



## OTSUS

xx.xx.2021 nr xx

Pärnu Linnavolikogu 21.09.2017 otsuse nr 87 „  
Detailplaneeringut täpsustavate  
projekteerimistingimuste andmine“ muutmise

Pärnu Linnavolikogu 21.09.2017 otsusega nr 87 on antud Pärnu linnas Tiiru tn 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistutele detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused.

Projekteerimistingimustega täpsustati Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringut Tiiru tn 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistute osas alljärgnevalt:

- 1) lubati kõigil viiel kinnistul muuta kõrgust 8% ulatuses;
- 2) lubati Tiiru tn 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistutel tehnilisele korrusele osaliselt ka äripindade kavandamine, aga lähtuda tuleb sellest, et tehniline (kas täiskorrus või tagasiastega) korrus saab olla ainult nende hoonete kõige ülemine korrus, kusjuures selle korruse suletud netopinnaga tehniliste ruumide osakaal peab olema rohkem kui 50%.
- 3) ei lubatud hoonete välisseintele tehnoseadmete agregate;
- 4) haljastuse osakaal kinnistu pinnast pidi jääma vähemalt 25%, kusjuures tuli ette näha ka kõrghaljastust ning laste mänguväljaku koht. Parkimine jagati haljastusega väiksemateks osadeks.
- 5) arvestades Pärnu rannaäärset asukohta pidi hoonete arhitektuurne stiil ja väljanägemine olema kõrgekvaliteetne ja kaasaegne, kasutades tänapäevaseid arhitektuurseid võtteid ja materjale.

OÜ HG Arhitektuur esitas 11.03.2020 projekteerimistingimuste taotluse nr 2011002/03100, millega palutakse muuta nimetatud otsusega antud projekteerimistingimustes p 2.1 selliselt, et lubada tehnilisele korrusele osaliselt ka äripindade kavandamine, aga lähtuda tuleb sellest, et tehniline korrus on hoone esimene korrus, kusjuures selle korruse suletud netopinnaga tehniliste ruumide osakaal peab olema rohkem kui 50%. Samamoodi taotletakse muuta nimetatud otsusega antud projekteerimistingimustes p 2.2 selliselt, et mitte lubada ette näha hoonete välisseintele tehnoseadmete agregate, aga kui need paigaldatakse katusele, siis tuleb vajadusel kasutada müra varjestust.

Detailplaneeringuga määratud tehnilise korruse täpsustamise soov on tingitud Tiiru kortermajade projekteerimise tulemusena hoone funktsionaalsest lahendusest, mis on paigutanud kõik Tiiru kortermajade tehnoruumid ja hoonet teenindavad magistraalorustikud (ventilatsiooni-, vee-, sadevee- ja kanalisatsiooni magistraaltrassid) hoone esimesele korrusele, mis moodustab sisuliselt nn. tehnilise korruse. Võttes aluseks kehtivate projekteerimistingimustega Tiiru kortermajadele seatud nõude, et tehniline korrus peab paiknema kõige üleval, on tehniliselt keeruline ja majanduslikult ebamõistlik lahendada hoone tehnoruumid hoone viimasel korrusel (vee- ja elektrisisendi majja viimine seitsmenda korruse kaudu, et siis liikuda alla ülejäänud hoone osadesse).

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.

Kuivõrd projekteerimistingimuste muutmise teel ei saa kinnistute omaniku omandiõiguste riive mõju enam muuta, siis ei saa ka põhjendustest lähtuvalt projekteerimistingimuste muutmine puudutada Tiiru tn 5 kinnistut ja selle rajatud hoonestust. Tiiru tn 5 kinnistule on 2017. aastal antud ehitusluba 7-kordse hoone ehituseks, sh on ehitusprojekti tehniline korrus hoone ülemine korrus nagu projekteerimistingimused ette nägid. Hoone on saanud kasutusloa 2019. aastal. Sellega seoses ei saa juba väljastatud projekteerimistingimuste muutmine puudutada Tiiru tn 5 kinnistut ja selle kinnistu osas varasem sõnastus säilitatakse.

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.

Avatud menetluse ajal esitati kaks arvamust /vastuväidet. OÜ Kummeli Kinnisvara esitas vastuväite, et projekteerimistingimuste muutmise muudetakse olemuslikult alal kehtivat detailplaneeringut: 6-kordsete hoonete rajamise asemel seadustatakse 7-kordsete hoonete rajamine ning 8-kordsete hoonete rajamise asemel seadustatakse 9-kordsete hoonete rajamine. Arvamuse kohaselt ei olnud Kummeli Kinnisvara OÜ nõus Tiiru 1, 3, 7 ja 9 ehitusõiguse muutmise väljapakutud kujul läbi projekteerimistingimuste muutmise. Samuti juhatakse tähelepanu, et Pärnu Linnavalikogu 20. aprilli 2006 otsusega nr 56 kehtestatud A.H.Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Ehitusseadustiku §27 lõige 3 keelab anda projekteerimistingimusi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, seega ei ole täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine või selliste tingimuste muutmine seaduslik.

Teise arvamuse esitas Tiiru tn 2 omanik, kes pööras samuti tähelepanu, nii Pärnu Linnavalitsus kui ka detailplaneeringu koostaja on öelnud, et tehniline korrus on ette nähtud peale kuuendat korrust. Jahutusseadmeid ja ventilatsiooniseadmeid ei saa tuua esimesele korrusele. Ventilatsiooniseadmed ning jahutusseadmed moodustavad üle 80% kõigist hoone tehnoseadmetes. Detailplaneering nägi selle tarvis ette tehnilise korruse. Tehnoseadmete paigaldamisel katusele muudetakse detailplaneeringut olemuslikult. Ventilatsiooni ja jahutusseadmete toomine esimesele korrusele tekitab oluliselt suurema müra maapinna lähedal. Arvamuse esitaja oli vastu tehnoseadmete katusele paigaldamisele ja esimese korruse nimetamist tehniliseks korruseks.

25.06.2020 toimus Pärnu Linnavalitsuses arvamuste ärakuulamiseks arutelu. Arendaja tegi ülevaate, et nende soov kehtivate projekteerimistingimuste muutmise on lubada tehnilise korruse paiknemist hoone esimesele korrusele, kus oleks lubatud kavandada tehnilisi ruume, panipaiku ja äripindu ning lubada hoone katusele paigaldada tehnilisi seadmeid s.h jahutusseadmete välisagregaate ja ventilatsioonikorstnaid.

Arvamuse esitajad jäid oma vastuväidete juurde.

Pärnu Linnavalikogu hinnangul ei too kavandatav muudatus Tiiru tn 1, 3, 7 ja 9 kinnistute osas kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste

ega avaliku huviga ja nõustub varem väljastatud projekteerimistingimuste muutmisega. Tehnilise korruse lubamine hoone esimesele korrusele ei muuda sisuliselt detailplaneeringu lahendust, st põhimõtteliselt on võimalik mõlemal juhul realiseerida detailplaneeringuga lubatud kõrgeimat ehitusõigust. Hoone esimesele korrusele tehnilise korruse mittelubamisel riivataks üksnes kinnistute omanike õigusi (eelkõige omandipõhiõigus soorituspõhiõigusena), kuivõrd ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb eluliselt usutavalt kanda kulusid oluliselt suuremas ulatuses, kui seda oleks tehnilise korruse hoone esimesele korrusele lubamise korral. See ei muuda eelduslikult ka mürataset maapinnal, kuivõrd tehnoseadmed paigaldatakse siiski siseruumidesse ning, juhul kui see vajalikuks osutub, hoone ülemisesse ossa. Viimase puhul ei saa projekteerimistingimused kaasa tuua mõjutusi, mis ületaksid juba detailplaneeringus arvestatud. Lisaks tuleb märkida, et ka muutmata kujul lubab detailplaneering rajada vastavalt 6 või 7 ja 8 või 9 korruselisi hooneid. Käesoleval juhul ei kavandata täpsustada hoonestuse korruselisust muus osas, kui seda on üksnes tehnilise korruse paiknemine detailplaneeringuga antud ehitusõiguse mahus. Seega ei täiendata detailplaneeringut mahus, millega muudeti üldplaneeringut, ning seega on käesoleval kujul projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg-ga 3 kooskõlas.

Linnavolikogu saab lubada tehnilise korruse esimesele korrusele tingimusel, et lisaks vajalikule tehnilisele ruumile (tehnilistele ruumidele) ja alla 50% ulatuses äripindadele võib tehnilisele korrusele kavandada ka üldkasutatavaid pindu (nt korterite panipaigad). Äri- ja üldkasutatavad pinnad on mõnevõrra kõrgema mõjutuse tundlikkuse lävega, mida tehnilise korrusele rajatavad tehnoseadmed eeldatavasti ei ületa. Sellest lähtuvalt ei saa aga tehnilisele korrusele ka eluruume kavandada.

Varasemas haldusmenetluses on tuvastatud, et osaliselt tehnoseadmete katusele lubamine ei too ümberkaudsetele elanikele kaasa mõjutusi, seega võib pidada põhjendatuks ka linnatänavalt visuaalselt mittenähtavate tehnoseadmete paigutamine hoone katusele juhul, kui selle tekitavat müra vajadusel varjestatakse. Juhul kui soovitakse paigutada tehnoseadmeid osaliselt ka katusele, siis nende müravarjestuse lahendus tuleb lahendada projekteerimise käigus müraeksperti abiga.

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

1. muuta Pärnu Linnavolikogu 21.09.2017 otsuse nr 87 p 2.1 sõnastades see järgnevalt: „lubada Tiiru tn 1, 3, 7 ja 9 kinnistutel hoone tehnilisele korrusele osaliselt ka äripindade kavandamine, aga lähtuda tuleb sellest, et selle korruse äripindade osakaal peab olema vähem kui 50% selle korruse suletud netopinnast. Lubada Tiiru tn 5 kinnistu hoone tehnilisele korrusele osaliselt ka äripindade kavandamine, aga lähtuda tuleb sellest, et tehniline (kas täiskorrus või tagasiastega) korrus saab olla ainult hoone kõige ülemine korrus, kusjuures selle korruse suletud netopinnaga tehniliste ruumide osakaal peab olema rohkem kui 50%. “.

2. muuta Pärnu Linnavolikogu 21.09.2017 otsuse nr 87 p 2.2 ja sõnastada see järgnevalt: “mitte lubada ette näha hoonete välisseintele tehnoseadmete agregaatide, ning juhul kui need paigaldatakse katusele, siis tuleb need paigutada nii, et need ei oleks linnatänavalt nähtavad. Tehnoseadmete agregaatide katusele paigaldamisel tuleb müraeksperti abiga ehitusprojekti menetluses välja selgitada nende müravarjestuse vajadus ning seda vajadusel ka kasutada. “

Muus osas jäävad projekteerimistingimused kehtima muutmata kujul.

3. 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.

4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

5. Otsus jõustub selle teatavastegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andrei Korobeinik  
volikogu esimees

Kadri Karjus  
444 8350, kadri.karjus@parnu.ee