



KORRALDUS

xx.xx.2022 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmise eelnõu
Pärnu linn A.H.Tammsaare pst 18a kinnistul

05.10.2021 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/11541, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 59 kehtestatud „A.H.Tammsaare pst 18a, Tulbi tn 14/ A.H.Tammsaare pst 18, Tulbi tn 16, A.H.Tammsaare pst 22c detailplaneeringut“ (edaspidi **detailplaneering**) A.H.Tammsaare pst 18a kinnistu osas (kinnistu katastritunnus 62512:033:0771) selliselt, et suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 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. Arvestades detailplaneeringu kehtestamise aega, on käesolevate projekteerimistingimuste andmine lubatava, kuid sealjuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Detailplaneeringuga on A.H.Tammsaare pst 18a üldkasutatava maa sihtotstarbega 4 150 m² (maa-ameti andmetel 4149 m²) suurusel kinnistul lubatud suurimaks täiseehitusprotsendiks 10% ja suurimaks ehitistealuseks pinnaks kuni 415 m². Kinnistule on lubatud püstitada kaks kuni 8m kõrgust kahe korruselist hoonet. Detailplaneeringuga on nõutud kõrghaljastuse kavandamist minimaalselt 10% ulatuses.

Ehitusregistri andmetel on kinnistul kaks hoonet, tennisstaadioni olmehoone (ehitusregistri andmetel ehitisealuse pinnaga 215 m²) ja tenniseklubi abihoone (ehitusregistri andmetel ehitisealuse pinnaga 19,5 m²).

Detailplaneeringu joonisel „kruntimise ja hoonestuse skeem“ on A.H.Tammsaare pst 18a kinnistul esitatud hoonestusala suurusega 243 m², joonise ehitusõiguse tabelis on kinnistu lubatud täiseehitusprotsent 10% ja detailplaneeringu seletuskirjas p 6 on kinnistu lubatud ehitusalune pind kokku 415 m². Eelöeldust ilmneb, et detailplaneeringu joonisel kujutatud hoonestusala suurus on märgatavalt väiksem kinnistule lubatud täisehitusest. Seega on tegemist ilmselge ebatäpsusega detailplaneeringus esitatud hoonestusala kujutise ja kinnistule lubatud täisehitus osas, kuivõrd kinnistule detailplaneeringuga lubatud täisehitus on oluliselt suurem kui hoonestusala võimaldab. Samuti lubab detailplaneering kahe hoone püstitamist detailplaneeringuga määratud hoonestusalas. Hetkel on detailplaneeringuga lubatud hoonestusalas olmehoone ehitisealuse pinnaga 215 m², seega detailplaneeringuga lubatud

täisehitusele vastavat teist kavandatavat hoonet detailplaneeringu joonisel esitatud hoonestusala enam püstitada ei ole võimalik või tuleb mõlema hoone rajamiseks realiseerida ehitusõigust oluliselt väiksemas mahus.

Projekteerimistingimustega soovitakse parandada eelkirjeldatud detailplaneeringu ebatäpsust ehk kajastada hoonestusala detailplaneeringu kohaselt ja nimetatud hoonestusala suurendada kuni 10% ulatuses vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1). Detailplaneering on määranud hoonestusala kinnistu lääne poolse külje keskele nii, et hoonestusala asub Tulbi tänavast ja A.H. Tammsaare puiesteest võrdsetel kaugustel, mistõttu tuleks sama põhimõtet järgida ka käesoleva ebatäpsuse parandamisel. Samas näeb detailplaneering planeeringuala Tulbi tänava poolset küljelt juurdepääsu sõidukitele ja ka parkimisala, mistõttu selles osas ei ole võimalik hoonestusala ette näha. Kinnistu ida ja lõuna osale on detailplaneering näinud ette vaba maa-ala mänguväljakute rajamiseks. Eelöeldust tulenevalt on võimalik järeldada, et hoonestusala suurust on võimalik korrigeerida vaid kinnistu A.H. Tammsaare puiestee poolses osas. Korrigeeritud hoonestusala ei löhu ka tänavapoolset perimetraalset hoonestust ning sobitub piirkonda.

Hoonestusala on suurendatud 10% ulatuses kinnistu tagumisel küljel, kus on vajadusel võimalik vähesel määral olemasolevat olmehoonet laiendada. Kinnistul hoonestusalast väljas olemasolevad abihooned tuleb uue hoone püstitamisel likvideerida, samuti tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada naaberkinnistul olemasolevate hoonetega ning vajadusel rakendada kõrgendatud tuleohutusnõudeid.

Detailplaneeringu täpsustamiseks esitatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks, kui võrd võimaldab realiseerida detailplaneeringut ja eesmärke selle juures kulukat 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 ehitus või ehitamine puudutada.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too A.H.Tammsaare pst 18a kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja nõustub A.H.Tammsaare pst 18a kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamisega kuni 10% ulatuses ehk 41,5m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1). Küll aga juhib Pärnu Linnavalitsus tähelepanu, et detailplaneering lubab kinnistule püstitada vaid kaks hoonet, millega tuleb kavandatava hoone projekteerimisel arvestada.

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

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 59 kehtestatud „A.H.Tammsaare pst 18a, Tulbi tn 14/ A.H.Tammsaare pst 18, Tulbi tn 16, A.H.Tammsaare pst 22c detailplaneeringu“ jooniseid „kruntimise ja hoonestuse skeem“; „liikluse ja haljastuse skeem“ ja „välisvõrkude skeem“ A.H.Tammsaare pst 18a kinnistu osas selliselt, et:
 - 1.1 parandada detailplaneeringu ebatäpsus suurendades hoonestusala kuni 415 m² vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

1.2 suurendada kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses ehk 41,5m² võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1).

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 paberkandjal 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

Lisa 1 – asendiskeem