

K O R R A L D U S

Pärnu.

september 2020 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu linn, Silla küla, Riisika tn 4 kinnistule

11.12.2019 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/12158, millega paluti täpsustada Paikuse Vallavolikogu 17.11.2003 otsusega nr 35 kehtestatud Seenemetsa maaüksuse detailplaneeringut Riisika tn 4 kinnistu (katastritunnus: 56801:004:0379) osas selliselt, et suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses ja muuta hoone katusekalde suurust senise 30°-45° asemel vahemikus 20°-45°.

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.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, mille raames ühtlasi esitatakse eelnõu arvamuse avaldamiseks ka isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Detailplaneering on Paikuse valla üldplaneeringu kohane. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Riisika tn 4 kinnistul asuvad ehitusloaga lubatud ehitusprojektist erinev elamu ja seadustamata kõrvalhoone. Kinnistu omanik soovib vähendada elamu lubatud vähimat katusekallet 30 kraadilt 20 kraadile seoses olemasoleva elamu katuskaldega 21 kraadi ja hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses seoses olemasoleva kõrvalhoone paiknemisega hoonestusalast väljapool. Esitatud asendiskeemi kohaselt piisab ka hoonestusala suurendamisest 7% ulatuses.

Antud piirkonnas on koostatud täpsustavaid projekteerimistingimusi katusekalde muutmiseks, mille tõttu esineb rohkesti katusekallet 25 kraadi. Kuna ei ole visuaalselt eristatav kas katusekalle on 21 või 25 kraadi, siis Linnavalitsus nõustub katusekalde täpsustamisega, sest see üldjoontes sobitub antud piirkonda.

Hoonestusala täpsustamise tingib ilma ehitusprojekti koostamata ja ehitusteatist saamata valmis ehitatud kõrvalhoone, ehitisealuse pinnaga 36 m². Hoone on viilkatusega, kõrgus maapinnast 5.54 meetrit ja hoone jääb Riisika tn 6 kinnistu piirist 1,6 meetri kaugusele. Hoone on küll arhitektuurselt sobilik, aga asukoht Riisika tn 6 kinnistu piiri vahetus läheduses seab naaberkinnistu ehitusõigusele täiendavaid tuleohutuslaseid piiranguid. Menetluse käigus on naaberkinnistu Riisika tn 6 kinnistu omanikult saadud kooskõlastus kõrvalhoone paiknemise kohta.

Seoses sellega, et Riisika tn 4 kinnistule on ehitatud ehitusloaga lubatud ehitusprojektist erinev elamu, mille tänavapoolne fassaad ei ole olnud planeerimisosakonna hinnangul elamule vastav, on omanikuga kokku lepitud, et elamu ehitatakse mingi osas ümber (lisatakse välisuksele väljaehitusena katusealune ja 2 esifassaadil olevat väikest akent ehitatakse suuremaks).

Täpsustamise eesmärk ehk ehitustegevuse detailplaneeringuga kooskõlla viimine on saavutatav üksnes juhul, kui sellega paralleelselt tehakse ka kokkulepitud mahus elamu ümberehitustööd.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Riisika tn 4 kinnistul hoonestusala suurendamine 7% ulatuses ja katusekalde muutmine senise 30°-45° asemel vahemikus 20°-45° kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu Riisika tn 4 piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Kuna kõrvalhoone on juba välja ehitatud ja selle maha lammutamise nõudmine ei ole Linnavalitsuse hinnangul vajalik, saab projekteerimistingimuste andmist lugeda põhjendatuks ning sellest tulenevalt Pärnu Linnavalitsus nõustub Riisika tn 4 kinnistule hoonestusala suurendamisega 7% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile (Lisa 1 asendiskeem). Samuti on põhjendatud katusekalde täpsustamine, kuivõrd niivõrd väikest katusekalde muudatust ei ole võimalik tavapärasel tänavapildis eristada ning arvestades, et see võimaldab kinnistu omanikul olemasolevat ehitist seadustada, siis on ka katusekalde suuruse muutmine vahemikus 20°-45° põhjendatud.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehituslase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 5 punkti 1, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 2 ja 4 alusel ja arhitekt Kadri Karjuse poolt koostatud asendiskeemi alusel:

1. Täpsustada Paikuse Vallavolikogu 17.11.2003 otsusega nr 35 kehtestatud Seenemetsa maauksuse detailplaneeringu seletuskirja, joonist „Hoonestamise ja kruntimise skeem“ ja tabelit „Arhitektuursed nõuded ehituskruuntidele“ alljärgnevalt tingimusel, et enne Riisika tn elamule kasutusloa taotlemist on läbi viidud kokkulepitud ja käesolevas haldusaktis kirjeldatud mahus elamu ümberehitus:
 - 1.1 lubada Riisika tn 4 kinnistul (katastritunnus 56801:004:0379) hoonestusala suurendada 7% ulatuses vastavalt lisatud asendiskeemile (Lisa 1. asendiskeem).
 - 1.2 lubada muuta Riisika tn 4 arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi katuse kalde osas selliselt, et katuse kalle jääb 20°- 45° .

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 detailplaneeringule planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.
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 teatavastegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius
linnapea

Tiina Roht
linnasekretär

Lisa 1 - asendiskeem