamet punkti 1.2.3 täiendamise vajadust kooskõlas Eesti Arhitektide Liidu eksperdihinnanguga, mis soovib ühenduse maksimaalseks kõrguseks 3-4 meetrit ja et laius ei tohi olla kõrgusest suurem. Pärnu Linnavalitsus on selles osas eelnõud täiendanud.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määrusega nr 3 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 2 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 4 ja 7 alusel ja arvestades linnaarhitekt Henri Eessalu ja arhitekt Kadri Karjuse ettepanekuid projekteerimistingimustele

1. täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 39 kehtestatud Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringut järgmiselt:

1.1 lubada ette näha iseseisva rajatisena ühendus Aida tn 10 kavandatava hoone ja Lai tn 11 olemasoleva hoone vahele Ringi tänav T1 kinnistu kohale vastavalt lisatud asendiskeemile.

1.2 rajatise projekteerimisel arvestada järgmist:

1.2.1 et tagada vanalinna silueti vaadeldavus, tuleb rajatise tugipostide olemasolul näha need ette võimalikult saledatena ja planeerida need Aida tn 10 kavandatava hoone ja Lai tn 11 olemasoleva hoone välisseinte vahele nii, et need paikneksid hoonele võimalikult lähedal ja et need visuaalselt moodustaks hoonetega ühe terviku;

1.2.2 rajatis peab olemuslikult sobituma olemasolevasse keskkonda;

1.2.3 rajatis peab olema kerge ja läbipaistev ning mõjuma eraldiseisva arhitektuurse elemendina. Sõiduteed ületava rajatise maksimaalne kõrgus võib olla 3-4 meetrit ja selle laius ei tohi olla kõrgusest suurem;

1.2.4 rajatis näha ette ühendatavate hoonete kolmanda korruse tasapinnas.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. täpsustada Pärnu Linnavalikogu 20.12.2001 otsusega nr 83 kehtestatud Põhja tn, Vee tn, Riia mnt ja Ringi tn vahelise maa-ala detailplaneeringut järgmiselt:
 - 2.1 lubada ette näha avatud rōdude ehitamine üle Aida tn 10 kinnistu piiri Hommiku tn 2a kinnistu kohale vastavalt lisatud asendiskeemile.
 - 2.2 hoone projekteerimisel arvestada järgmist:
 - 2.2.1 hoone fassaad peab olema õhuline, mahuliselt liigendatud ja arhitektuurselt vaheldusrikas;
 - 2.2.2 kinnistu piirist üleulatuvad avatud rōdud ei tohi moodustada hoone põhimahust eenduvat massiivselt domineerivat pinda; rōdudega fassaadil (alates elukorrusest, kuid mitte madalamalt kui II korrus) tohib rōdude osakaal moodustada mitte rohkem kui 30% kogu fassaadi pinnast (vt p 2.2.1); rōdude piirded näha ette läbipaistvatena;
 - 2.2.3 jalakäijatele peab olema tänava tasapinnas tagatud takistusteta läbipääs (mitte ette näha hooajalisi rajatisi üleulatuvate rōdude alla tänava tasapinnale).Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.
3. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktides 1 ja 2 toodud muudatuste lisamine detailplaneeringutele õigusaktide andmebaasis, planeerimisosakonnal korraldada punktides 1 ja 2 toodud muudatuste lisamine detailplaneeringutele planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringutele.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest Triple Invest OÜ-le.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrei Korobeinik
volikogu esimees