

Pärnu

. september 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine

17.08.2017 esitas Kooli Investeeringud OÜ projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/8533, millega palus täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 23.04.2004 korraldusega nr 395 kehtestatud Riia mnt, A. H. Tammsaare pst ja Mai tn vahelise maa-ala detailplaneeringut selliselt, et muuta detailplaneeringus Kooli tn 63 kinnistule kavandatava korterelamu korruselisust kuuekorruseliseks üldkõrgust muutmata, nii et juurde tekiks soklikorrus tehnoruumide ja panipaikade jaoks. Samuti soovitakse muuta hoone sihtotstarvet nii, et ärimaad jääks 5% ja elamumaad 95% ning arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste osas soovitakse muutust selliselt, et hoone ei peaks olema nn punkthoonetusena ning esimene korrus ei pea olema postide peal.

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.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, mille raames ühtlasi esitatakse eelnõu arvamuse avaldamiseks ka isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada.

Korterelamu kavandamisel Kooli tn 63 kinnistul soovib taotleja lisaks elukorrustele soklikorrust, kus paikneksid tehnilised ruumid ja panipaigad. Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist. Vastasel juhul on tegemist maapealse korrusega. Olenevalt eepooltoodud definitsioonist on taotletav korrus kas maa-alune või maapealne. Detailplaneeringus lubatud 19m hoone kõrgus ei muutu. Kui etteantud kõrgusesse mahub ära 6-korruseline hoone, võib seda aktsepteerida tingimusel, et parkimisvajadus omal kinnistul on tagatud. Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Kooli tn 63 kinnistul korterelamu kavandamisel korruselisuse muutmise 5-korruselisest 6-korruseliseks lisades soklikorruse kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning nõustub sellega.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Detailplaneeringus oli Kooli tn 63 kinnistul sihtotstarvete osakaaluks vastavalt 15% ärimaad ja 85% korruselamumaad. Kuna planeeringu kehtestamisest on möödunud 13 aastat ja selles piirkonnas äri tegevust arendada 15% ulatuses ei ole piisavalt tasuv ja toob raskusi sobiliku ärifunktsiooni leidmisel, siis taotleja

soovib viia ärimaa sihtotstarbe minimaalseks. Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too ärimaa sihtotstarbe vähenemine 5%-ni kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning nõustub sellega.

Taotleja soov loobuda nõ punkthoonestusest ning mitte viia I korruse osaliselt postide peale, saab lugeda detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. Planeeringu olemus seisneb nii ehitusõiguses kui ka kavandatud arhitektuursetes tingimustes nagu hoonestuse tüüp, paigutus, mahud, kõrgus, varieeruv korruselisus, materjalikasutus, mille eesmärgiks on saavutada terviklik lahendus. Kehtiva detailplaneeringu seletuskirja kohaselt peab Kooli tänava ääres moodustama terviklik hoonestatud vöö. Planeeringus kavandatud tinglikud hoone asukohad on kinnistatud nüüdseks valmis ehitatud sarnase arhitektuurikeelega hoonestusega ning seda tuleb järgida ka uue hoone püstitamisel. Hoonemahud on osaliselt tõstetud postide peale põhjusel, et hoonestus oleks õhulisem ja mahuks ära piisav arv parkimiskohti. Säilitada tuleb detailplaneeringus ette nähtud hoonete rütm, et tekiks kaks erinevat liigendatud hoonemahtu vastukaaluks monotoonsetele horisontaalsetele korterelamutele. Liigendatus saab olla nii horisontaalne (vähemalt 1 korruse osas erinevus) kui vertikaalne (kõrgus sama, aga hoone on liigendatud kaheks mahuks). Vertikaalselt tuleks jälgida ka olemasoleva hoonestuse ± 0.00 m abs kõrgust (soklikorruse rajamine). Üks iseloomulikke arhitektuurseid elemente on ka rõdude olemasolu hoonel. See osa, mis on detailplaneeringu „Kruntimisplaan ja hoonestamistingimused“ plaanil näidatud „Hoonealune parkimisala“ - see osa tuleb säilitada, kuna vastasel juhul ei pruugi mahtuda ära piisav arv parkimiskohti. Parkimislahendust tuleb Linnavalitsuse hinnangul täpsustada selliselt, et korterite kavandamisel tuleb näha ette vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Kinnistul peab piisavalt jääma ruumi ka haljastusele, võimalusel säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Lähtudes eeltoodust ei pea Pärnu Linnavalitsus põhjendatult täpsustada selles osas arhitektuurseid tingimusi ning projekteerimisel tuleb arvestada eelpooltoodud seisukohtadega.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määrusega nr 3 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 punkti 1, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1, 3 ja 7 ja arhitekt Kadri Karjuse koostatud ettepanekute ja lisatud asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 23.04.2004 korraldusega nr 395 kehtestatud Riia mnt, A. H. Tammsaare pst ja Mai tn vahelise maa-ala detailplaneeringu seletuskirja ja kruntimisplaani alljärgnevalt:
 - 1.1 lubada muuta detailplaneeringuga Kooli tn 63 kinnistule määratud korruselisust 5-korruselisest 6-korruseliseks lisades soklikorruse nii, et hoone üldkõrgust ei muudeta;
 - 1.2 lubada täpsustada korruselamu kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu nii, et ärimaa osakaal jääb 5% ja korruselamumaa 95%;
 - 1.3 täpsustada parkimislahendust selliselt, et näha ette vähemalt üks parkimiskoht iga kavandatava korteri kohta.

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 teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Korraldus jõustub selle teatavastegemisest OÜ-le Kooli Investeeringud.

/allkirjastatud digitaalselt/

Romek Kosenkranius
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiina Roht
linnasekretär