



KORRALDUS

xx.05.2022 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Pärnu linn Rohu tn 96 kinnistul

Pärnu Linnavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/04449, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 17.02.2005 otsusega nr 26 kehtestatud „Pärnus Lille, Lina ja Rohu tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringus“ (edaspidi **detailplaneering**) määratud arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi selliselt, et lubada Rohu tn 96 kinnistul (kinnistu katastritunnus 62506:057:0007) detailplaneeringuga määratud nelja korteriga ridaelamu asemel viie korteriga ridaelamu kavandamist ning hoone teenindamiseks detailplaneeringuga määratud soojavarustuse magistraalorustikule lisaks vertikaalsete puuraukudega maakütte kavandamist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks 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 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.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusallas on Rohu tn 96 kinnistule lubanud püstitada maksimaalselt 502m² ehitisealusepinnaga, maapinnast kuni 11m kõrgune ja kuni kolme korruseline 4 korteriga ridaelamu. Rohu tn 94 ja 96 kinnistutele Pärnu Linnavalitsuse 13. veebruar 2017 korraldusega nr 78 väljastatud projekteerimistingimustega on täpsustatud detailplaneeringuga määratud liikluskorralduse põhimõtteid lubades kinnistutele juurdepääsude ja parkimiskohtade kavandamist ridaelamute Rohu tänava poolsele küljele.

Projekteerimistingimustega soovitakse detailplaneeringuga määratud hoonestusallas Rohu tn 96 kinnistule detailplaneeringuga määratud nelja korteriga ridaelamu asemel kavandada viie korteriga ridaelamu ning detailplaneeringuga hoone teenindamiseks määratud soojavarustuse magistraalorustikule lisaks kvvertikaalsete puuraukudega maakütte kavandamist.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Rohu tn 96 kinnistul nelja korteriga ridaelamu asemel viie korteriga ridaelamu kavandamine ning hoone teenindamiseks soojavarustuse

magistraalorustikule lisaks vertikaalsete puuraukudega maakütte kavandamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu nimetatud kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Nelja korteriga ridaelamule täiendava viienda korteri lisamist saab lugeda põhjendatuks, kuna kavandatavaga ei kaasne detailplaneeringuga kinnistule määratud hoonetusala ja täisehituse ehk ehitisealuse pinna suurenemist ning ei ole näha, et see tooks kaasa suuremaid mõjutusi naaberkiinnistute omanikele. Vertikaalsete puuraukudega maakütte võimaldamisel tagatakse detailplaneeringuga võetud eesmärk, kuivõrd lisanduv kütteviis on energiatõhus ning ei saa põhjustada naaberkiinnistute omanikele mõjutusi. Samuti ei ole Rohu tänaval detailplaneeringuga ettenähtud soojavarustuse magistraalorustiku tervikuna rajatud, mistõttu ei ole nii mõislik soojavarustuse magistraalorustiku rajamine ainult Rohu tn 96 kinnistule kavandatava viie korteriga ridaelamu teenindamiseks.

Seega on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine põhjendatud ja arvestades asjaolusid, sh sisuliste mõjutuste puudumine, lubatav.

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" § 5 punkti 1 alusel ning koostatud projekteerimistingimuste alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 17.02.2005 otsusega nr 26 kehtestatud „Pärnus Lille, Lina ja Rohu tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringu“ jooniseid „hoonestamise plaan ning liikluse ja haljastuseskeem“ ja „tehnovõrkude asendiplaan“ ning seletuskirja II Linnaehitus ja arhitektuurne osa p 2.3.2 ja seletuskirja pt III Tehnaovõrgud p 1.4.2 selliselt, et

1.1 lubada Rohu tn 96 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonetusalas nelja korteriga ridaelamu asemel kavandada viie korteriga ridaelamu

1.2 lubada Rohu tn 96 kinnistul hoone teenindamist kavandada kas soojavarustuse magistraalorustikust või vertikaalsete puuraukudega maakütte kavandamisel.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Detailplaneeringus on absoluutkõrgused antud vanas Balti kõrgussüsteemis, mis hoone ehitusprojektis peavad vastama Eestis kehtivale uuele 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Roht
linnasekretär