

Pärnu

. november 2018 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine  
Pärnu linnas Pilli tn 11 kinnistule

05.09.2018 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/09219, millega paluti Pärnu Linnavalitsuse 05.12.2011 korraldusega nr 443 kehtestatud Suur-Jõe tn 36a ja 38 kinnistute detailplaneeringuga moodustatud Pilli tn 11 maakasutuse üldplaneeringukohase juhtfunktsiooni väikeelamumaa sees täpsustada krundi kasutamise sihtotstarvet pereelamumaast korterelamumaaks.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Pilli tn 11 kinnistu on detailplaneeringu kohaselt moodustatud ja sellele on antud 2015. aastal ehitusluba paariselamule. Detailplaneeringus lubatud ehitisealuse pinnast  $183\text{m}^2$  on ära kasutatud  $159\text{m}^2$  ja hoone on põhimõtteliselt valmis ehitatud, kasutusluba ei ole taotletud. Tegemist on aedlinna miljöösse sobiliku viilkatusega 1,5-korruselise hoonemahuga.

Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistul lubatud nii ühepereelamu, kahe korteriga elamu, paariselamu, ridaelamu kui ka kahekorruline kolme ja enama korteriga korterelamu juhul kui on tagatud nõuetekohane parkimine ja piisav haljastus.

Detailplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa Pilli tn 11 kinnistule kavandatud kahe boksi paariselamu kui pereelamumaale lubatud hoone.

Pilli tn 11 omanik soovib olemasolevas hoonemahus muuta ruumilahendust nii, et paarismaja kahe boksi asemele kavandada neli korterit.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet või nende osakaale.

Pärnu Linnavalitsus on kaalunud nimetatud elamuala piirkonna hoonestuslaadi ja kruntide võimsust (naaberkinnistule Pilli tn 13 on lubatud kuni kahekorruline korterelamu, üle tänava

on lubatud kuni 4-kordsed korterelamud), samamoodi Pilli tänava äärset liikluskorralduslikku lahendust (Pilli tn 11 kinnistul on võimalik lahendada parkimine otsepääsuga tänavamaalt) ja jõudnud järeldusele, et Pilli tn 11 kinnistul üldplaneeringu kohase maakasutuse väikeelamumaa krundi kasutamise otstarbe täpsustamine pereelamumaa (paariselamu) asemel väikesemahulise kahekorruselise kolme ja enama korteriga korterelamumaa (kuni neli korterit) ei too kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu Pilli tn 11 piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub Suur-Jõe tn 36a ja 38 kinnistute detailplaneeringus Pilli tn 11 kinnistule korterelamumaa krundi kasutamise sihtotstarbega väikeelamumaa juhtotstarbe sees tingimisel, et tagatud on igale korterile vähemalt üks parkimiskoht omal kinnistul ja säilib detailplaneeringuga määratud haljastuse osakaal.

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

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28, Pärnu Linnavalikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 punkti 1, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 ja 7 ning arhitekt Kadri Karjuse koostatud ettepanekute alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 05.12.2011 korraldusega nr 443 kehtestatud Suur-Jõe tn 36a ja 38 kinnistute detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist järgnevalt:
  - 1.1. muuta detailplaneeringu positsioonil 5 (Pilli tn 11) üldplaneeringu kohase maakasutuse „väikeelamumaa“ krundi kasutamise otstarve „pereelamumaa (paarismaja)“ asemel „kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamumaa (kuni neli korterit)“;
  - 1.2. liikluskorralduslikult tagada positsioonil 5 (Pilli tn 11) vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta omal kinnistul.

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

4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

/allkirjastatud digitaalselt/

Romek Kosenkranius

/allkirjastatud digitaalselt/

linnapea

Tiina Roht  
linnasekretär