

Pärnu

. august 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine

31.07.2017 esitasid Rome Arumaa ja Ülo Peil projekteerimistingimuste taotluse ehitisregistri kaudu nr 1711002/07557, millega palus täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 25.07.2005 korraldusega nr 502 kehtestatud Väike-Kuke tn 9 kinnistu ja Karja tn 4 krundi detailplaneeringut selliselt, et suurendada Karja tn 4 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses, muuta osaliselt kohustuslikku ehitusjoont, suurendada nii Karja tn 4/1 kui ka Karja tn 4/2 hoonestuse kõrgust osaliselt 10% ulatuses. Taotleja soovib lisaks kõrguse tõstmisele muuta ka korruselisust –detailplaneeringus lubatud kahekorruselise hoone asemele osaliselt kolm korrust ja nelja korruse asemele viie korruselise. Lisaks soovitakse täpsustada liikluslahendust – detailplaneeringus ette nähtud parkimisala asemele soovitakse kuni 3-tasapinnalist riulparkla rajatist väljaspool detailplaneeringus lubatud hoonestusala. Täpsustada soovitakse ka haljastuse osakaalu selle suurendamise näol.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale on taotlusele lisaks Arhitektibüroo Peil OÜ esitanud eskiisi, milles soovitakse Karja tn 4 kinnistul ümber ehitada olemasolevad ärihooned. Hoonestusala suurendamine 10% ulatuses vastavalt asendiskeemile on tingitud Karja tn 4/1 hoone laiendamisest kavandatava riulparkla rajatiseni ja Karja tn 4/2 osas täpsustatakse hoonestusala seoses sellega, et hoonestus jääks Karja tn 6 poolse kinnistu piiri pooses osas ühele joonele.

Detailplaneeringus nõutud kohustuslikul ehitusjoonel on Karja tänava ääres kavandatav ärihoone alates II korruse eenduvas osas, et oleks tagatud jalakäijate parem liikumisvõimalus Karja tänava ääres. Kohustuslikul ehitusjoonel asub 2/3 hoonemahtu. Suur-Posti tänava äärest on hoonemaht kohustuslikust ehitusjoonest tagasi tõmmatud, et kavandatav hoone saaks moodustada mõttelise ehitusjoone Väike-Kuke tn 6 ja Karja tn 6 hoonete fassaadide vahel. Sellise suurusega hoone vajab enda ette ka veidi hajumisala, lisaks võimaldab hooneesine skväär suurendada haljastuse alla jäävat ala.

Detailplaneeringu järgi on Karja tn 4/1 hoonestuse lubatud korruselisus kaks ja kõrgus 11 m. Projekteerimistingimustega kavandatakse Karja tn 4/1 hoonel lubatud kõrgust suurendada 10%, et muuta fassaad vaheldusrikkamaks ja anda võimalus II korruse keskele kaubatänavale luua külgvalgusega aatrium. Suuremas ulatuses jääb kavandatav ärihoone kahekorruseliseks ja kõrgust ei tõsteta. Karja tn 4/2 hoonestusalal on detailplaneeringus lubatud korruselisus osaliselt

kaks korrust ja osaliselt neli korrust. Suur-Posti tänava äärsel madalama hoonemahu tõstmise 10% ulatuses 10 meetri pealt 11 meetri peale on tingitud vajadusest mahutada sellesse gabariiti ka kavandatava neljanda korruse terrassi piire. Hoone korruselisuse muutmine kolme ja viie korruseliseks on tingitud sellest, et kavandatakse oluliselt väiksema ehitisealuse pinnaga mahtu kui detailplaneeringus lubatud, samas soovitakse luua vaheldusrikka mahuga kompaktnel linnalik hoonemaht.

Detailplaneeringus on ette nähtud parkimisala kahe ärihoone vahele 54 parkimiskohaga. Käesolevate projekteerimistingimustega täpsustatakse parkimislahendust nii, et senise parkimisala asemele Väike-Kuke tänava ääres ja osaliselt ka Karja tn 4/2 hoonestusalale planeeritakse kuni kolme tasapinnaga riulparklat, kuna antud piirkond vajab normaalse äri toimimiseks lisaparkimiskohti. Väike-Kuke tänava ääres on riulparkla 2-tasandiline, s.t. parkimine tänava tasandil ja riuli peal ja kvartali keskel 3-tasandiline. Kokku on kavandatud 170 parklakohta. Riulparkla väljapool ehitusala koos tasandite jaotusega on näidatud asendiskeemil.

Haljastuse osa täpsustatakse nii, et kuna kogu alal hetkel haljastus praktiliselt puudub, siis nüüd on seda suurendatud erinevalt kvartali ümber. Lisatud on haljasalad Väike-Kuke ja Suur-Posti tänavate nurgal hoone ees, haljasriba Karja tn 4/1 hoone ees. Säilivad kõik olemasolevad murupinnad. Lisaks on tänu parkla uuele lahendusele kavandatud Väike-Kuke tänava äärde ala, kuhu rajatakse samuti haljasriba koos parklat ilmestava ronihaljastusega. Väike-Kuke tn 7 kinnistu piiri äärde on kavandatud jalakäijate läbipääs läbi kvartali.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punktide 2, 3, 4 ja 7 ning arhitekt Kadri Karjuse ettepanekute ja koostatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 25.07.2005 korraldusega nr 502 kehtestatud Väike-Kuke tn 9 kinnistu ja Karja tn 4 krundi detailplaneeringu kruntimise, hoonestamise, liikluse ja heakorrastuse plaani alljärgnevalt:

- 1.1. lubada hoonestusala suurendamist 10% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile;
- 1.2. lubada Suur-Posti tänava äärest kohustuslikku ehitusjoont tagasi tõmmata, nii et kavandatav hoone saaks moodustada mõttelise ehitusjoone Väike-Kuke tn 6 ja Karja tn 6 hoonete fassaadide vahel. Karja tänava ääres peab kohustuslikule ehitusjoonele jääma vähemalt 2/3 hoone mahust.
- 1.3. lubada hoonestuse kõrguse muutmist 10% ulatuses Karja tn 4/1 hoonemahu osas, mille tulemuseks on hoone suurimaks lubatud kõrguseks asendiskeemil näidatud hoonemahu osas 12,1m; Karja tn 4/2 hoonemahu osas lubada hoonestuse kõrguse muutmist 10% ulatuses, mille tulemuseks on hoone suurimaks lubatud kõrguseks asendiskeemil näidatud hoonemahtude osas vastavalt 17,6m ja 11m;
- 1.4. lubada muuta hoonete korruselisust Karja tn 4/1 hoonemahu osas senise 2-korruselise hoonemahu osas osaliselt 3-korruseliseks ja Karja tn 4/2 hoonemahu osas osaliselt 2-korruselise hoonemahu asemel 3-korruseliseks ja 4-korruselise hoonemahu asemel 5-korruseliseks;

- 1.5. lubada ette näha iseseisva rajatisena riiulparkla, mis on Väike-Kuke tänava ääres 2-tasapinnaline ja kvartali sees 3-tasapinnaline vastavalt asendiskeemile;
- 1.6. kavandada haljastus kvartali äärtes nii, et oleks tagatud suurem haljastuseprotsent võrreldes senisega. Jalakäijate läbipääs nähakse ette Väike-Kuke tn 7 kinnistu piiri lähedal.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine planeeringute infosüsteemi.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest Rome Arumaale ja Ülo Peilile.

/allkirjastatud digitaalselt/
Romek Kosenkranius
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/
Tiina Roht
linnasekretär