

PÄRNU LINNAVOLIKOGU
OTSUS

Pärnu

. september 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavad
projekteerimistingimused

12.07.2017 esitas OÜ Herakos projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/7478 koos kinnistule kavandatavate hoonete asendiplaaniga, millega palus täpsustada Pärnu Linnavolikogu otsusega 20.05.1999 nr 38 kehtestatud Pärnus A.H.Tammsaare pst ja Aia tn ristmiku lähiümbruse ala detailplaneeringut A.H.Tammsaare pst 10 kinnistu osas selliselt, et suurendada detailplaneeringuga määratud olemasoleva hoone hoonestusala kuni 10% ulatuses ja hoone arhitektuurseid, ehituslikke tingimusi korruselisuse osas.

10.08.2017 esitas OÜ Herakos uue, täpsustatud projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/8150, millega palus täpsustada eelpool nimetatud detailplaneeringut A.H.Tammsaare pst 10 kinnistu osas selliselt, et suurendada olemasoleva hoone hoonestusala kuni 6% ulatuses ja täpsustada olemasoleva hoone arhitektuurseid, ehituslikke tingimusi korruselisuse osas ning teist hoonestusala A.H.Tammsaare pst ääres soovib taotleja suurendada kuni 3% ulatuses. Samuti soovitakse täpsustada detailplaneeringus lubatud hoonete kõrguslikku sidumist.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 j p 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks põhjendatud juhul anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Hoonestusalade suurendamisega on tahetud luua kaasaegset terviklikku arhitektuurset lahendust ja anda korteritele lisaväärtust kavandades hoonetele terrassid ja rõdud.

1999.aastal kehtestatud detailplaneeringu põhijoonisel on määratud hoonestusõiguse ala ja ehituskeeluala. Sel ajal kehtinud seaduse järgi tuleb detailplaneeringu ehituskeeluala mõista hoonestusalast välja jääva alana, mis ei sea olemuselt ehitamiseks ranget keeldu, nagu see on kehtiva seadusandluse mõistes. Seega tuleb käesoleval juhul lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 mõttes 1999. aastal kehtestatud detailplaneeringus märgitud hoonestusala suurendamine õiguspäraseks, kuivõrd vastasel korral muutub võimatuks kehtiva seaduse järgi projekteerimis-tingimustega detailplaneeringu täpsustamine. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

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

A.H.Tammsaare pst 10 kinnistule on detailplaneeringuga lubatud kaks hoonestusala. Hoonestusala on antud olemasolevale elamule koos hoone võimaliku laiendusega ja seda hoonestusala soovitakse suurendada kuni 6% ulatuses esifassaadi sümmeetrilisuse tagamiseks ning terrasside ja rõdude kavandamiseks.

Olemasoleva kahekorruselise elamu korruselisust soovitakse täpsustada nii, et hoone korruselisus muudetakse kolme korruseliseks katusekorruse väljaehitamise mahus hoone katuseharja kõrgust muutmata. Hoone laiendus järgib olemasoleva hoone mahtu, korruselisust ja arhitektuurset lahendust.

Hoonestusala A.H.Tammsaare pst ääres on kavandatud uuele maksimaalselt 3,5-korruselisele äri- ja korterelamule. Hoonestusala paikneb tänava äärsel detailplaneeringuga määratud kohustuslikul ehitusjoonel. Nimetatud hoonestusala soovitakse suurendada kuni 3% ulatuses, et mahutada ära esifassaadil paiknevad rõdud ning et oleks tagatud parkimislahendus kahe hoonestusala vahel.

Hoone +-0.00 kõrguslik sidumine, mis on esimese korruse põrandapind, on detailplaneeringus määratud absoluutkõrgusmärgiga +2,90, seda soovitakse tõsta absoluutkõrgusele +3,20 tulenevalt kinnistu paiknemisest võimalikus üleujutuspiirkonnas. Samas peab uue hoone ehitusmaht olema võrreldav A.H.Tammsaare tn 10c hoone mahuga.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määrusega nr 3 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusala tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 2 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 2 ja 4 alusel ja arvestades arhitekt Kristi Kalamees ettepanekuid projekteerimistingimustele:

1. täpsustada Pärnu Linnavolikogu otsusega 20.05.1999 nr 38 kehtestatud Pärnus A.H.Tammsaare pst ja Aia tn ristmiku lähiumbruse ala detailplaneeringu seletuskirja ja kruntimise ja hoonestuse skeemi ning põhijoonist A.H.Tammsaare pst 10 kinnistu osas:

1.1. lubada hoonestusala suurendamist ehituskeelualasse kaasaegse arhitektuurset tervikliku hoone välisilme kujundamiseks ja korteritele lisa väärtuse loomiseks, terrasside ja rõdude ning ühe kuni 5m^2 brutopinnaga hoone laienduse osas, vastavalt asendiskeemile:

1.1.1 olemasoleva elamu hoonestusala suurendamist kuni 6% ulatuses, 5m^2 brutopinnaga hoone laienduse osas, kuni 11m^2 pinnaga terrasside ja kuni $3,0\text{m}^2$ rõdude osas;

1.1.2 tänava äärse hoonestusala suurendamist 3% ulatuses kuni 13m^2 rõdude osas;

1.2 lubada A.H.Tammsaare pst äärse hoonestusala suurendamist üle tänava äärse kohustusliku ehitusjoone, väiksemahuliste arhitektuursete elementide (rõdude)

osas, kusjuures hoone põhimaht peab jääma detailplaneeringu järgsele ehitusjoonele, vastavalt asendiskeemile;

- 1.3 täpsustada detailplaneeringu järgset ehituslikku tingimust korruselisuse osas, lubades olemasolevale ja laiendatavale hoonele senise kahe korruse asemel kolm korrust katusekorruse väljaehitamise mahus hoone katusetüüpi ja katuseharja kõrgust muutmata.
- 1.4 täpsustada detailplaneeringuga määratud uue hoone $+0.00$ kõrguslikku sidumist absoluutkõrguselt $+2,90$ absoluutkõrgusele $+3.20$ lähtudes sellest, et kinnistu paikneb võimalikus ülejutuspiirkonnas, samas peab uue hoone ehitusmaht olema võrreldav A.H.Tammsaare tn 10c hoone mahuga.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseil korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule õigusaktide andmebaasis, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse lisamine detailplaneeringule planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub selle teatavastegemisest OÜ-le Herakos.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrei Korobeinik
Volikogu esimees