



KORRALDUS

xx.xx.2021 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine Papsaare külas
Audru ringrada kinnistule

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 26.02.2021 projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/01574, millega paluti täpsustada Audru Vallavolikogu 12.03.2009 otsusega nr 20 kehtestatud Papsaare külas Audru ringraja detailplaneeringut selliselt, et lubada Audru ringrada kinnistul (katastritunnus 15904:003:1886, suurusega 63.07 ha) detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutada 6% ulatuses, täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja krundijaotust.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 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. Arvestades, et detailplaneering kehtestati 2009. aastal, on projekteerimistingimuste andmine lubatav.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest ja § 27 lg 4 p 8 kohaselt on võimalik projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud krundijaotust.

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

Detailplaneeringuga on lubatud olemasoleva ringraja raja suurendamine, planeeringuala kinnistute liitmine üheks kinnistuks, ringraja teenindus- ja ärihoonetele ehitusõiguse määramine, lahendatud liikluskorraldus ja parkimine ning määratud lahendused ringraja müra tõkestamiseks. Detailplaneeringuga kruntideks jaotamist ette nähtud ei ole.

Detailplaneeringuga on määratud taotletud alale parkimisrajatiste maa, mis on ette nähtud ringraja publikule parkimiseks, ja ta külgneb äriala 1 hoonestusaladega, kus hoonestusalal 1 on lubatud 4 kahekorruselist hoonet ja hoonestusalal 2 on lubatud 4 kolmekorruselist hoonet. Ehitamise ajal tuleb järgida detailplaneeringu p 3.1 soovitusi ja nõudeid mürataseme piiramiseks, sh nõuet „kõik ringrada ümbritsevad müratõkked (hooned, müravallid ja müratõkkeaiad) tuleb omavahel ühendada selliselt, et oleks tagatud müratõkke katkematus“. Seega tuleb müra tekitamise ajal tagada müratõkke katkematus ka ajas.

Detailplaneeringut on asunud ellu viima. Rajatud on Kambimõisa tee poolne juurdepääsutee, pealtvaatajate parkla, ringraja teenindushooned, rajatud ja parendatud müratõkkeid, pikendatud ja parendatud olemasolevat ringraja rada.

Detailplaneeringu täpsustuse vajadus tuleneb Audru ringraja kinnistu omaniku soovist rajada detailplaneeringuga lubatud ärihoone hoonestusala „äriala 1“ kõrvale ringraja sissesõidu värava lähedusse parkimisrajatiste maale olemasoleva müravalli asukohale, mistõttu on vajalik hoonestusala 1% ulatuses nihutada ja moodustada hoone ümber uus katastriüksus. Kavandatavat hoonet on võimalus tulevikus liita hoonestusalale lubatud hoonetega, et tekitada katkematu hoonete perimeeter, mis töötaks samas ka müratõkkena. Lisaks soovitakse kogu hoonestusala „äriala 1“ nihutada 6% ulatuses parkimisrajatiste maale ja samaväärse suurusega parkimisrajatiste maad soovitakse vahetada ärimaale.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Audru ringrada kinnistul hoonestusala nihutamine 1% ulatuses kogu hoonestusalast uue ärihoone püstitamiseks ringraja sissesõidu värava lähedusse parkimisrajatiste maale olemasoleva müravalli asukohale kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub projekteerimistingimustega hoonestusala tingimuste täpsustamisega, selle juures aga detailplaneeringut sisuliselt muutmata.

Kuna planeeringulahenduses on hooned samaväärsed vallide ja müratõkkeseinaga müra tõkestajad, peab olemasoleva müratõkke asemele püstitatav hoone ringrajal tekkivat müra vähendama. Hoonestusala nihutamisega pealtvaatajate parklaala ei vähene, vaid jaotatakse ümber hoonestusalale samaväärse suurusega vastavalt lisatud asendiskeemile.

Olemasoleva müravalli eemaldamisest kuni hoone ehitustegevuse lõpetamiseni ehk sisuliselt hoone kui müratõkke rajamiseni peab olema tagatud ringraja müra katkematu tõkestamine või sel ajal ringrajal sõitmist ei toimu.

Kogu „äriala 1“ hoonestusala nihutamiseks 6% ulatuses parkimisrajatiste maale vajadust ei ole, kuna hoonestusala on hoonestamata ja seetõttu on võimalus detailplaneeringu ellu viia planeeringus esitatud tingimuste kohaselt.

Detailplaneeringuga määratud tingimuste kohaselt krundijaotust ei ole võimalik täpsustada projekteerimistingimustega, kuna ei ole krunte, mille jaotust täpsustada.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu naaberkinnisasja omanikele, kelle huve võivad kavandatavad tööd riivata, arvamuse avaldamiseks.

Kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kirjalikult arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada (Ehitusseadustiku § 31 lg 6).

Lähtudes eeltoodust ja ehitusseadustiku § 28 ja § 27 lõike 4 punkti 2, Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 lõike 1, planeeringute spetsialist Merle Mõttuse poolt koostatud detailplaneeringut täpsustava asendiskeemi alusel

1. Täpsustada Audru Vallavolikogu 12.03.2009 otsusega nr 20 kehtestatud Papsaare külas Audru ringraja detailplaneeringu põhijoonist selliselt, et nihutada Papsaare külas Audru ringrada kinnistule määratud hoonestusala 1% ulatuses esialgsest lahendusest ja samaväärse suurusega parkimisrajatiste maa nihutada hoonestusalale, vastavalt lisatud asendiskeemile. Olemasoleva müratõkke asemele püstitatav hoone peab ringrajal tekkivat

müra vähendama ja tagama müratõkke katkematus. Hoone ehitamise ajal tuleb tagada ringraja müra tõkestamine. 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