



KORRALDUS

xx.xx.2020 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate
projekteerimistingimuste andmine Papsaare külas
Jõesuudme põik 1 kinnistule

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale esitati 20.10.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/12215, millega paluti täpsustada Audru Vallavolikogu 04.02.2010 otsusega nr 16 kehtestatud Papsaare külas Jõesuudme ja Päikesemetsa kinnistute detailplaneeringut selliselt, et lubada detailplaneeringuala elamumaade kruntidele, Jõesuudme põik 1 kuni 12 kinnistutele pultkatuse asemel lamekatuse tüüpi, lamekatusele sobivat katusekatte materjali, fassaadile kivi, PVC akende kasutamist ning elamu ja abihoone ehitusalune pind kokku liita.

Jõesuudme ja Päikesemetsa kinnistute detailplaneering (edaspidi detailplaneering) on kooskõlas Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud „Audru valla üldplaneeringuga“.

Detailplaneeringuga on määratud kõigile 11 elamumaa krundile ühesugused arhitektuursed tingimused, nendest neljale jõeäärsele krundile ei ole lubatud ehitusloakohustusliku abihoone püstitamist.

Detailplaneeringuga on lubatud elamumaa krundi hoonestusalale püstitada kahekorruseline elamu, ehitisealuse pinnaga kuni 200 m² ja ühekorruseline abihoone. Seitsmel abihoonetega krundil võib ehitisealune pind kokku olla kuni 250 m², ilma abihooneteta neljal krundil võib ehitisealune pind kokku olla kuni 200 m²

Elamul on lubatud teine korrus katusekorrusena, suurima kõrgusega kuni 8 m ning abihoonel kuni 5 m. Lubatud madal ühekaldeline pultkatatus 10°-12°. Ühekaldelisi pultkatusega hooneosi võib kombineerida lamekatusega hooneosadega (katuseterrassid, autode varjualused jmt).

Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekivi, valtsplekki ja katusesindleid. Lubatud on ainult puitakende kasutamine. Lubatud välisviimistlusmaterjalidest puitlaudis, laudis kombineerituna krohviga või kiviga. Kivi ei tohi kasutada domineeriva välisviimistlusmaterjalina.

Detailplaneeringut on asutud ellu viima. Planeeringuala on krunditud, rajatud on juurdepääsuteed ja tehnovõrgud kruntideni, ehituslube ei ole ehitusloakohustuslikele hoonetele veel taotletud.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi kogu planeeringuala elamumaa kruntidel. Eesmärk on püstitada pultkatustega elamute asemel lamedakatustega elamuid, sel juhul on vajalik muuta katusekalle 0°-10° ja ka planeeringuga määratud katusekattematerjali lamekatusele sobivama vastu, näiteks SBS või PVC rullmaterjali vms. Soovitakse PVC akende kasutamine puitakende asemel ning krohvi ja laudise kõrval kivi domineeriva materjalina. Soovitakse detailplaneeringuga määratud elamu ja abihoone ehitusalune pind kokku liita - eesmärgiga võimaldada suuremat elamut ehitada kui 200 m². Maksimaalne ehitusalune pind on kehtivas detailplaneeringus 250 m² – seda ei soovita

ületada.

Pärnu Linnavalitsuse hinnangul ei too Jõesuudme põik 1 kuni 12 kinnistutel arhitektuurilised täpsustused kogu detailplaneeringuala elamumaa kruntidele kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist, kuna projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringuga hoonele määratud välisviimistluses osaliselt lubatud kivi lubada kogu hoonele, osaliselt lubatud lamekatusetüüpi valdavaks katusetüübiks ja PVC akende lubamine ei muuda hoone välisilmet. Teistest elamualadest oluliselt kaugemal oleva Jõesuudme elamuala kogu elamumaa kruntide arhitektuurilised muudatused ei muuda lähiala arhitektuuri- ja ehitustava ning ei lähe vastuollu hoonestamata maatulundusmaade piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga ning nõustub projekteerimistingimustega arhitektuursete ja ehituslike tingimuste täpsustamisega, selle juures aga detailplaneeringut sisuliselt muutmata.

Pärnu Linnavalitsus ei nõustu hoonete ehitusalust pinda kokku liitma. Elamu ja abihoonete ehitusaluse pinna muutmine on detailplaneeringu olemuslik muutmine, seetõttu ei ole projekteerimistingimustega võimalik elamu ja abihoonete ehitisealust pinda liita. Kehtiva detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks on võimalus uue detailplaneeringu koostamisega.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult. Arvestades, et detailplaneering kehtestati 2010. aastal, on projekteerimistingimuste andmine lubatav.

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 4, Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“ § 5 lõike 1 alusel

1. Täpsustada Audru Vallavolikogu 04.02.2010 otsusega nr 16 kehtestatud Papsaare külas Jõesuudme ja Päikesemetsa kinnistute detailplaneeringu seletuskirja peatükki „Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum“ ja „Planeeringujärgsed krundid“ alljärgnevalt: Lubada kogu detailplaneeringuala elamumaa kruntidel, Jõesuudme põik 1 kuni 12 kinnistutel:
 - 1.1. pultkatustega elamute asemel lamedakatustega elamuid, katusekaldega 0°-10°;
 - 1.2. lamekatusele sobiva katusekattematerjali kasutamist;
 - 1.3. PVC akende kasutamine puitakende asemel;
 - 1.4. krohvi ja laudise kõrval ka kivi domineeriva materjalina.
2. Muus osas jääb detailplaneering kehtima muutmata kujul.
3. Pärnu Linnavalitsuse kantseilil korraldada punktis 1 toodud muudatuse sisseviimine õigusaktide andmebaasi, planeerimisosakonnal korraldada punktis 1 toodud muudatuse

sisseviimine planeeringute infosüsteemis ja paber kandjal detailplaneeringule.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest taotlejale.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiina Roht
linnasekretär