

Pärnu

. juuni 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused

04.05.2017 esitas Martensi Maja OÜ projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/2488, millega palus täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 39 kehtestatud Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringut (edaspidi detailplaneering) selliselt, et täpsustada Pikk tn 12 krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu ja täpsustada ehitise kasutamise otstarvet. Taotluse kohaselt jaguneks kinnistu sihtotstarve 25% BT (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa), 20% BM (majutushoone maa), 35% BB (kontori- ja büroohoonemaa).

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 2 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

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

Pikk tn 12 kinnistule on detailplaneeringuga lubatud maksimaalselt üks ehitis, mille raames tuleb nimetatud kinnistule detailplaneeringuga lubatud hoone kasutamine lahendada. Kinnistule on detailplaneeringuga määratud 85-90% ärimaa sihtotstarvet, mille koosseisus on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, millele vastab üldplaneeringu juhtotstarve ärimaa (Ä), mis Vabariigi Valitsuse määruse „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (edaspidi Kord) alusel on ärilisel eesmärgil kasutatav maa (Ä) ning 10-15% korterelamumaa sihtotstarve, millele vastab üldplaneeringu juhtotstarve korruselamumaa (EK), mis Korra alusel on elamumaa (E).

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 järgi võib täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Kaasaegset kesklinna linnaruumi iseloomustab funktsioonide paljusus ja läbipõimumine. Kasutusotstarvete mitmekesisus tugevdab kesklinna funktsionaalsust ja kompaktsust, olles kooskõlas ka üleriigilise planeeringu pt 3.2.3 “Elukeskkonna kvaliteet”, mis seab eesmärgiks

säilitada linna kompaktsus ning kujundada välja tiheda teeninduskohtade võrgustik. Pärnu Linnavalitsuse hinnangul võimaldab hoone kasutamise otstarvete täpsustamine külastajatele hoone kompleksema kasutuse. Sellest tulenevalt on otstarbekas hoone kasutamise otstarvet täpsustada.

Hoone kasutusotstarbe täpsustamisest tuleneb omakorda vajadust täpsustada ka sihtotstarvete osakaalu. Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud määruse „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ järgi hõlmab ärimaa sihtotstarve endas lisaks kaubandus-, toidlustus- ja teenindusehitiste maa sihtotstarbele veel majutusehitiste maa ning büroo- ja administratiivehitiste maa sihtotstarvet.

Pärnu Linnavalitsus on seisukohal, et Pikk tn 12 kinnistule planeeritud hoone kasutamise otstarbe täpsustamine ja kinnistu sihtotstarvete osakaalu täpsustamine ei too kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ega vastuolu Pikk tn 12 piirinaabrite õiguse ja avaliku huviga ning nõustub Pikk tn 12 kinnistule detailplaneeringuga määratud hoone kasutamise otstarbe ja kinnistu sihtotstarvete osakaalu täpsustamisega.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 ja Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määruse nr 3 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 2 punkti 4 alusel

1. täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 39 kehtestatud Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringut Pikk tn 12 kinnistu hoone kasutamise otstarvet järgnevalt:

- 1.1 lubada täpsustada detailplaneeringuga kavandatud ärihoone kasutamise otstarvet selliselt, et lisada olemasolevale ärihoone kasutusotstarbe koosseisu majutus- ja büroohoone kasutamise otstarve;
- 1.2 lubada täpsustada Pikk tn 12 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud 85-90% ärimaa sihtotstarbe koosseisus olevate sihtotstarvete osakaalu selliselt, et kavandatud sihtotstarbe koosseisu jääb 25% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoonemaa (BT), 20% majutushoone maa (BM), 35% kontori- ja büroohonemaa (BB).

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule õigusaktide andmebaasis, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine paberkandjal detailplaneeringule ning detailplaneeringule planeeringute infosüsteemis.

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 Martensi Maja OÜ-le.

Andrei Korobeinik
volikogu esimees