

OTSUS

Pärnu

oktoober 2018 nr

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine

30.08.2018 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/08861, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 72 kehtestatud „Kalamehe tn 1 kinnistu detailplaneeringut“ (edaspidi detailplaneering) Henno tn 2a kinnistu osas (detailplaneeringus tähistatud EK-01) selliselt, et suurendada detailplaneeringuga määratud olemasolevat hoonestusala kuni 8% ulatuses, suurendada hoone osalist kõrgust kuni 10% ulatuses ning täpsustada detailplaneeringuga määratud arhitektuurilisi, ehituslikke tingimusi.

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.

Detailplaneeringuga moodustatud uus kinnistu aadressiga Henno tn 2a paikneb Pärnu linna Jõe miljööväärtslikul hoonestusalal. Detailplaneeringuga kinnistule määratud hoonestusalas on lubatud püstitada üks katusekorrusega (korrus + katusekorrus) pereelamu, ehitisealuse pinnaga kuni 186m². Kinnistule teisi eraldiseisvaid abihooned püstitada ei ole lubatud. Henno tänava äärsele kinnistupiirile on määratud kohustuslik ehitusjoon, elamu peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. Kavandatava elamu kõrguseks on osaliselt (detailplaneeringus tähistatud 02-1 osas) lubatud max 9m ja katusekaldeks 40° kuni 50° kraadi ning osaliselt (detailplaneeringus tähistatud 02-2 osas) on hoonemahu kõrguseks lubatud max 6,5m ja katusekaldeks 15° kuni 30° kraadi (vt Lisa 1 asendiskeem). Elamule on ette nähtud paigaldada puitprofiilsed aknad, välisviimistluseks krohv või horisontaalne puitlaudis ning katusekatteks katusekivi.

Naaberkinnistupiiril paiknevast Suur-Jõe tn 23 olemasolevast saun-kuurist tulenevalt ulatub 8m laiune ehituskeeluvöönd Henno tn 2a kinnistule, mis tõttu näeb detailplaneering ette kinnistul kavandatavale uuele hoonele tulemüüri rajamise.

Samuti on detailplaneeringuga määratud servituut naaberkinnistut Kalamehe tn 3 teenindavale veetrassile kuni nimetatud kinnistu liitumiseni linna ühisveevõrguga.

Soovitakse suurendada hoonestusala kuni 8% ulatuses naaberkinnistu Suur-Jõe tn 23 poolset küljel, elamule vajalike elu- ja abiruumide kavandamiseks vastavalt taotlusele lisatud asendiplaanile. Soovitakse suurendada hoone osalist (detailplaneeringus tähistatud 02-2 hoonestusala 6,5m kõrgust osa) kõrgust kuni 10% ulatuses ehk kuni 65cm.

Samuti soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringuga määratud

arhitektuurilisi, ehituslikke tingimusi detailplaneeringuga ettenähtud tulemüüri püstitamiseks Suur-Jõe tn 23 naaberkinnistupiiril olemasoleva saun-kuuri vahetuslähedusse. Lisaks soovitakse kogu elamule ühtset 35° kraadist katusekalde, puit-alumiiniumaknaid ja fassaadiviimistluses kasutada krohvi.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Henno tn 2a kinnistul hoonestusala suurendamine kuni 8% ulatuses, hoone osalise (detailplaneeringus tähistatud 02-2 osa) kõrguse suurendamine kuni 10% ulatuses, elamule 35 kraadise katusekalde kavandamine ning kinnistul tulemüüri ümberpaigutamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Pärnu Linnavalitsus nõustub detailplaneeringus Henno tn 2a kinnistule määratud hoonestusala suurendamisega kuni 8% ulatuses, hoone osalise (detailplaneeringus tähistatud 02-2 osa) kõrguse suurendamine kuni 10% ulatuses, kogu hoonele ühtse 35° kraadise katusekalde kavandamisega ning tulemüüri püstitamise Suur-Jõe tn 23 olemasoleva saun-kuuri vahetuslähedusse kui tagatud on nõuetekohased tuleohutusmeetmed naaberkinnistu hoonete vahel.

Ennem kinnistule uue elamu ehitusprojekti koostamist ja ehitusloa taotlemist peab olema tõendatud, asendiplaani näidatud, detailplaneeringuga kinnistule määratud servituudi mittevajalikus.

Pärnu Linnavalitsus on seisukohal, et kuna Henno tn 2a kinnistu paikneb Pärnu linna Jõe miljööväärtslikul hoonestusalal tuleb kinnistule uue hoone kavandamisel lähtuda miljööväärtslikul hoonestusalal arendamise tingimustest, mille eesmärk on järgida piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi, säilitamaks hoonete ühtset ja omanäolist arhitektuuri.

Hoonete tänavalt vaadeldavate fassaadide kujundamisel tuleb järgida piirkonnas ja tänaval olemasolevale hoonestusele iseloomuliku viimistluslaadi ning kavandada ajalooliselt väljakujunenud traditsioonilise kuju ja jaotusega puitprofiilsed aknad. Tänavalt mitte vaadeldavatele fassaadidele on lubatud kasutada teisi arhitektuurselt sobivaid lahendusi.

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 ehitusala tegevuse korraldamine Pärnu linnas" §2 punkti 4, ehitusseadustiku §27 lõike 4 punkti 2; 3 ja 4 alusel ning arvestades arhitekt Kristi Kalamees ettepanekuid projekteerimistingimustele

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 72 kehtestatud „Kalamehe tn 1 kinnistu detailplaneering“ jooniseid ja seletuskirja järgnevalt :
 - 1.1 „põhijoonis“; „vertikaalplaneerimise joonis“ ning „tehnovõrkude joonis“ selliselt, et suurendada Henno tn 2a kinnistul (detailplaneeringus tähistatud EK-01) hoonestusala kuni 8% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile;
 - 1.2 „põhijoonis“ ning seletuskirja p3.3.3 selliselt, et suurendada hoone osalist kõrgust (detailplaneeringus tähistatud 02-2 osa 6,5m) kuni 10% ulatuses ehk 65cm võrra;
 - 1.3 seletuskirja p3.3.3 selliselt, et lubada kogu hoonele kavandada 35° kraadine katusekalle;
 - 1.4 „põhijoonis“ ja „tehnovõrkude joonis“ ning seletuskirja p3.8.3.5 selliselt, et

püstitada tulemüür naaberkinnistu Suur-Jõe tn 23 olemasoleva saun-kuuri vahetuslähedusse, vastavalt lisatud asendiskeemile, tagades nõuetekohased tuleohutusmeetmed naaberkinnistu hoonete vahel.

Muus osas jääb detailplaneering 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 paberkandjal 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Metsoja
Volikogu esimees

Lisa 1 - asendiskeem