

O T S U S

Pärnu

november 2019 nr

Pärnu linnas, Lai tn 11 kinnistul
Pärnu Linnavolikogu 30.11.2017 otsusega nr 21 väljastatud
detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste muutmine

Pärnu Linnavolikogu 30.11.2017 otsusega nr 21 on väljastatud Pärnu linnas, Lai tn 11 kinnistule detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Projekteerimistingimustega täpsustati Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 39 kehtestatud „Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringut“ Lai tn 11 kinnistu osas selliselt, et: lubati Lai tn 11 kinnistul olemasoleva hoonemahu katusele väljaehitatud hoone osas neli korrust seejuures detailplaneeringuga määratud hoone kõrgust muutmata.

Triple Invest OÜ esindaja esitas 19.09.2019 projekteerimistingimuste taotluse nr 1911002/10183, millega palutakse muuta Lai tn 11 kinnistule Pärnu Linnavolikogu 30.11.2017 otsusega nr 21 väljastatud projekteerimistingimustes p 1.1 selliselt, et lubada kinnistule detailplaneeringuga määratud kolme korruselise hoone mahu asemel neli korrust detailplaneeringuga määratud hoone kõrgust muutmata. Detailplaneeringuga määratud korruselise täpsustamise soov on tingitud kaubanduskeskuse kontseptsiooni uuendusest, laiendades olemasolevat kasutusotstarvet veel meelelahutusliku funktsiooniga toitlustus, spordi ja muu vaba-aja veetmiseks.

Lai tn 11 kinnistule on detailplaneeringuga lubatud püstitada üks ärihoone. Hoonele on lubatud kaks erinevat hoonemahtu: üks 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega kuni 18m kõrgune hoonemaht ja teine 7 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega kuni 27m kõrgune hoone maht (vt. Lisa 1 asendiskeem). Lai tn 11 kinnistule on püstitatud põhimahus 3 maapealse korruse ja osaliselt nelja maapealse korrusega kaubanduskeskus. Võimaldamaks kogu olemasolevale keskusele neljanda korruse rajamist soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringuga määratud hoone korruselisust selliselt, et lubada kolme maapealse korrusega hoone osas neli maapealset korrust seejuures detailplaneeringuga lubatud kõrgust muutmata. (vt. Lisa 1 asendiskeem).

Olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamise tulenevalt on projekteerimistingimuste menetluse käigus planeerimisosakonnale täiendavalt esitatud parkimisarvutus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud parkimismäärustele. Lähtuvalt hoone asukohast (hoone kuulub II linnakeskuse klassi) ning hoone olemasolevast ja kavandatavast kasutusotstarbest tuleb vastavalt standardile Lai tn 11 kinnistul tagada vähemalt 251 sõiduauto parkimiskohta. Vajalikud parkimiskohad tagatakse Lai tn 11 kinnistu omanikule kuuluval Lai tn 7 kinnistul paiknevas olemasolevas parkimismajas, kus on 320 parkimiskohta. Külastajatele on kavandatud parkimismaja ja kaubanduskeskust ühendav galerii.

Lai tn 11 kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (reg-nr 27007) kaitsevööndis ja vanalinna muinsuskaitseala välispiiril. Kaitsevööndis hoonete püstitamisel tuleb järgida Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimääruses nr 32 §-s 8 sätestatud kitsendusi.

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 ehitise või ehitamine puudutada.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul toob kaubanduskeskuse kontseptsiooni uuendusena meelelahutusliku vaba-ajakeskuse kavandamine piirkonda lisaväärtust ja loob mitmekesisemad kasutusvõimalused. Kuivõrd detailplaneeringujärgset lubatud kõrgust hoonel ei muudeta, ei saa ka kavandatav tuua kaasa riivet muus osas, kui seda on kasutusmahust tingitud parkimispuudujääk. See aga on lahendatud parkimishoone teel, mille kasutamine ja keskusega sidumine realiseerub galerii rajamisel. Eelnevat arvestades tuleb projekteerimistingimuste muutmine lugeda põhjendatuks. Kavandatav muudatus ei too Pärnu Linnavalitsuse hinnangul Lai tn 11 kinnistu osas kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ja nõustub varem väljastatud projekteerimistingimustes muutmisega.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 4 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 punkti 4 alusel ning arvestades arhitekt Kristi Kalamees ettepanekuid projekteerimistingimustele

1. muuta 30.11.2017 Pärnu Linnavolikogu otsusega nr 21 väljastatud projekteerimistingimuste p1.1 ja sõnastada see järgnevalt :

„lubada Lai tn 11 kinnistul detailplaneeringuga määratud kolme korruse asemel neli korrust detailplaneeringuga lubatud hoone kõrgust 18 meetrit muutmata vastavalt lisatud asendiskeemile (vt. Lisa 1)“

Muus osas jäävad projekteerimistingimused 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.

Romek Kosenkranius
linnapea

Tiina Roht
linnasekretär

Lisa 1 - asendiskeem