

OTSUS

Pärnu

juuli 2019 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine
Homniku tn 8 ja 8a kinnistutele

11.10.2018 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/10509, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 16.02.2006 otsusega nr 14 kehtestatud „Rüütli tn, Ringi tn, Kuninga tn ja Homniku tn vahelise kvartali detailplaneeringut“ (edaspidi detailplaneering) **Homniku tn 8** (kinnistu katastritunnus 62510:100:9530) ja **Homniku tn 8a** (kinnistu katastritunnus 62510:100:2350) kinnistute osas selliselt, et:

1. täpsustada kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust kinnistutele ehitusliku kompleksi (ühe hoone) püstitamiseks
2. täpsustada kinnistutele detailplaneeringuga määratud arhitektuurseid ja ehituslike tingimusi korruselisuse osas, võimaldamaks hoonele -1 korruse ehk maa-aluse korruse rajamist.

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 ehitist või ehitamine puudutada.

Homniku tn 8 kinnistule on detailplaneeringuga määratud hoonestusala lubatud püstitada üks kuni 104m² ehitisealuse pinnaga kolme korruseline ärihoone ning hoone suurim lubatud kõrgus on 11,8m. Homniku tn 8a kinnistule on detailplaneeringuga määratud hoonestusala on lubatud püstitada üks kuni 125m² ehitisealuse pinnaga kahe korruseline ärihoone, hoone suurim lubatud kõrgus on 9,0m.

Homniku tn 8 ja 8a kinnistute vahel soovitakse detailplaneeringus määratud krundijaotust täpsustada tulenevalt arhitektuurselt sobiva ehitusliku kompleksi kavandamiseks. Kahe kinnistu ulatuses soovitakse püstitada üks ärihoone vastavalt detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele.

Kinnistud paiknevad Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal. Detailplaneeringule ja kinnistutele on koostatud muinsuskaitseeringimused, mis näevad Homniku tn 8 kinnistule püstitavale hoonele ette vanalinnale omase viilkatuse, kus räästa kõrgus on max 8,6m ja harja kõrgus max 11,8m, hoone kavandamisel tuleb arvestada Rüütli tn 45 olemasoleva hoone korruste, sh akende rütmiga. Homniku tn 8a kinnistule püstitavale hoonele on lubatud kaks korrust, max kõrgusega 9m, kusjuures hoone kõrgus peab jääma Homniku tn 8 kinnistule püstitavast hoonest madalamaks. Homniku tn 8 ja 8a kinnistutele kavandatav hoonestus peab harmoneerima linnaruumi ja sobituma tänava äärse olemasoleva hoonestusega.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Homniku tn 8 ja 8a kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotuse täpsustamine ning arhitektuursete ja ehituslike tingimuste täpsustamine korruselisuse osas, võimaldamaks hoonele -1 korruse ehk maa-aluse korruse rajamist kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Pärnu Linnavalitsus nõustub Homniku tn 8 ja 8a kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotuse täpsustamisega ning arhitektuursete ja ehituslike tingimuste täpsustamisega korruselisuse osas, võimaldamaks hoonele -1 korruse ehk maa-aluse korruse rajamist.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse §64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" §2 punkti 4, ehitusseadustiku §27 lõike 4 punkti 4 ja 8 alusel ning arvestades arhitekt Kristi Kalamees ettepanekuid projekteerimistingimustele

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 16.02.2006 otsusega nr 14 kehtestatud „Rüütli tn, Ringi tn, Kuninga tn ja Hommiku tn vahelise kvartali detailplaneeringu“ jooniseid „kruntimise, hoonestustingimuste, liiklus-, heakorrastus- ja haljastusplaan“ ja „insenervõrkude skeem“ ning seletuskirja p 2.3 järgnevalt :
 - 1.1 täpsustada Hommiku tn 8 ja 8a kinnistutele detailplaneeringuga määratud hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust kinnistutele ehitusliku kompleksi (ühe hoone) püstitamiseks vastavalt lisatud asendiskeemile;
 - 1.2 täpsustada Hommiku tn 8 ja 8a kinnistutel arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi korruselisuse osa, võimaldamaks hoonele -1 korruse ehk maa-aluse korruse rajamist ehitisealuse pinna ulatuses;
- Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.
2. Pärnu Linnavalitsuse kantseil korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule õigusaktide andmebaasis, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub selle teatavastegemisest taotlejale.

Andres Metsoja
Volikogu esimees

Lisa 1 - Asendiskeem projekteerimistingimuste eelnõu juurde
Lisa 1 - Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud selgitav lõige