



KORRALDUS

06.10.2025 nr 667

Papsaare külas Kurgopõllu ja Jõekalda kinnistute detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Aleksei Kuzmin (esindaja Reet Olev) on esitanud 16.05.2024 Pärnu Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Papsaare külas Kurgopõllu (katastriüksuse tunnus 15904:003:1172) ja Jõekalda kinnistutel (15904:003:1173) eesmärgiga planeerida alale üksikelamukrundid koos piirkonda toetava 2 ärimaakrundiga ning juurdepääsuteed.

Planeeringuala kinnistute sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, kogupindala 6,2 ha. Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Hoonestamata kinnistutel on valdavalt rohumaa ja lehtpuuvõsa, vähesel määral kõrghaljastust. Kinnistu külgneb põhja poolt munitsipaalomandis oleva Põllu tänavaga. Teistest külgedest on planeeringuala ümbritsetud eraomandis olevate üksikute majapidamistega. Juurdepääs kinnistutele on võimalik nii Põllu kui ka Pajupera teelt.

Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt asub enamik planeeringualast reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m². Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu põhilahendust järgivana.

Vabariigi Valitsuse määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt on vajalik anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang juhul kui arendatakse elurajooni.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

OÜ Linnak on koostanud Kurgopõllu ja Jõekalda detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu, milles leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju, kuna kogu tegevus on kooskõlas alal kehtiva Audru valla üldplaneeringuga. Eelhindang leiab, et piirkond on arendamiseks sobilik ning vastavad juhtfunktsioonid on üldplaneeringuga ette nähtud.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 alusel

1. Algatada Papsaare küla Kurgopõllu ja Jõekalda kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on elamumaa kinnistute moodustamine, neile ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Lisaks kavandatakse alale ärimaa krundid ja avalik mänguväljak. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena; krundi kasutamise sihtotstarbed ning osakaalud määratakse planeeringu koostamise käigus.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:

2.1. Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avalike ning kaasatavate huvidega.

2.2. Nii elamu- kui ka ärimaa puhul tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid. Põllu tänava äärde näidata kergliiklustee.

2.3. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Detailplaneeringus tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad.

2.4. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid. Järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja kinnistute hoonestustihedust.

2.5. Näha ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

2.6. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Alal asub maaparandussüsteem. Tuleb vältida süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga.

2.7. Avalikult kasutatavate eluhoonete kavandamisel alla 3,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,0 m absoluutkõrgusega. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva otsuse lahutamatu lisa.

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestada asjaomaste asutuste ettepanekutega ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus esitatud ettepanekutega.

5. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

6. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab muuhulgas planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.

7. Huvitatud isikul tuleb mõista, et temaga sõlmitakse vajadusel planeerimisseaduse § 131 lähtuvalt haldusleping enne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Lepingus näidatakse ära vähemalt: 1) rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale; 2) meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt Eesti Vabariigis

registreeritud krediidasutuse garantiikiri, deponeeritud rahasumma linna arveldusarvele või kinnisasjadele hüpoteegi seadmine linna kasuks; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

Lisaks, kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus haldusleping ühepoolset lõpetada halduskoostööseaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

8. Detailplaneeringu koostamisel arvestada detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetega, mis on kättesaadavad Pärnu linna veebilehel. Detailplaneeringu seletuskirja mahus esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord. Detailplaneeringu kehtestamisele suunamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

9. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatomiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.

10. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegiad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

11. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

12. Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

13. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristi Matiisen
õigusvaldkonna juht
linnasekretäri ülesannetes