



## KORRALDUS

19.01.2026 nr 30

Papsaare külas Sepa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Eesti Kinnisvarahoolduse OÜ on esitatud Pärnu Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Papsaare külas Sepa kinnistul (katastriüksuse tunnus 15904:003:0781).

Sepa kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 51678 m<sup>2</sup>. Kinnistu on ehitusregistri andmetel hoonestamata. Valdav osa planeeringualast (3,81 ha) on kõlvikulise koosseisu järgi metsamaana, lisaks looduslik rohumaa. Kinnistu paikneb Tilga tee ääres külgnedes Paju-Jaarupi, Tomsoni, Lintsi ja Liivaranna kinnistutega. Juurdepääs krundile on munitsipaalomandisse kuuluvalt Tilga teelt. Piirkonnas paiknevad hoonestatud maatulundusmaadega, elamumaadega ja tootmismaadega alad, mujal hoonestamata alad.

Huvitatud isiku eesmärgiks on Sepa kinnistu ümberkruntimine, ehitusõiguse, hoonestusalade, teedevõrgu, haljastuse ja tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse määramine. Täpsemalt soovitakse maaüksus jagada 23 pereelamukrundiks keskmise suurusega ca 1615 m<sup>2</sup> ning üheks tee- ja tänavamaa krundiks. Elamukrundile soovitakse püstitada 1 pereelamu põhihoonena ning kuni 3 abihoonet. Suurim lubatud täisehitus 30%, suurim lubatud kõrgus põhihoonel 9 m, abihoonetel 5 m. Suurim lubatud maaapealne korruselisus põhihoonel 2, abihoonetel 1 korrus, maa-alune korruselisus 1 korrus. Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Arhitektuursete nõuete seadmisel, s.h katusekalded ja materjalikasutus, arvestatakse, et elamuala peab moodustama visuaalselt esteetilise terviku. Minimaalne haljastus 30% krundi pinnast. Juurdepääs alale olemasolevalt Tilga teelt. Vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse võimalusel ühisveevärgi baasil. Sademevesi lahendatakse lahtise kraavitusega. Sidelahendus operaatorivaba multitorustikul sidekanalisatsiooni baasil liitumiskaevuga Tilga tee ääres. Elektrivarustus vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele. Tuletõrje veevarustus ühisveevärgil paiknevate hüdrantide baasil või vajaliku veehulga puudumisel maa-aluse veemahuti ja kuivhüdrandi baasil. Kütelahendused lokaalsed, maa- või õhksoojuspumpade või tahkeküttekolletega.

Audru valla üldplaneeringuga (kehtestati 2010. aastal) määratult asub planeeringuala reserveeritud elamualal (Ev), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pinnaga 1500 m<sup>2</sup>.

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt (joonis nr 4 „Asustus“ <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100023>) jääb planeeringuala maalise asustusega alale. Seda iseloomustab valdavalt hajus asustumuster, kus esineb väiksemaid kompaktsed iseloomuga asustusalasid (näiteks väikesemad alevikud, külakeskused, elamu- ja suvilapiirkonnad). Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida olemasolevat asustusstruktuuri ning eelistada hajaasustusele omaseid lahendusi. Maalise asustusega alale ei

kavandata uusi kompaktse iseloomuga asustuse koondumiskohti, v.a põhjendatud juhul ettevõtlusalasid. Eelistada tuleb uute arendustegevuste koondamist olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkuse ja täiendava arengu, sh teenuste ja töökohtade olemasolu.

Pärnu linna koostatava üldplaneeringu 2035+ (vastuvõetud 18.09.2025) kohaselt on planeeringuala määratud osaliselt tiheasustusalaks ja osaliselt hajaasustusalaks kompaktse asustusega alaks. Pärnu linna tiheasustusalad on linnalise iseloomuga, intensiivsema maakasutusega selgelt piiritletud kompaktsed ja terviklikud keskkonnad, kuhu koonduvad erinevad huvid ja tegevused. Pärnu linna hajaasustusalad on maalise asustusega maa-ala, mis jääb väljaspoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusalad iseloomustab maaline ja hajusam asustus, madalam elanike tihedus, hõredam hoonete paiknemine, looduslähedasem keskkond ning intensiivsem põllu- ja metsamajanduslik maakasutus. Hajaasustusalad iseloomustavad ka ajalooliselt väljakujunenud kompaktsemad külakeskused, külatänavad ja väiksemad asustused mererannal, kus hoonestus ja teenused on koondunud tihedamalt, kuid neid ümbritsev ala on hõreda asustusega (hajaasustusalad).

Planeeritaval maaüksusel on Audru Vallavolikogu 01.12.2005 otsusega nr 14 kehtestatud Sepa kinnistu detailplaneering, millega kavandati maaüksuse jagamist 44 krundiks (41 nendest olid väikeelamukrundid). Elamukruntide suurused jäid vahemikku 810-1286 m<sup>2</sup> (erand on 1786 m<sup>2</sup>). Vallavolikogu otsuses (p 3) on lisatingimus, mille kohaselt planeeringu kehtestamine jõustub pärast teede ja tehnovõrkude rajamise ning ekspluateerimise eellepingu sõlmimist Audru Vallavalitsusega. Sellist lepingut ei ole teadaolevalt sõlmitud, mistõttu planeeringu kehtestamine ei ole ka jõustunud.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruse § 13 p 2 nimetatud tegevust (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine).

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.

KeHJS § 2<sup>2</sup> kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervisele ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

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

KSH eelhindangus leitakse kokkuvõtvalt järgmist:

Sepa kinnistu detailplaneeringu realiseerimine ei too endaga kaasa olulisi vahetuid keskkonnamuutusi ja/või -ohte, mis vajaks KSH menetlust. Probleemaatiliseks teeb Sepa kinnistu detailplaneeringu koostamise vastuolu maakonnaplaneeringuga, vastuolu planeeritud maakasutuse ja koostatava Pärnu linna üldplaneeringu põhimõtete vahel (asustuse suunamine, säästva transpordi arendamine, väärtusliku põllumaa säilitamine jm). Tegemist on asjakohaste mõjudega, mida tuleb hoolimata KSH mittevajalikkusest asjakohaselt käsitleda või vähemalt peab kohalik omavalitsus endale teadvustama piirkonna arenguga seotud kumulatiivseid mõjusid, mis antud piirkonna täisehitamisega kaasnevad. Piiriülese küsimusena on vajalik on

välja selgitada, kumb on prioriteetsem, kas riigi soov säilitada piirkonna väärtuslikku põllumaad või näha piirkonda tulevikus ette üksikelumualana. Üksikelumuala kontekstis peab kohalik omavalitsus kaaluma ja analüüsima, kuidas on võimalik tagada ühistranspordi ja teenuste kättesaadavus, milline on täiendava liikluse mõju liiklusohutusele ja riigitee kasutusele jne. Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust alatatada Pärnu linnas Papsaare külas Sepa kinnistu detailplaneeringu (KSH) 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.

Detailplaneeringu otsuse eelnõuga on tutvunud ja nõustunud KSH algatamata jätmise ettepanekuga Keskkonnaamet (10.10.2025 kiri nr 6-5/25/18754-2) ning Maa- ja Ruumiameti Maaparanduse büroo (07.10.2025 kiri nr 6-3/25/14932-2).

Maa- ja Ruumiameti Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus 03.11.2025 kirjas nr 6-3/25/14932-3 juhib tähelepanu kokkuvõtvalt järgmisele:

„Planeerimisseaduse § 10 lg 3 kohaselt peab kohalikku huvi väljendav planeering lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga. Kuigi kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga, on elumualade kavandamisel asjakohane arvestada hilisemate planeeringute, hilisemate asustuse suunamist puudutavate kehtivate ja koostamisel olevate arengudokumentidega.

Esitatud materjalidele ja riiklikele suundumustele tuginedes, oleme seisukohal, et piirkond peaks säilima hajaasustusalana. Maa- ja Ruumiameti hinnangul ei ole rohkem kui 20 elamukrundiga elumuala kavandamine kooskõlas maakonnaplaneeringu asustuse suunamise põhimõtetega ega ka üldiste kestliku ruumikasutuse suundumustega. Kuna detailplaneeringuga ei saa maakonnaplaneeringut muuta, tuleb selle koostamisel lähtuda maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtetest ja tagada ka kooskõla riiklike huve väljendavate planeeringutega.“

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu koostamisel tuleb järgida maalise asustusega alale iseloomulikku hajusamat asutustrüki, kus esineb väiksemaid kompaktsed iseloomuga asustusalad (näiteks väikesemad alevikud, külakeskused, elamu- ja suvilapiirkonnad). Uue hoonestuse kavandamisel tuleb järgida olemasolevat asustustruktuuri ning eelistada hajaasustusele omaseid lahendusi. Vaatamata asjaolule, et planeeringuala asub Audru valla üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elumialal (Ev), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pinnaga 1500 m<sup>2</sup>, ei vasta miinimumnõue piirkonnas levinud krundisuurustele laiemalt ja planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata krundistruktuuri tihedust kaalutlusotsuse alusel.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, § 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

1. Algatada Papsaare külas Sepa kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on elumumaa kinnistute moodustamine, neile ehitusõiguse määramine üksikelumute ja abihoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine, vajadusel servituudialade määramine. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena, lähtudes seejuures Pärnu maakonnaplaneeringust ning leitakse lahendus, mis arvestab ja leiab ühisosa mõlema strateegilise planeerimisdokumendiga.

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 asutusega alale.
- 2.3. Juurdepääs(ud) planeeringualale lahendada Tilga teelt, tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid. Tilga tee planeerida kergliiklejatele turvalist liikumist hõlbustav teeosa/kergliiklustee ning siduda/liita see Pärnu-Lihula tee kergliiklusteevõrgustikuga.
- 2.4. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine (valdav osa, 3,81 ha planeeringualast on kõlvikulise koosseisu järgi metsamaa). 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. Planeeringu ala piirneb Kuldlõvi maaparandussüsteemi eesvooluga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6112200010020 kood 003). Eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12 m. Eesvoolu Tilga tee teepoolisel nõlval on kaks Tilga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6112200010020 kood 003) drenaažikollektori suuet, mille säilimine ja korrashoid on maaomaniku kohustus. 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<sup>2</sup>, tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukrundiga suurusega avalik haljasala; iga järgneva elamukrundiga kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 20% suurune avalik haljasala (seal võivad paikneda ka laste mänguväljakud või spordiväljakud).
- 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 otsuse lahutamatu lisa.
4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestada asjaomaste asutuste ettepanekutega ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus esitatud ettepanekutega.
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 mh planeeringu koostamise täpsustatud ajakava, mis ei või olla pikem kui kolm aastat menetluse algatamisest.
7. Huvitatud isikul tuleb mõista, et temaga sõlmitakse vajadusel planeeringulahenduse § 131 lähtuvalt haldusleping enne 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 krediidiastutuse 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 haldusleping ühepoolset 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“.

Vajadusel arvestada alal kehtiva Sepa kinnistu detailplaneeringuga.

9. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale 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 koostöötegiijad. 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 järgnevatel etappides võib linnavalitsuse kaalutusotsuste 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. Planeerimisosakonnal 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)  
Kristel Voltenberg  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Taavi Käärid  
linnasekretär