



## OTSUS

xx.xx.2021 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine Männikuste  
külas Kõõssa-Kadri kinnistule

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 21.12.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/14331, millega paluti täpsustada Tõstamaa Vallavolikogu 30.05.2008 otsusega nr 181 kehtestatud Kõõssa-Kadri katastriüksuse detailplaneeringut selliselt, et suurendada Kõõssa-Kadri kinnistul (katastritunnus 82602:002:0279, kinnistu suurusega 14550 m<sup>2</sup>) detailplaneeringuga määratud puhkemajade kõrgust 10 %.

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. Arvestades, et detailplaneering kehtestati 2008. aastal, on projekteerimistingimuste andmine lubatav.

Tõhela järve ääres asuva Kõõssa-Kadri osaliselt kõrghaljastatud kinnistule on detailplaneeringuga määratud kaks hoonestusala, kuhu on lubatud püstitada lisaks olemasolevale saunale 10 puhkemaja, söögikoht, paadikuur, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 494 m<sup>2</sup>.

Kõõssa-Kadri katastriüksuse detailplaneeringuga muudeti Tõstamaa Vallavolikogu 7.03.2008 määrusega nr 60 kehtestatud Tõstamaa valla üldplaneeringut, detailplaneeringuga vähendati üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndit. Arvestades, et detailplaneeringuga lubatud puhkemajade asukohta ei muudeta, ei puuduta täpsustus Tõstamaa valla üldplaneeringu muutvat osa detailplaneeringus. Seega on detailplaneeringu täpsustamine ehitusseadustiku § 27 lg 3 kohaselt lubatav.

Detailplaneeringu täpsustuse vajadus tuleneb omaniku soovist „Tõhela Järve Puhkekülas” detailplaneeringuga lubatud puhkemajade suurimat kõrgust 3,8 m suurendada 10% ehk 0,38 m, et vahetada välja olemasolevad vananenud hooned uute vastu, parandades nõuetele vastavaid majutustingimusi.

Pärnu Linnavalikogu hinnangul ei too Kõõssa-Kadri kinnistul puhkemajade kõrguse 10 % suurendamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub hoone kõrguse suurendamisega.

Hoone kõrguse suurendamisel 10% ei ole kõrguse muutumine visuaalselt märgatav. Samuti annab kõrgem maht võimaluse realiseerida ehitusõigust efektiivsemalt ning seeläbi omaniku eesmärkide saavutamiseks põhjustatakse mõjutusi võimalikult väikseimas mahus – puhkemajade kõrguse suurendamise tulemusel paraneb hoonete ruumikava planeerimisvõimalus ning seeläbi puhkekülas asuvate hoonete ja maa-ala kasutusmugavus ning -võimalused.

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

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste eelnõu naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 2 punkti 4, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 3 alusel

Pärnu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Täpsustada Tõstamaa Vallavolikogu 30.05.2008 otsusega nr 181 kehtestatud Kõõssa-Kadri katastriüksuse detailplaneeringut selliselt, et suurendada Kõõssa-Kadri kinnistul detailplaneeringuga määratud puhkemajade kõrgust 10 %. 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 infosüsteemis.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andrei Korobeinik  
volikogu esimees

Merle Mõttus  
444 8173, merle.mottus@parnu.ee