

KORRALDUS

EELNÕU

Pärnu

. mai 2020 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Marksa külas
Madisemere tee 7 kinnistule

15.04.2020 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/04457, millega paluti täpsustada Audru Vallavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 283 kehtestatud Madisemere maaüksuse detailplaneeringut selliselt, et Madisemere tee 7 kinnistul (katastritunnus 15905:004:0629, kinnistu suurusega 1712 m²) muuta kanaliseerimise süsteemi ja määrata detailplaneeringuala elamumaade kruntidele, Madisemere tee 1-15 ja Madisemere põik 2-11 kinnistutele, ühekorruseliste elamutele ühtne katuse kalle.

Madisemere maaüksuse detailplaneering (edaspidi detailplaneering) on kooskõlas Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneeringuga“.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Madisemere tee 7 kinnistule on detailplaneeringuga määratud hoonestusalale lubatud püstitada üks kuni kahekorruline väikeelamu ja abihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 257 m², mida uute hoonete kavandamisega ei ületata.

Detailplaneeringuga on Keskkonnaameti tingimustel määratud kruntide reovee kanaliseerimine regulaarselt tühjendavatesse kogumismahutitesse kuni alal ei ole välja ehitatud ühine biopuhasti. Audru valla üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses lubatud imbväljaku või filterväljaku rajamine elamute kanaliseerimiseks, kui elamukrundi suurus on üle 2500 m².

Projekteerimistingimustega soovitakse rajada krundile heitvee biopuhasti või imbväljak kogumismahuti asemele.

Madisemere põik 1 kinnistul asub kogu elamuala teenindav puurkaev, mille kaitsekuja on 50 m, ulatudes suures osas Madisemere tee 7 kinnistule. Madisemere tee 7 kinnistu suurus ja kaugus olemasolevast puurkaevust ning detailplaneeringuga seatud tingimuste alusel võimaldab kanaliseerimist ainult kogumismahutisse.

Kanaliseerimise süsteemi muutmine on detailplaneeringu olemuslik muutmine, seetõttu ei ole projekteerimistingimustega võimalik heitvee biopuhasti või imbväljaku rajamine kogumismahuti asemele.

Detailplaneeringuga on määratud kuni kahekorruseliste ühepereelamute katusekalde vahemik 38...45 kraadi, ühekorruseliste elamutele katusekallet ei ole määratud.

Madisemere elamualal on 16 elamumaa krunti, millest kaks on hoonestatud. Madisemere tee 1 kinnistul olemasolev ühekorruseline elamu on 20° katusekaldega ja Madisemere põik 11 kinnistul olev kahekorruseline elamu on kahe erineva katuse kaldega, millest üks osa on 20°. Projekteerimistingimustega soovitakse ühekorruselisele viilkatusega ühepereelamule katuse kallet vahemikus 10°-25°. Detailplaneeringus on ühekorruselised elamud lubatud ja arvestades olemasolevate elamute katuse kaldeid, lubada kogu Madisemere elamuala ühekorruseliste elamutele ühtne katuse kalle vahemikus 15°-25°.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Madisemere elamuala ühekorruseliste elamutele 15° – 25° vahemikus katuse kalde lubamine kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu elamuala piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub projekteerimistingimustega arhitektuursete ja ehituslike tingimuste täpsustamisega. Detailplaneeringus kokkulepitud kanaliseerimistingimuste muutmine projekteerimistingimustega ei ole võimalik, sest tingimuste muutmine toob kaasa detailplaneeringu olemusliku muutmise.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitati projekteerimistingimuste eelnõu naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja, ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 4, Pärnu Linnavalikogu 01. 02. 2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 lõike 1,

1. Täpsustada Audru Vallavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 283 kehtestatud Madisemere maaüksuse detailplaneeringu seletuskirja selliselt, et lubada Pärnu linn, Marksa küla, Madisemere detailplaneeringuala elamumaade kruntidele, Madisemere tee 1-15 ja Madisemere põik 2-11 kinnistutele, ühekorruseliste elamute püstitamisel katuse kalle vahemikus 15°-25°. Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.
2. Pärnu Linnavalitsuse kantseleil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

/allkirjastatud digitaalselt/

Romek Kosenkranius
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiina Roht

linnasekretär