



## OTSUS

xx.xx.2020 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), 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.

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.

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 muutmise puudutada Tiiru tn 5 kinnistut.

Pärnu Linnavolikogu 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 muutmise ega 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 omaniku 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.

Linnavolikogu saab lubada tehnilise korruse I korrusele tingimusel, et lisaks vajalikule tehnilisele ruumile (tehnilistele ruumidele) ja alla 50% ulatuses äripindadele võib tehnilisele korrusele kavandada üldkasutatavaid pindu. Äri- ja üldkasutatavad pinnad on mõnevõrra kõrgema mõjutuse tundlikkuse läviga, mida tehnilise korrusele rajatavad tehnoseadmed eeldatavasti ei ületa.

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 varjatakse. Juhul kui soovitakse paigutada tehnoseadmeid osaliselt ka katusele, siis nende müra varjastuse 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 tehnilisele korrusele osaliselt ka äripindade kavandamine, aga lähtuda tuleb sellest, et lisaks tehnilistele ruumidele ja äripindadele võib tehnilisele korrusele kavandada üldkasutatavaid pindu, kusjuures äripindade osakaal peab olema vähem kui 50% selle korruse suletud netopinnast. Eluruume tehnilisele korrusele kavandada ei ole lubatud.“

2. muuta Pärnu Linnavolikogu 21.09.2017 otsuse nr 87 p 2.2 ja sõnastada see järgnevalt:  
“mitte lubada ette näha hoonete välisseintele tehnoseadmete agregate, ning juhul kui need paigaldatakse katusele, siis tuleb need paigutada nii, et need ei oleks linnatänavalt nähtavad. Tehnoseadmete agregaatide katusele paigaldamisel tuleb müraksperdi 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 paberandjal 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)  
Meelis Kukk  
volikogu esimees

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