



KORRALDUS

xx.xx.2022 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmise eelnõu
Pärnu linn Suur-Jõe tn 42a ja 42b kinnistutel

04.02.2022 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/00191, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 78 kehtestatud „Pilli tn, Liiva tn, Suur-Jõe tn ja Pärnu jõe vahelise detailplaneeringut“ (edaspidi **detailplaneering**) Suur-Jõe tn 42a (kinnistu katastritunnus 62511:156:0005) ja Suur-Jõe tn 42b (kinnistu katastritunnus 62511:156:0006) kinnistute osas selliselt, et :

- 1) suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses
- 2) tõsta detailplaneeringuga määratud hoone suurimat lubatud kõrgust kuni 10% ulatuses
- 3) täpsustada detailplaneeringuga määratud arhitekturseid ja ehituslikke tingimusi
- 4) täpsustada detailplaneeringuga määratud liikluskorralduse põhimõtteid

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.

Nimetatud detailplaneeringuga muudeti ka tänaseks kehtetu üldplaneeringu põhilahendust, mistõttu oli tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Pärnu Linnavolikogu 17.06.2021 määruse nr 9 „Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas “muutmine“ kohaselt on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses juhul, kui ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut. Kuivõrd nimetatud detailplaneering on hetkel kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, siis on käesolevate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses.

Detailplaneering on Suur-Jõe tn 42a kinnistule määratud hoonestusalas lubanud püstitada kuni kaks hoonet, ehitisealuseks pinnaks on kinnistul lubatud kokku kuni 500 m², hoonete korruselisuseks kuni kolm korrust ja suurimaks lubatud kõrguseks kuni 10m. Suur-Jõe tn 42b kinnistule on detailplaneeringuga määratud hoonestusalas lubatud püstitada kuni kaks hoonet, ehitisealuseks pinnaks on kinnistul lubatud kokku kuni 500 m², hoonete korruselisuseks osaliselt kuni kolme ja osaliselt kuni viis korrust ning suurimaks lubatud kõrguseks vastavalt lubatud korruselisusele kuni 11m ja kuni 17m.

Projekteerimistingimustega soovitakse suurendada Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid selliselt, et suurendada Suur-Jõe tn

42a kinnistule määratud 514 m² suurust hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 51 m² võrra ja Suur-Jõe tn 42b kinnistule detailplaneeringuga määratud 561 m² suurust hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 56 m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1). Detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid soovitakse Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistutel suurendada kuni 10% ulatuses tulenevalt sellest, et leida kinnistutele kavandatavatele korterelamutele parim võimalik paiknemine kinnistul ja kavandada kahe kinnistu vahele ühise juurdepääsuga parkimisala kus parkimiskohad jäävad kummalegi kinnistule eraldi vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Projekteerimistingimustega soovitakse tõsta Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat lubatud kõrgust kuni 10% ulatuses selliselt, et tõsta Suur-Jõe tn 42a kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat lubatud 10 m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 11 meetrini ja Suur-Jõe tn 42b kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat lubatud 11 m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 12,1 meetrini ning suurimat lubatud 17 m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 18,7 meetrini. Detailplaneeringuga määratud hoone suurimat lubatud kõrgust soovitakse Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistutel tõsta kuni 10% ulatuses tulenevalt sellest, et kinnistutele kehtivatele ehitus- ja energiatõhususenõuetele vastavate korterelamute püstitamisel tagada elamute korrustel piisav puhas kõrgus ehk kõrgus korruse põrandapinnast korruse vahelae alla, mis võimaldaks nõuetekohase energiatõhususe tagamiseks tehnokommunikatsioonide, sh soojustagastusega ventilatsioonisüsteemide rajamist.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada Suur-Jõe tn 42b kinnistule detailplaneeringuga määratud ehituslikke tingimusi hoonele lubatud korruselisuse osas, detailplaneering on kinnistule hoonete korruselisuseks määratud osaliselt kolm korrust ja osaliselt, Pärnu jõe poolisel kinnistu küljel, kuni viis korrust. Projekteerimistingimustega soovitakse Suur-Jõe tn 42b kinnistule kavandada hoopis Pärnu jõe poole korruste lõikes astmeliselt langev elamu ehk osaliselt kolme, nelja ja viie korruseline elamu, kus kolmas kõige madalam hoone osa jääks Pärnu jõe poolsele kinnistu küljele.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringu joonistel Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistutele esitatud liikluskorralduse lahendust tulenevalt sellest, et kavandada Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistute vahele ühise juurdepääsuga parkimisala, et tagada elamutesse kavandatavatele korteritele min üks parkimiskoht omal kinnistul vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuivõrd võimaldab realiseerida detailplaneeringut tänapäevaseid nõudeid ja eesmärke saavutades selle juures ressursikulukat detailplaneeringu muutmise menetlust läbi viimata.

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.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestusalade suurendamine kuni 10% ulatuses, hoone kõrguse tõstmine kuni 10% ulatuses, ehituslike tingimuste täpsustamine hoone korruselisuse osas ja liikluskorraldusliku lahenduse täpsustamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Kehtiva detailplaneeringu elluviimisel tekib paratamatult olukordi, kus selle kehtestamisel ei olnud

võimalik arvestada sellega, et pärast detailplaneeringu kehtestamist muutuvad rangemaks hoonete energiatõhususega seotud nõuded kui ka omanike ootused või kinnistute parkimisvajadus. Seega on ilmne ja ehitusseadustiku detailplaneeringu täpsustamise regulatsiooniga kooskõlas ja ehitusseadustiku § 27 lg 1 järgi lubatav, kuivõrd detailplaneeringu elluviimiseks on mõistlik täpsustada detailplaneeringut projekteerimistingimuste andmise teel ehk valida mõistlikum ja ökonoomsem menetlusviis detailplaneeringu muutmiseks selle koostamise menetluse asemel.

Asjaoludest ei nähtu, et kavandatavad muudatused võiksid põhjustada puudutatud isikute õigustes ja huvides mittelubatavoid mõjutusi, sh ei ole võimalik järeldada, et muudatused hoonestuses ja hoone kõrguses põhjustaksid muutuseid naaberkinnistute insolatsioonil või teataval määral muutunud detailplaneeringulahendus võimaldaks kasutada kinnistut intensiivsemalt, kui seda detailplaneering ette nägi.

Seetõttu tuleb nõustuda Suur-Jõe tn 42a kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamisega kuni 10% ulatuses ehk 51 m² võrra ja Suur-Jõe tn 42b kinnistul hoonestusala suurendamisega kuni 10% ulatuses ehk 56 m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1), Suur-Jõe tn 42a kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonete suurima lubatud 10 m kõrguse tõstmisega kuni 10% ulatuses ehk kuni 11 meetrini ja Suur-Jõe tn 42b kinnistul hoonete suurima lubatud 11 m kõrguse tõstmisega kuni 10% ulatuses ehk kuni 12,1 meetrini ning suurima lubatud 17 m kõrguse tõstmisega kuni 10% ulatuses ehk kuni 18,7 meetrini. Samuti saab nõustuda Suur-Jõe tn 42b kinnistule detailplaneeringuga määratud ehituslike tingimuste täpsustamisega hoonele lubatud korruselisuse osas selliselt, et lubada kinnistule kavandada korruste lõikes astmeline elamu ehk osaliselt kolme, nelja ja viie korruselise elamu, kuid Pärnu jõe poolsele kinnistu küljele peab jääma hoone kõrgem ehk viie korruselise osa nii nagu detailplaneeringus määratud, kuna Vesiroosi tn 4 naaberkinnistul on uus elamu juba vastavalt detailplaneeringus ettenähtud korruselisusele püstitatud ehk hoone kõrgem osa jääb Pärnu jõe poolsele kinnistu küljele. Nõustuda saab ka detailplaneeringu joonistel esitatud liikluskorralduse lahenduse täpsustamisega, et lubada Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistute vahele ühise juurdepääsuga parkimisala kavandamist vastavalt asendiskeemil esitatule, mis võimaldab tagada elamutesse kavandatavatele korteritele minimaalselt ühe parkimiskoha omal kinnistul (vt lisa 1).

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punktide 2 ja 3 alusel ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 5 punkti 1 alusel ning lisatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 78 kehtestatud „Pilli tn, Liiva tn, Suur-Jõe tn ja Pärnu jõe vahelise detailplaneeringu“ jooniseid „kruntimise ja hoonestustingimuste plaan“; „liiklus, heakorrastus- ja haljastusplaan“ ja „insenerivõrkude plaan“ selliselt, et:
 - 1.1 suurendada Suur-Jõe tn 42a kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 51 m² võrra ja Suur-Jõe tn 42b kinnistul suurendada hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 56 m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).
 - 1.2 tõsta Suur-Jõe tn 42a kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat lubatud 10 m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 11 meetrini ja Suur-Jõe tn 42b kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonete suurimat lubatud 11 m kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 12,1 meetrini ning suurimat lubatud 17 m kõrgust tõsta kuni 10% ulatuses ehk kuni 18,7 meetrini.

1.3 täpsustada Suur-Jõe tn 42b kinnistule detailplaneeringuga määratud ehituslikke tingimusi hoone korruselisuse osas, lubades kinnistule kavandada korruste lõikes astmeline ehk osaliselt kolme, nelja ja viie korruseline hoone.

1.4 täpsustada detailplaneeringu joonistel esitatud liikluskorralduse põhimõtteid lubades Suur-Jõe tn 42a ja Suur-Jõe tn 42b kinnistute vahele ühise juurdepääsuga parkimisala kavandamist, et tagada elamutesse kavandatavatele korteritele minimaalselt üks parkimiskoht omal kinnistul vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

Muus osas jäävad projekteerimistingimused kehtima muutmata kujul.

2. 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.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius
linnapea

Tiina Roht
linnasekretär

Lisa 1 - asendiskeem