

## KORRALDUS

Pärnu

detsember 2020 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine  
Pärnu linn Metsa tn 18 kinnistul

25.11.2020 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/13840, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 25.07.2006 korraldusega nr 657 kehtestatud „Metsa tn 18 kinnistu detailplaneeringus“ (edaspidi **detailplaneering**) määratud arhitekturseid ja ehituslikke tingimusi selliselt, et lubada Metsa tn 18 kinnistul (kinnistu katastritunnus 62513:171:0200) muuta detailplaneeringuga määratud hoone +-0.00 kõrgusliku sidumist ja nelja korruselise hoone asemel viie korruselise hoone kavandamist hoonele detailplaneeringuga lubatud suurimat kõrgust muutmata.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. 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 esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada.

Detailplaneering on Metsa tn 18 kinnistule lubanud püstitada maksimaalselt 315m<sup>2</sup> ehitisealusepinnaga ühe nelja korruselise kuni 15 korteriga korterelamu. Detailplaneering on lubanud hoonele soklikorruse kavandamist. Detailplaneering on määranud hoone +-0.00 kõrgusliku sidumise absoluutkõrgusele +7.95 Balti kõrgussüsteemis ja hoone suurimaks lubatud kõrguseks naaberkinnistul Metsa tn 18a olemasoleva korterelamu kõrguse maapinnast.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Metsa tn 18 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoone korruselisust selliselt, et lubada hoonele detailplaneeringuga määratud nelja korruse asemel viis korrust hoonele detailplaneeringuga lubatud suurimat kõrgust muutmata, hoone suurimaks kõrguseks on detailplaneering lubanud Metsa tn 18a naaberkinnistul olemasoleva korterelamu kõrguse maapinnast. Metsa tn 18a naaberkinnistul olemasoleva korterelamu kõrgus maapinnast täpsustatakse mõõdistustööde käigus ja esitatakse Metsa tn 18 elamu ehitusprojektis hoonete kõrguse võrdlemiseks. Samuti soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada Metsa tn 18 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoone +-0.00 kõrgusliku sidumist absoluutkõrgusel +7.95 Balti kõrgussüsteemis, tulenevalt elamu püstitamise kavandamisest kinnistul olemasolevale, varasema elamu ehitusprojektiga rajatud vaiundamendile. Hoone kõrgusliku sidumist soovitakse täpsustada selliselt, et lubada hoone +-0.00 kõrguslik sidumine kavandada absoluutkõrguse vahemikus +7.40 kuni + 7.95 Balti kõrgussüsteemis.

Alates 1.01.2011.a läks Eesti üle Euroopa ühtsele kõrgussüsteemile EH2000, kuid kuna koostatud detailplaneeringus on absoluutkõrgused määratud detailplaneeringu koostamise ajal Eestis kehtinud Balti kõrgussüsteemis on detailplaneeringut täpsustavates projekteerimistingimustes selguse huvides samuti esitatud absoluutkõrgused detailplaneeringu koostamise ajal Eestis kehtinud Balti kõrgussüsteemis. Kõrgussüsteemi üleminekuga muutuvad absoluutsed üldised kõrgusväärtused merepinnast, sellega ei kaasne hoonele detailplaneeringuga lubatud kõrguste muutumine maapinnast. Metsa tn 18 elamu ehitusprojekt tuleb koostada uues kehtiv kõrgussüsteemis EH2000.

Arvestades eelnevaid põhjendusi on Pärnu Linnavalitsuse hinnang, et Metsa tn 18 kinnistul hoone +-0.00 kõrgusliku sidumise ja hoone korruselisuse täpsustamine ei too kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub Metsa tn 18 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoone +-0.00 kõrgusliku sidumise täpsustamisega absoluutkõrguse vahemikus +7.40 kuni + 7.95 Balti kõrgussüsteemis ja nelja korruselise hoone asemel viie korruselise hoone kavandamist, kui hoone kõrgus maapinnast ei ületa detailplaneeringuga määratud Metsa tn 18a naaberkiinnistul olemasoleva korterelamu kõrgust maapinnast.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 4 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 punkti 4 alusel ning koostatud projekteerimistingimuste alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 25.07.2006 korraldusega nr 657 kehtestatud „Metsa tn 18 kinnistu detailplaneeringu“ joonist „ehitusõiguse plaan“ ning seletuskirja pt „, arhitektuursed nõuded“ selliselt 1.1 kavandada hoone +-0.00 kõrguslik sidumine absoluutkõrguse vahemikus +7.40 kuni + 7.95 Balti kõrgussüsteemis.
- 1.2 lubada hoonetele viis korrust detailplaneeringuga hoonetele lubatud suurimat kõrgust muutmata ehk Metsa tn 18 kavandatava hoone kõrgus ei tohi ületada Metsa tn 18a naaberkiinnistul olemasoleva korterelamu kõrgust maapinnast. Hoonete kõrguse võrdlemiseks esitada hoone ehitusprojekti Metsa tn 18a olemasoleva korterelamu mõõdistatud kõrgus maapinnast.

Muus osas jäävad projekteerimistingimused kehtima muutmata kujul.

2. Detailplaneeringus on absoluutkõrgused antud vanas Balti kõrgussüsteemis, mis hoone ehitusprojekti peavad vastama Eestis kehtivale uule kõrgussüsteemile EH2000.
3. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule õigusaktide andmebaasis, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub selle teatavastegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius  
linnapea

Tiina Roht  
linnasekretär