

OTSUS

EELNÕU

Pärnu

. august 2017 nr

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine

26. juunil 2017 esitas Valgre Residence OÜ projekteerimistingimuste taotluse nr 8-1/6925, millega palus muuta Pärnu Linnavolikogu 20. aprilli 2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kruntidel Tiiru tn 1, 3, 5, 7 ja 9 ehitiste lubatud kõrgust kuni 10 protsenti. Lisaks soovib taotleja projekteerimistingimustega täpsustada mõistet „tehniline korrus“ nii, et nimetatud korrusele oleks lubatud ka osaliselt äriruumide ja eluruumide ehitamine.

Kehtivat detailplaneeringut on Tiiru tn 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistute osas täpsustatud projekteerimistingimustega (Pärnu Linnavolikogu 20.04.2017 otsus nr 24) hoonestusala tingimuste osas (keeramine ja suurendamine) kuni 10% ulatuses.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib põhjendatud juhul kohalik omavalitsus anda detailplaneeringu olemasolul välja projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Taotluse esitaja on Tiiru tn 1, 3 ja 5 kinnistute omanik, Tiiru tn 7 ja 9 kuuluvad osaühingule Valgre, mille juhatuse liige on sama mis Valgre Residence OÜ-l ning planeerimisosakonnale on esitatud eskiis, mis näitab, et kõigile nendele kinnistutele planeeritakse arhitektuurselt ühtses stiilis korterelamuid. Taotluse esitaja leiab, et detailplaneering on mitmeti tõlgendatav, mis annab viimaste aastate üleujutuste ulatusele tuginedes võimaluse viia kavandatavate hoonete kõrguslik sidumine vähemalt kõrgusele +3.00 meetrit. Kehtiv detailplaneering lubab hoonete esimese korruse põrandapinna kõrgusliku sidumise viia kõrgusmäärgini +3.00 meetrit (detailplaneeringu seletuskirja peatükk 2.2.1).

Detailplaneeringu järgi on Tiiru tn 1, 3 ja 5 kinnistute lubatud maksimaalne kõrgus 21,5 meetrit olemasolevast maapinnast, Tiiru tn 7 ja 9 kinnistutel on lubatud maksimaalseks kõrguseks 27 meetrit olemasolevast maapinnast. Arvestades seda, et kehtiv detailplaneering lubab Tiiru tn 1, 3 ja 5 kinnistutel hoonete korruselisuseks 6 põhikorrust ja 1 tehnilise korruse ning Tiiru tn 7 ja 9 lubatud 8 põhikorrust ja 1 tehnilise korruse, kusjuures korruse kõrguseks on arvestatud 3 meetrit, siis hoonete kõrguse muutmine kuni 10 protsendi ulatuses on vastavalt 23,65 meetrit ja 29,7 meetrit olemasolevast maapinnast. Keskmiseks olemasoleva maapinna kõrgusmäärgiks lugeda

kokkuleppeliselt absoluutkõrgust +2.00 meetrit. Seega on hoonete kavandatavad kõrgused arvestatuna absoluutkõrgustega vastavalt Tiiru tn 1, 3 ja 5 kinnistutel kuni +25.65 meetrit ja Tiiru tn 7 ja 9 kuni +31.70 meetrit. Liftišahti katusepinnast väljaulatuv osa peab mahtuma selle kõrguse sisse.

Detailplaneeringus toodud mõiste „tehniline korrus“ on selle seletuskirjas sisustatud nii, et nt Tiiru tn 1 kinnistul on „*lubatud kuue elukorrusega elamu. Lisaks elukorrustele võib rajada ka ühe tehnilise korruse*“. Selline selgitus tähendab, et tehnilisele korrusele ei saa anda elukorruse funktsiooni. Pärnu Linnavalitsus on seisukohal, et tehnilisele korrusele saab lubada lisaks korterite panipaikadele ja tehnoruumidele osaliselt äripindade kavandamise. Selle juures tuleb aga silmas pidada, et tehniline korrus ei tohiks muutuda olemuslikult muuks korruseks ja seega detailplaneeringuga vastuolus olevaks.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, mille raames ühtlasi esitatakse eelnõu arvamuse avaldamiseks ka isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ning § 68 lõike 2, Pärnu Linnavolikogu 16. veebruari 2017 määrusega nr 3 kehtestatud „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 2 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 1 ja 3 alusel arvestades arhitekt Kadri Karjuse ettepanekuid projekteerimistingimustele:

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20. aprilli 2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringu kruntimise, hoonestamise, liikluse ja heakorrastuse plaani alljärgnevalt:
 - 1.1. Lubada muuta Tiiru tn 1 kinnistu (detailplaneeringu plaanil krunt EK-37M) hoone suurimat kõrgust olemasolevast maapinnast (mis on +2.00 m abs) 23,65 meetrini;
 - 1.2. Lubata muuta Tiiru tn 3 kinnistu (detailplaneeringu plaanil krunt EK-37N) hoone suurimat kõrgust olemasolevast maapinnast (mis on +2.00 m abs) 23,65 meetrini;
 - 1.3. Lubata muuta Tiiru tn 5 kinnistu (detailplaneeringu plaanil krunt EK-37P) hoone suurimat kõrgust olemasolevast maapinnast (mis on +2.00 m abs) 23,65 meetrini;
 - 1.4. Lubada muuta Tiiru tn 7 kinnistu (detailplaneeringu plaanil krunt EK-37R) hoone suurimat kõrgust olemasolevast maapinnast (mis on +2.00 m abs) 29,7 meetrini;
 - 1.5. Lubata muuta Tiiru tn 9 kinnistu (detailplaneeringu plaanil krunt EK-37S) hoone suurimat kõrgust olemasolevast maapinnast (mis on +2.00 m abs) 29,7 meetrini.
2. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 20. aprill 2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringu seletuskirja alljärgnevalt:
 - 2.1. Lubada Tiiru tn 1, 3, 5, 7 ja 9 kinnistutel eluhoonete tehnilisele korrusele lisaks korterite panipaikadele ja tehnoruumidele osaliselt ka äripindade kavandamine.

Muus osas jätta detailplaneering kehtima muutmata kujul.

3. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine planeeringute infosüsteemi.

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

5. Otsus jõustub selle teatavastegemisest Valgre Residence OÜ-le.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrei Korobeinik

volikogu esimees