



## KORRALDUS

xx.xx.2021 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine  
Pärnu linn Rütli tn 55 kinnistule

01.10.2021 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13110, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 17.11.2005 otsusega nr 153 kehtestatud Rütli tn 55 kinnistu detailplaneeringut (edaspidi **detailplaneering**) selliselt, et Rütli tn 55 kinnistul suurendada hoovimajale lubatud kõrgust 10% ulatuses.

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

Nimetatud detailplaneeringuga muudeti ka varasemalt kehtinud üldplaneeringu põhilahendust, kuid üldplaneeringu muutmise asjaolu on Pärnu Linnavolikogu 17.06.2021 määruse nr 9 „Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ mõttes uue üldplaneeringu kehtestamisel ära langenud. Seega on sama määruse kohaselt käesolevate detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses arvestades, et ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut.

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.

Rütli tn 55 kinnistu asub Pärnu linna muinsuskaitseala villade alal. Käesolev eelnõu on saadetud kooskõlastamiseks ka Muinsuskaitseametile.

Rütli tn 55 kinnistul asub 3-korruselise korterelamu-ärihoone ja hoovimaja. Detailplaneering on määranud kaks hoonestusala ja kaks kõrgust – ärihoone-korterelamule olemasolev ja hoovimajale 5 meetrit. Hoovipealne ehitise on detailplaneeringuga lubatud hoiuruumideks või äriruumideks.

Projekteerimistingimustega soovitakse suurendada hoovimajale lubatud kõrgust 10% ulatuses 5 meetrilt 5,5 meetrini tulenevalt sellest, et mõnevõrra suurem kõrgus annaks võimaluse paigutada kõige rohkem ruumi võtavad tehnosüsteemid (ventilatsiooni ja jahutuse seadmed)

n.ö tehnilisele korrusele - katuse alla olmeruumide kohale eesmärgiga säästa maksimaalselt muidu isegi väikest põrandapinda äriruumidele. Kõrguse täpsustamine oleks otstarbekas ja vajalik ka arhitektuurilistel kaalutlustel - nii on võimalik räästa juures saada sobivam sein ja ruumi kõrgus. Nimetatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks.

Arvestades eelnevaid põhjendusi ja detailplaneeringusse tehtavaid täpsustusi on Pärnu Linnavalitsus hinnangul, et Rüütli tn 55 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoone kõrguse täpsustamine 10% ulatuses 5 meetrilt 5,5 meetrile ei too kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Seetõttu nõustub Pärnu Linnavalitsus Rüütli tn 55 kinnistul detailplaneeringuga määratud kõrguse muutmisega 10% ulatuses.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 3 alusel ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 5 punkti 1 alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 17.11.2005 otsusega nr 153 kehtestatud Rüütli tn 55 kinnistu detailplaneeringu joonist „Ehitusõiguse plaan / parkimine, haljastus“ ja seletuskirja selliselt, et lubada muuta Rüütli tn 55 kinnistul hoovimaja hoone kõrgust 10% ulatuses 5 meetrilt 5,5 meetrini.

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. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius  
linnapea

Tiina Roht  
linnasekretär