



KORRALDUS

xx.xx.2022 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine
Pärnu linn A.H. Tammsaare pst 22d kinnistul

22.06.2022 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/07713, millega paluti Pärnu Linnavalitsuse 12.07.2004 korraldusega nr 706 kehtestatud Auli tn 29, 31, 33, 35a kinnistute detailplaneeringut (edaspidi Detailplaneering) täpsustada korruselisuse osas, täpsemalt et olemasoleva hoonemahu sees on lubatud 3 korrust tingimusel, et need on teise korrusel asuvate korterite laiendused.

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.

Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ kohaselt on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses juhul, kui ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut. Kuivõrd nimetatud detailplaneering on hetkel kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas siis on käesolevate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses.

A.H. Tammsaare pst 22d kinnistu on detailplaneeringu kohaselt moodustatud ja sellele kinnistule on antud ehitusluba 17 korteriga elamu ehitamiseks aastal 2004. Ehitusluba on antud vastavalt detailplaneeringule 2-korruselisena. Kasutusluba on antud 2006. aastal. Taotleja soovib seadustada teisel korrusel asuvate viie korteri ulatuses väljaehitatud lisapinnad, mis on olemasoleva kõrguse sees olnud võimalik lisada suurendades nii korterite eluruumide pindasid.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada kinnistule määratud ehituslikku tingimust korruselisuse osas lubades kahe korruse asemel kolm korrust olemasoleva hoonemahu sees tingimusel, et lisanduv nõ kolmas korrus on teise korrusel asuvate korterite laiendused.

Detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kuivõrd võimaldab realiseerida detailplaneeringut tänapäevaseid nõudeid ja eesmarke saavutades selle juures ressursikulukat detailplaneeringu muutmise menetlust läbi viimata.

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 ehitis või ehitamine puudutada.

Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub A.H. Tammsaare 22d kinnistu väikeelamumaa alal, kus uushoonestuse puhul on lisaks kahele täiskorrusele lubatud rajada üks katusekorrus. Ehitusloa projekteeritud hoone on lamekatusega, mis on osaliselt kõrgema ja osaliselt madalama osaga (tagasiastega), moodustades nii hoonel sisuliselt üldplaneeringu mõttes katusekorruse. Ehitusprojekti kohaselt nähti ette viiest II korruse korterist juurdepääs katusele kinnise tuulekojaga ehk siis need ongi kõrgemad hoone osad, milledes on välja ehitatud nõ täiendavad ruumid. Käesolev eelnõu puudutab neid kortereid ehk siis tegemist on juba olemasolevas hoonemahus olevate lisapindade seadustamise sooviga. A.H. Tammsaare puiestee ääres on mitmeid 3-korruselisi hooneid (ka kõrvalkinnistul A.H. Tammsaare pst 22), seega on piirkonna hoonefront kujunenud ja kujunemas valdavalt 3-korruseliseks. Uuem hoonestus on lamekatusega neofunktsionalistlikus stiilis. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb hoonestuse katusetüübi ja -kallate määramisel arvestada olemasoleva hoonestusega ja piirkondades juba väljakujunenud katusemaastikuga. Seega kuna tegemist on kaks täiskorrust + lamekatusega katusekorrus lahendusega, saab käesolevat täpsustust lugeda üldplaneeringuga kooskõlas olevaks. Selle juures on aga oluline, et soovitud kujul detailplaneeringu täpsustamisega ei suurendata kinnistu kasutusintensiivsust/-võimsust, seega on seatud tingimuseks, et katusekorrusele laienemisel juurdetulevad pinnad on kindlasti II korrusel asuvate korterite laiendused ehk kinnistul asuva hoone korterite arv ei suurene. Viimane tähendab, et katusekorrusele saab juurdepääs tekkida ainult juba olemasolevate korterite ruumidest.

Asjaoludest ei nähtu, et kavandatavad muudatused võiksid põhjustada puudutatud isikute õigustes ja huvides mittelubatavoid mõjutusi, sh ei ole võimalik järeldada, et muudatused hoone sees põhjustaksid muutuseid naaberkinnistute insolatsioonis vmt.

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

1. Täpsustada Pärnu Linnavalitsuse 12.07.2004 korraldusega nr 706 kehtestatud Auli tn 29, 31, 33, 35a kinnistute detailplaneeringu seletuskirja ja kruntimisskeemi selliselt, et lubada ehitusliku tingimuse raames olemasoleva hoonemahu sees korruselisust kahest korruselisest hoonest kolmekorruseliseks hooneks tingimusel, et tekkiva kolmanda korruse pinnad on teise korruse korterite laiendused.

Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.

2. Pärnu Linnavalitsuse kantseilil 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 Linnavalikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest taotlejale.

Romek Kosenkranius
linnapea

Tiina Roht
linnasekretär