



OTSUS

xx.xx.2021 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Pärnu linn Riia mnt 27 // Suur-Posti tn 1
kinnistule

11.03.2021 esitati Pärnu Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/02417, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavalikogu 18.02.2016 otsusega nr 16 kehtestatud Riia mnt 27 // Suur-Posti tn 1 kinnistu detailplaneeringut hoonestusalal HA-5 asuva hoone aadressiga Suur-Posti 1/4 kasutamise otstarvet selliselt, et senise äriotstarbega korteriomand muutuks elukondliku otstarbega korteriomandiks.

Pärnu Linnavalikogu 24.05.2018 otsusega nr 53 on nimetatud detailplaneeringut ühe korra täpsustatud lubades suurendada detailplaneeringuga Riia mnt 27 // Suur-Posti tn 1 kinnistu hoonestusala HA-2 (lähiaadress Suur-Posti tn 1/3) 0,5% ulatuses rõdude kavandamiseks ning lubades samas hoones korterite arvu 7-lt 9-le tingimusel, et Riia mnt 27 // Suur-Posti tn 1 kinnistul nähakse ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta ja detailplaneeringuga kinnistule ettenähtud haljastuse osakaalu ei vähendata.

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.

Detailplaneeringu täpsustuse vajadus tuleneb omaniku soovist täpsustada detailplaneeringu hoonete kasutamise otstarbeid kinnistu piiride sees nii et tagatud oleks detailplaneeringus nõutud krundi kasutamise sihtotstarbed – korruselamumaa EK 80-100%, ärimaa ÄK 0-20% (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa). Elamufunktsioon sobib paremini kinnistu tagumisse hoovipoolsesse ossa, kus saab tagada rohkem privaatsust ja puudub häiriv liiklusrünnak. Ärifunktsiooni on parem kasutada Riia maantee ääres (hoones lähiaadressiga Riia mnt 27 // Suur-Posti 1/5), mis on aktiivne äritänav, kus on paljudes hoonetes I korruse tasapinnas äriruumid. Detailplaneering nägi ette hoonestusalal HA-5 ette olemasolevas kivimajas lahendada ruumid rekreatsiooni eesmärgil, nt mängu- ja puhkehoone, ühisruumid jms arenduspiirkonna kogukonnale. 2018. aastal on antud hoonele ehitusluba ja 2019. aastal kasutusluba kahele äripinnale. Tänapäeva seisuga on kinnistul rekonstrueerimata veel hoonestusalal HA-4 asuv Riia mnt poolne hoone osa, kuhu oleks muuhulgas võimalik kavandada detailplaneeringus hoonestusalal HA-5 ette nähtud ühisruum / mängutuba.

Hoonestusalal HA-5 ühe büroopinna muutmise elukorteriks on põhjendatud, kuna see loob loogilisemad kinnistu kasutusvõimalused. Detailplaneeringus viidatud mängumajaks sobivuse vastu räägib ka asjaolu, et tegemist on läbi kolme korruse pinnaga ning ühe korruse pind on vaid ligikaudu 25 m². Lisaks toimub ligipääs pinnale tänavatasapinnalt ca 2m kõrguselt

terrassilt, millele pääseb läbi välise trepi. Büroopinna muutmist elukorteriks saab lubada ainult tingimusel, et parkimisvajadus omal kinnistul on tagatud. See tingimus on ka täidetud – notariaalse kasutuskorraga on parkimiskoht hoovis olemas. Pärnu Linnavalitsus on seisukohal, et uute korterite kavandamisel tuleb näha ette vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Kinnistu detailplaneeringukohast haljastuse osakaalu vähendada ei ole lubatud. Tagatud peavad olema normide kohased parkimiskoha mõõdud ja pöörderaadiused. Täpsustus ei puuduta Pärnu linna üldplaneeringu muutvat osa detailplaneeringus.

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, Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määrusega nr 3 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 2 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt

1. Täpsustada 18.06.2016 otsusega nr 16 kehtestatud Riia mnt 27 // Suur-Posti tn 1 kinnistu detailplaneeringu põhijoonist ning seletuskirja nii, et lubada viia detailplaneeringuga hoonestusalal HA-5 ette nähtud mängu- ja puhkehoone kasutusotstarve seni rekonstrueerimata lähiaadressiga Riia mnt 27 // Suur-Posti 1/5 hoone osasse ning hoonestusalal HA-5 lubada ühe äripinna asemele elukorter tingimusel, et sellele on tagatud parkimiskoht omal kinnistul ning selle arvelt kinnistu detailplaneeringukohane haljastuse osakaal ei vähene. 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. 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 taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andrei Korobeinik
volikogu esimees

Kadri Karjus
444 8350, kadri.karjus@parnu.ee