

Pärnu

november 2019 nr

Pärnu linnas, Papiniidu tn 8 kinnistul
Pärnu Linnavalitsuse 11.09.2017 korraldusega nr 481 väljastatud
detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste muutmine

Pärnu Linnavalitsuse 11.09.2017 korraldusega nr 481 on väljastatud Pärnu linnas, Papiniidu tn 8 kinnistule detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Projekteerimistingimustega täpsustati Pärnu Linnavalitsuse 11.11.2013 korraldusega nr 487 kehtestatud "Papiniidu tn 8 // 10, Energia tn 1 ja 5a kinnistute detailplaneeringut" Papiniidu tn 8 kinnistu osas selliselt, et:

1.1 suurendati detailplaneeringuga määratud hoone kõrgust kuni 10% ulatuses osaliselt olemasoleva kaubanduskeskuse kavandatava juurdeehituse osas, mille tulemuseks on kavandatava juurdeehituse osaliseks kõrguseks 14,3 meetrit.

1.2 täpsustati hoone kasutamise otstarvet äriotstarbelise meelelahutusliku funktsioonina kino ja vaba-aja keskuse kavandamiseks, mille osakaal ei tohi olla suurem kui 30%.

1.3 lubati olemasoleva kaubanduskeskuse kavandatava juurdeehituse parkimine lahendada maapealse parklana, kui on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv omal kinnistul.

Papiniidu Projekt AS esitas 19.09.2019 projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/9106/2019, millega palutakse muuta nimetatud korraldusega antud projekteerimistingimustes p 1.1 selliselt, et lubada täpsustada detailplaneeringuga hoonele määratud kõrgust kuni 10% ulatuses kogu olemasoleva kaubanduskeskuse kavandatava juurdeehituse osas, mille tulemuseks on kavandatava juurdeehituse lubatud maksimaalseks kõrguseks 14,3 meetrit.

Detailplaneeringuga määratud kõrguse täpsustamise soov on tingitud kaubanduskeskuse kontseptsiooni uuendusest, mille meelelahutusliku funktsioonina kino ja vaba-ajakeskuse ruumide rajamisel tuleb kasutada suuremat kõrgust, kui seda detailplaneering esialgu ette nägi.

Projekteerimistingimuste menetluse käigus on planeerimisosakonnale täiendavalt 31.10.2019 esitatud Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhala poolt koostatud insolatsioonianalüüs Papiniidu tn 8 kinnistule kavandatava kaubanduskeskuse 14,3 meetri kõrgusele juurdeehitusele. Insolatsioonianalüüs on koostatud vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ esitatud päikesevalguse kestuse ehk insolatsiooni nõuetele. Esitatud insolatsioonianalüüs näitab, et kavandatav 14,3 meetri kõrgune juurdeehitus ei halvenda Energia tn 3 naaberkiinnistul oleva korterelamu insolatsiooni.

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 kontseptsiooniuuendusena meelelahutusliku kino ja vaba-ajakeskuse kavandamine piirkonda lisaväärtust ja loob mitmekesisemad kasutusvõimalused, seega on projekteerimistingimuste andmine põhjendatud. Kavandatav muudatus ei too Pärnu Linnavalitsuse hinnangul Papiniidu tn 8 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 3 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 11.09.2017 Pärnu Linnavalitsuse korralduses nr 481 projekteerimistingimuste p1.1 sõnastades see järgnevalt:

„ lubada suurendada detailplaneeringuga määratud hoone kõrgust kuni 10% ulatuses kogu olemasoleva kaubanduskeskuse kavandatava juurdeehituse osas, mille tulemuseks on kavandatava juurdeehituse lubatud maksimaalseks kõrguseks 14,3 meetrit vastavalt lisatud asendiskeemile (vt.lisa 1)“

Muus osas jäävad projekteerimistingimused 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 paber kandjal detailplaneeringule.

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

4. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius
linnapea

Tiina Roht
linnasekretär

Lisa 1 - asendiskeem