PÄRNU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

XX.10.2026 nr XXX

Papsaare külas Elu tee 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Linnak on Giskard OÜ volitatud esindajana esitanud Pärnu Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Papsaare külas Elu tee 4 kinnistul (katastriüksuse tunnus 15904:003:0776).

Elu tee 4 kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 64943.0 m^2. Kinnistu on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Planeeringuala on kõlvikulise koosseisu järgi haritav maa 48900m2 ulatuses, looduslik rohumaa 3302 m2 ulatuses, 9197m2 on metsamad ja 3544m2 muud maad. Kinnistu paikneb Elu tee ääres, külgnedes Kurekella tee kinnistutega lääne poolt, Valgevälja tee kinnistutega põhja poolt ning Metsatuka tee kinnistutega ida poolt. Kõikide eelnimetatud kinnistute näol on tegemist detailplaneeringuga kaetud kinnistutega. Hoonestatud on Kurekella tee kinnistud, teised on hoonestamata. Juurdepääs krundile on munitsipaalomandisse kuuluvatelt Elise teelt ja Elu teelt. Kinnistul ei kehti detailplaneeringuid.

Huvitatud isiku eesmärgiks on Elu tee 4 kinnistu ümberkruntimine, ehitusõiguse, hoonestusalade, teedevõrgu, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse määramine. Täpsemalt soovitakse maaüksus jagada 29 pereelamukrundiks minimaalse suurusega 1200 m^2 ning kolmeks tee- ja tänavamaa krundiks. Lisaks kavandatakse moodustada üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, mis ühendatakse naabruses Valgevälja tee 11 kinnistul paikneva haljasalaga. Igale elamukrundile soovitakse püstitada 1 üksikelamu põhihoonena ning 1 abihoone. Juurdepääs alale olemasolevalt Elu teelt. Sademevesi lahendatakse lahtise kraavitusega. Küttelahendused lokaalsed, maa- või õhksoojuspumpade või tahkeküttekolletega.

Audru valla üldplaneeringuga (kehtestati 2010. aastal) määratult asub planeeringuala reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pinnaga 1200 m^2. Seega koostatakse detailplaneering kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringuga.

Pärnu linna koostatava üldplaneeringu 2035+ (vastuvõetud 18.09.2025) kohaselt on planeeringuala määratud tiheasustusalaks. Pärnu linna tiheasustusalad on linnalise iseloomuga, intensiivsema maakasutusega selgelt piiritletud kompaktsed ja terviklikud keskkonnad, kuhu koonduvad erinevad huvid ja tegevused.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda

keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaseid tegevusi, mille hulka kuulub ka elurajooni arendamine.

KeHJS § 2^2 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.

Linnak OÜ poolt on koostatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

KSH eelhinnangus leitakse kokkuvõtvalt järgmist:

Elu tee 4 kinnistu detailplaneeringu realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi vahetuid keskkonnamuutusi ja/või -ohte, mis vajaks keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) menetlust. Peamine negatiivne keskkonnamõju, mida piirkonna arendamine endaga kaasa toob on autoliikluse kumulatiivne kasv, sest hoolimata ühistranspordi olemasolust on valglinna elanike peamiseks liiklusvahenduks auto, mis toob endaga kaasa täiendava liikluse keskuslinnas. Tegemist on pikaajaliselt kujuneva probleemiga, mille reguleerimine ja lahendamine on võimaliku kõrgemate planeerimisdokumentidega. Koostatav detailplaneering annab lahendustesse oma panuse, milleks on maa eraldamine Elu tee äärse kergliiklustee tarbeks. Planeeritava ala lähedusse (ca 280 m) jääb ka ühistranspordipeatus, mis annab teatava alternatiivi autoliiklusele. Teine oluline mõju on seotud Pärnu maakonnaplaneeringus märgitud väärtuslike põllumaadega. Elu tee 4 kinnistu asub samuti märgitud väärtuslikul põllumaal. Tegemist on olulise teemaga, mis on seotud toidujulgeoleku ja efektiivse maakasutusega. Samas on piirkond kavandatud elamumaaks juba 2010 kehtestatud Audru üldplaneeringuga, millega on juba hulgaliselt (väärtuslikke) põllumaid elamualadeks planeeritud. Nagu eelpool öeldud, siis on tegemist juba pikalt kestnud protsessiga ning ala on suures osas üksikelamumaaks planeeritud. Samuti ei ole mõistlik kujundada piirkonda, kus on vaheldumisi põllu- ja elamumaad, sest perioodiliti võib põllumajandusega kaasneda suhteliselt palju häiringuid, müra, peenosakeste, põllumajandusmasinate liikumise ja lõhna näol. Põllumaade boniteet sõltub ka drenaaži toimimisest, mis on rajatud valdavalt nõukogude ajal ja paljudes piirkondades korralikult ei toimi ning mille tõttu on maa reaalne boniteet ca 10 punkti väiksem, mis tähendab, et tehniliselt ei ole enam tegemist väärtusliku põllumaaga. Maakonnaplaneering annab üldised suunised üldplaneeringute koostamiseks ja ei ole seadnud otseseid suuniseid elamualade planeerimiseks. Lähtuvalt sellest tuleks antud teema reguleerida koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga, mis on detailplaneeringute ja ehitustegevuse aluseks. Arvestades, et piirkonnas on olemas ühistransport, välja ehitatakse kergliiklusteid ning tegemist on juba olulise ja areneva linnapiirkonnaga, siis on ala planeerimine elamualaks igati asjakohane kehtiva üldplaneeringu tingimuste raames.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Papsaare külas Elu tee 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise menetlust.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Linnavalitsus esitas detailplaneeringu korralduse eelnõu, KSH eelhinnangu ja detailplaneeringu eskiislahenduse ametkondadele alade, XXXX

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, § 128 lg 1, § 129 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §33 lg 2 p 4, § 34 ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja p 3 alusel

1. Algatada Papsaare külas Elu tee 4 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, vajadusel servituudialade määramine. 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 kaasnevate huvidega.
2.2. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat keskkonda. Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid, samuti piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, kinnistute hoonestustihedust ja krundisuurusi, mis enim vastab maalise asustusega alale.
2.3. Juurdepääs(ud) planeeringualale lahendada Elu teelt, tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid. Arvestada Elu tee äärse kergliiklustee projektiga.
2.4. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Detailplaneeringus tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja haljasalade asukohad. Tagada kõrghaljastusest koosnev haljaspuhver planeeringuala ja sellega külgneva põllumajandusmaa vahel.
2.5. Näha ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
2.6. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Ala on kaetud Papsaare maaparandussüsteemiga (6112200010030001). Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga.
2.7. 10 või enama uue elamukrundiga ala detailplaneeringu koostamisel juhul, kui moodustatavad krundid on alla 2500 m^2, tuleb tagada iga kümne krundi kohta vähemalt üks keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala.
2.8. Planeeringu koostamise käigus hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa (Lisa 1).

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal (Lisa 2) keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestada asjaomaste asutuste ettepanekutega ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus esitatud ettepanekutega. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus (Suur-Sepa 16, Pärnu linn; linnavalitsus@parnu.ee). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Linnak (Piiri tn 14a 80036, Pärnu, karri@linnak.ee). Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Pärnu linna veebilehel ja Pärnu linnavalitsuses lahtiolekuaegadel.

5. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

6. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonnaga asjakohane leping detailplaneeringu koostamiseks, mis sisaldab mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.

7. Huvitatud isikul tuleb mõista, et temaga sõlmitakse vajadusel planeerimisseaduse § 131 lähtuvalt halduslepingenne detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Lepingus näidatakse ära 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 Eesti Vabariigis registreeritud krediidiasutuse garantiikiri, deponeeritud rahasumma linna arveldusarvele või kinnisasjadele hüpoteegi seadmine linna kasuks; 3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

Lisaks, kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus halduslepingühepoolselt lõpetada halduskoostööseaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

8. 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“.

9. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiislahendus), sealhulgas illustratiivne joonis.

10. 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.

11. Detailplaneeringu algatamisel ei saa taotlejal tekkida õigustatud ootust, et algatatud detailplaneering kehtestatakse. Taotlejal ei saa olla ka õigustatud ootust planeeringu sisu suhtes. Planeeringu algatamise taotluse esitaja peab arvestama võimalusega, et planeerimismenetluse järgnevates etappides võib linnavalitsuse kaalutlusotsuste tulemusel planeeringulahendus muutuda, sest planeerimismenetluse eesmärk on tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks. Detailplaneeringu algatamise taotlusega esitatud võimalikku planeeringulahendust ei saa käsitleda siduvana.

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

13. Ruumi- ja arhitektuuriosakonnal korraldada teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ja Pärnu linna veebilehel 14 päeva jooksul ning ajalehes Pärnu Postimees 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

14. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

15. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Siim Suursild
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär

Papsaare küla Elu tee 4 kinnistu detailplaneering

PLANEERINGUALA ASUKOHASKEEM



Planeeringuala, Planeeringu ID 130935

Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest