



## KORRALDUS

26.02.2024 nr 8-4/935-2

Audru aleviku Tõstamaa mnt 1a kinnistu  
detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise mittealgatamine

Birgitta Tordling Liller (esindaja OÜ Linnak) on esitanud 27.01.2024 Pärnu Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Audru alevikus Tõstamaa mnt 1a kinnistul (katastriüksuse tunnus 15904:003:0767) eesmärgiga planeerida alale üksikelumukrundid, ärimaa krunt ning juurdepääsuteed.

Tõstamaa mnt 1a kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 4,8 ha. Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Hoonestamata kinnistul on valdavalt rohumaa ja lehtpuuvõsa, vähesel määral kõrghaljastust. Kinnistu külgnab kirde poolt riigimaanteega nr 19105 ehk Lihula maanteega ja kagu suunal munitsipaalomandis oleva Tõstamaa maanteega ja edelas Nooruse tänavaga. Teistes külgedes on kinnistu piiratud üksikute majapidamistega.

Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt asub enamik planeeringualast reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m<sup>2</sup>. Tõstamaa mnt ja Lihula mnt ristmiku läheduses olev ala on üldplaneeringuga määratud ärimaaks. Seega koostatakse detailplaneering kehtiva üldplaneeringu põhilahendust järgivana. Planeerimisseaduse §125 lg 1 p1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustuslike hoonete püstitamisel nõutud detailplaneeringu koostamine.

Vabariigi Valitsuse määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §13 p 2 kohaselt on vajalik anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang juhul kui arendatakse elurajooni.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 2 prim 2 kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

OÜ Linnak on koostanud Tõstamaa mnt 1 detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu, milles leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma KeHJS mõistes olulist keskkonnamõju, kuna kogu tegevus on kooskõlas alal kehtiva Audru valla üldplaneeringuga. Eelhindang leiab, et piirkond on arendamiseks sobilik ning vastavad juhtfunktsioonid on üldplaneeringuga ette nähtud. Ala asub Audru alevikus ning läheduses on olemasolevad elamualad. Lihula ja Tõstamaa mnt nurk on sobiv väga erinevate ärifunktsioonide tarbeks.

Nõustuva seisukoha keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamise kohta on andnud  
XXXX

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse §125lg 1 p1, § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 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 09.02.2024 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Audru alevikus Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on elamumaa kinnistute moodustamine, neile ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Lisaks planeeritakse ärimaa kinnistu, millele määratakse ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoonete püstitamiseks. Detailplaneering koostatakse Audru 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. Nii elamu- kui ka ärimaa puhul tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid. Lihula maantee ääres arvestada kergliiklustee planeerimisega.

2.3. Krundid tuleb heakorradada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Detailplaneeringus tuleb määrata kruntide 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.

2.5. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Alal asub maaparandussüsteem. Tuleb vältida süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga.

2.6. Avalikult kasutatavate eluhoonete kavandamisel alla 3,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,0 m absoluutkõrgusega. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

2.7. Ärihoonetele ehitusõiguse andmisel, ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada planeeringuala keskse kohaga Audru aleviku kontekstis. Peamise ärihoone võib kavandada piirkonna arhitektuurseks dominandiks. Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurset ja funktsionaalselt sobivalt.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

4. Mitte alkatada Audru aleviku Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

5. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

6. 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.

7. 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“.

8. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.

9. 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 koostöötegiid. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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. Pärnu Linnavalitsuse 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