



## PÄRNU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Pärnu

07. oktoober 2019 nr 664

Papsaare külas Pajuvälja ja Lehtmetsa  
detailplaneeringu koostamise algatamine

Viikmaa Eluruum OÜ (huvitatud isik) esitas 26.04.2019 detailplaneeringu algatamise ettepaneku nr 8-4/4416 Pärnu linnas Papsaare külas osaliselt Pajuvälja ja Lehtmetsa kinnistutel.

Planeeritav ala asub Pärnu linnas Papsaare külas ning hõlmab osaliselt Lehtmetsa maaüksust (katastritunnus 15904:003:0784, 100% maatulundusmaa, pindala 5,95 ha) ja osaliselt Pajuvälja maaüksust (katastritunnus 15904:003:0785, 100% maatulundusmaa, pindala 5,95 ha). Planeeritava ala ulatus Pajuvälja maaüksusel on ca 1,3 ha ja Lehtmetsa maaüksusel ca 2,9 ha. Maa-ala piirneb lõunast Audru jõega.

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu (üldplaneering) kohaselt asub hoonestamata Pajuvälja ja Lehtmetsa detailplaneeringu ala juhtfunktsiooniga elamumaal ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus on vaja maa kruntimiseks koos maa sihtotstarbe muutmise ja ehitusõiguse määramisega koostada detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatav ei ole vastuolus üldplaneeringuga, kinnistute juhtotstarve on määratud elamumaaks. Üldplaneeringus määratud tingimustega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. Elamumaa krundi vähim suurus 2500 m<sup>2</sup> on nõutud Audru jõe ääres 200 m ulatuses, mujal on lubatud vähemalt 1200 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu koostamisel arvestada alal oleva kõrghaljastusega, elamu projekteerimisel peab tagama vähemalt 70 % ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, asendamine või istutamine, abihoonete püstitamisel puud maha võtta ei ole lubatud. Elamuala sisese teekrundi laius peab olema vähemalt 12 m. Ehituskeeluvööndi alale hoonestamist ei kavandata. Ehituskeeluvööndi ulatuses asub rohevõrgustiku koridor, kus piirete rajamine on lubatud ümber õueala. Rohevõrgustiku koridori alal tuleb planeeringu koostamisel lähtuda Pärnu maakonnaplaneeringus esitatud tingimustest roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks. Samuti paikneb planeeritav ala osaliselt Audru-Valgeranna väärtuslikul maastikul. Seetõttu tuleb planeerimisel lähtuda ka Pärnu maakonnaplaneeringus kajastatud väärtuslike maastike kasutustingimustest. Planeeritav piirkond jääb üleujutusohuga alale. Hoonete esimese korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus peab üleujutusest tingitud riskide maandamiseks olema vähemalt 3,19, m abs, soovituslikult 3,69, m abs, maa-ala hoonete ümbruses, juurdepääsuteedel ja platsidel tõsta üleujutusohu riski maandamiseks vähemalt 2,29 m abs. Detailplaneeringu koostamise käigus selgitada millises ulatuses ja mahus tuleb ala täita, milliseid materjale täitmiseks kasutatakse ning määrata täitematerjali toomise asukoht. Detailplaneeringu ala kõrguslik planeerimine ja kuivendusvõrk peavad tagama üleujutusvee äravoolu veetaseme alanemisel, kavandada tuleb tõhus kuivendusvõrk sademevee ja pinnasevee ärajuhtimiseks. Soovitatav detailplaneeritava ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid tuleb rajada terviklikult enne hoonete ehitamisele asumist.

Detailplaneeringu alal kehtib Audru Vallavolikogu 18.06.2009 otsusega nr 40 Pajuvälja ja Teeserva kinnistute ning osaliselt Lehtmetsa kinnistu detailplaneering, mida huvitatud isik soovib osaliselt uuendada. Kehtiv detailplaneering on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga. Kehtiva detailplaneeringu ala, suurusega ca 13,3 ha, hõlmab katastriüksusi 15904:003:0784, 15904:003:0585 ja 15904:003:0785, mis asuvad Papsaare külas ja piirnevad Põllu teega ning Audru jõega. 60 kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100% ja lisaks elamumaad teenindavad kuus transpordimaad, kaks üldkasutatavat maad, üks maatulundusmaa ning neli tootmiskaad. Kehtiv

detailplaneering on ellu viimata, ei ole kruntideks jaotatud, on hoonestamata, teed ja tehnovõrgud välja ehitamata, aktiivne maakasutus puudub.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringu lahendust osaliselt muuta Pajuvälja kinnistu osas, muutes maatulundusmaa kolmeks elamukrundiks, kavandades kergliiklustee ja parkla. Lehtmetsa kinnistu osas kavandatakse varem planeerimata ala muuta maatulundusmaast kuueks elamukrundiks ja üheks üldmaa krundiks. Lisaks mõlemal maa-alal lahendada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonidega liitumised.

Huvitatud isiku taotluse kohaselt soovitakse püstitada üheksa ehitusloakohustuslikku üksikelamut ja määrata Audru jõe äärde üks üldkasutatav maa koos juurdepääsuga kallasrajale, rajada paadikanal ning püstitada paadikuuri. Kavandatavate elamumaa kruntide suurused on vahemikus 2500 m<sup>2</sup> kuni 6200 m<sup>2</sup>, üldkasutatava maa suurus vähemalt 12000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Audru valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus ja seetõttu ei kuulu tegevuste alla, mis on loetletud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“. Seetõttu ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust kaaluda ega anda selle kohta eelhindangut. Vastavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eelnevast lähtuvalt kavandatava arendustegevuse keskkonnamõju ei ole oluline, kuna eeldatavalt ei ületata koostatava detailplaneeringuga lubatud arendustegevusega kaasnevat mõju keskkonnale.

Lähtudes eeltoodust ning planeerimisseaduse § 128 lg 1 ja Pärnu Linnavalikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 alusel ning arvestades Viikmaa Eluruum OÜ 26.04.2019 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Papsaare külas Pajuvälja ja Lehtmetsa detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on maa-ala ümberkruntimine 9 elamumaa maakasutuse juhtotstarbega krundiks, selgitada välja kruntidele sobivaim hoonestusala ja ehitusõigus üksikelamutele, määrata arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused ning kallasrajale juurdepääsu-, paadikanali rajamise-, haljastus-, parkimis-, juurdepääsu-, tehnorajatistega liitumise ja üleujutusohu leevendusmeetmete lahendus. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.
2. Kinnitada planeeritava maa-ala asendikeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.
3. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.
4. 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.
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsusega asjakohane leping, sh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava.
6. 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.
7. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.

8. Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeametiga, Keskkonnametiga ja Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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

10. Planeerimisosakonnal korraldada teate avaldamine detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning vastavas kohalikus ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

11. Korraldus jõustub teatavakstegemisest taotluse esitajale.

/allkirjastatud digitaalselt/

Romek Kosenkranius  
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiina Roht  
linnasekretär