



KORRALDUS

xx.xx.2021 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmise eelnõu
Pärnu linn Vesiroosi tn 6 kinnistul

28.07.2021 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/10640, millega paluti täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 78 kehtestatud „Pilli tn, Liiva tn, Suur-Jõe tn ja Pärnu jõe vahelise detailplaneeringut“ (edaspidi **detailplaneering**) selliselt, et suurendada Vesiroosi tn 6 kinnistul (kinnistu katastritunnus 62511:156:0008) detailplaneeringuga määratud ühte hoonestusala kuni 10% ulatuses ja tõsta nimetatud hoonestusallas lubatud hoone suurimat kõrgust 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 möödunud üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Nimetatud detailplaneeringuga muudeti ka tänaseks kehtivuse kaotanud üldplaneeringu põhilahendust, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Pärnu Linnavolikogu 17.06.2021 määruse nr 9 „Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ muutmise“ kohaselt on detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses juhul, kui ei täpsustata kehtivat üldplaneeringut muutnud detailplaneeringut. Seega on käesolevate projekteerimistingimuste andmine Pärnu Linnavalitsuse pädevuses.

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.

Detailplaneering on Vesiroosi tn 6 kinnistule (detailplaneeringus kinnistu aadress Suur-Jõe tn 42 ja tähis pos 11) määranud kaks hoonestusala, ühe Suur-Jõe tänava poole (Vesiroosi tn 6/1) ja teise kinnistu Pärnu jõe poolsele küljele (Vesiroosi tn 6/2). Kummalegi hoonestusalale on detailplaneering lubanud püstitada ühe kuni 10m kõrguse ja kolme korruselise korterelamu. Detailplaneeringu seletuskirjas on öeldud, ehitusjoonest (hoonestusalast) võivad üle ulatuda trepid, rõdud, räästad, katusealused jms mittemahulised elemendid. Nimetatud hooneosade üleulatus ehitusjoonest ei tohi olla rohkem kui 1,2 m.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringus kinnistu Pärnu jõe poolsele küljel (Vesiroosi tn 6/2) määratud 341m² pinnaga hoonestusala ja selles hoonestusallas lubatud hoone suurimat 10m kõrgust. Hoonestusala suurendamine kuni 10% ehk 35m² võrra võimaldab hoonel kavandada parema paiknemise kinnistul ja hoone suurima lubatud kõrguse 10m tõstmise kuni 10% ulatuses ehk kuni 11meetri on vajalik hoonesse kavandatavatele korteritele ventilatsioonisüsteemi rajamiseks. Nimetatud eesmärkide saavutamise soovi saab lugeda ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaseks põhjendatud juhuks.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Vesiroosi tn 6 kinnistul (detailplaneeringus kinnistu aadress Suur-Jõe tn 42 ja tähis pos 11) detailplaneeringuga määratud ühe hoonestusala (Pärnu jõe poolne hoonestusala) suurendamine kuni 10% ulatuses ja nimetatud hoonestusalas hoone kõrguse tõstmine kuni 10% ulatuses kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ja ei lähe vastuollu kinnistu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub Vesiroosi tn 6 kinnistul detailplaneeringuga määratud ühe hoonestusala (Pärnu jõe poolse hoonestusala) suurendamisega kuni 10% ulatuses ehk 35m2 võrra vastavalt asendiskeemil esitatule (vt lisa 1) ja nimetatud hoonestusalas hoone kõrguse tõstmisega kuni 10% ulatuses ehk kuni 11meetriini.

Lähtudes eeltoodust ja haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja 2 ja § 68 lõike 2, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punktide 2 ja 3 alusel ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018 määrusega nr 4 kehtestatud "Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas" § 5 punkti 1 alusel ning arhitekt Kristi Kalamees koostatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Pärnu Linnavolikogu 15.06.2006 otsusega nr 78 kehtestatud „Pilli tn, Liiva tn, Suur-Jõe tn ja Pärnu jõe vahelise detailplaneeringu“ jooniseid „kruntimise ja hoonestustingimuste plaan“; „liiklus, heakorrastus- ja haljastusplaan“ ja „insenervõrkude plaan“ selliselt, et suurendada detailplaneeringuga Vesiroosi tn 6 kinnistul (detailplaneeringus kinnistu aadress Suur-Jõe tn 42 ja tähis pos 11) määratud ühte hoonestusala (Pärnu jõe poolse hoonestusala) kuni 10% ulatuses ehk 35m2 võrra ja tõsta nimetatud hoonestusalas detailplaneeringuga lubatud hoone suurimat kõrgust kuni 10% ulatuses ehk hoone suurimaks kõrguseks maapinnast on lubatud kuni 11meetrit.

Muus osas jäävad projekteerimistingimused 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 paber kandjal 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