



KORRALDUS

09.06.2025 nr 380

Tõstamaa aleviku Ehitajate tee 7 kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine

Maaomanik on esitanud 19.05.2025 Pärnu Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Tõstamaa alevikus Ehitajate tee 7 kinnistul (katastriüksuse tunnus 82602:005:0170) eesmärgiga anda kinnistule ehitusõigus hoonete püstitamiseks ja laiendamiseks. Taotlusele on lisatud Grafos Insenerid OÜ koostatud detailplaneeringu eskiislahendus.

Ehitajate tee 7 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 9170 m². Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Ehisregistri (edaspidi EHR) kajastab kinnistul järgmisi ehitisi:

- Elamu (EHR kood 120296390), olemasolev
- Kuur-abihoone (EHR kood 120721733), püstitamisel
- Saunahoone (EHR kood 121354848), püstitamisel
- Garaaž (EHR kood 121415455), kavandatud
- Maasoojuspuuraugud (EHR kood 221485539), kavandatud.

Kinnistu omanik soovib hooneid püstitada ja laiendada mahus, mis nõuab ehitusloa väljastamist. Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustuslike hoonete püstitamisel kohustuslik detailplaneeringu koostamine. Sama lõige p 2 kohaselt on alevikes olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust nõutud detailplaneeringu koostamine.

Kinnistu külgneb lääne poolt riigimaanteeaga nr 19131 ehk Kalli-Tõstamaa-Värati teega, idas Tööstuse tänavaga. Lõunaküljel asub tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Tööstuse tn 11 (tunnus 82602:005:0127) ja põhjaküljel riigimets (katastriüksus Audru metskond 71, tunnus 82602:005:0140).

Tõstamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60) kohaselt asub enamik planeeringualast reserveeritud elamualal (EV). Üldplaneeringus on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste põhisihtotstarve. Põhisihtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile, nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, liiklus, haljastus jne. Detailplaneering koostatakse kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringuga.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, p 2, § 128 lg 1, § 129 lg 1 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja p 3 alusel ning arvestades 19.05.2025 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Tõstamaa alevikus Ehitajate tee 7 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistule ehitusõiguse määramine

üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Detailplaneering koostatakse Tõstamaa valla üldplaneeringu kohasena.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:

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

2.2. Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid.

2.3. Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada. Detailplaneeringus tuleb määrata krundi 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.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem (lisa 1).

4. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

5. 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.

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. Detailplaneeringu kehtestamisele suunamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

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. Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega, tehnovõrkude omanike või valdajatega. Vajadusel määrab Pärnu Linnavalitsus täiendavad koostöötegijad. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

9. Pärnu Linnavalitsusel sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga, enne planeeringu kehtestamist, haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Sama määruse § 3 lõike 1 kohaselt lisaks õigusaktides sätestatule lepatakse kehtestamise eelses halduslepingus kokku 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 rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatistraha deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

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

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

12. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Käärid
linnasekretär