



KORRALDUS

10.11.2025 nr 728

Papsaare külas Nurmeotsa tee 2 kinnistu
detailplaneeringu algatamine

AS OG ELEKTRA on esitanud 29.10.2025 Pärnu Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Papsaare külas Nurmeotsa tee 2 kinnistu (katastriüksuse tunnus 15904:003:1986) lõunapoolsel osal. Detailplaneeringuga jagatakse kinnistu kolmeks katastriüksuseks. Ühele moodustatavale katastriüksusele suurusega 6479 m² planeeritakse toidukauplus, mille eeldatav ehitisealune pind on kuni 1800 m². Teine moodustatav katastriüksus suurusega 569 m² jääb maatulundusmaaks, mis toimib puhveralana planeeritava kaupluse ja olemasoleva eramajapidamise vahel. Taotlusele lisatud lahendusskeemi kohaselt on ala piisava suurusega planeeringu eesmärgi (kaupluse rajamine) saavutamiseks. Planeeringualale on planeeritud kauplusehoone, parklad, juurdepääsuteed ja haljastus. Ülejäänud Nurmeotsa tee 2 kinnistu osa säilib olemasoleva üksikelamu majapidamise alana, kus säilib senine kinnistu kasutamise otstarve. See ala ei ole detailplaneeringualasse kaasatud, kuna planeeringuala ulatuses on võimalik saavutada detailplaneeringu eesmärk, planeerida kauplus koos vajaliku infrastruktuuriga. Planeeringuala on kujutatud käesoleva korralduse Lisas 1 „Detailplaneeringuala asukohaskeem“.

Nurmeotsa tee 2 kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, pindala 22217 m². Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised ehitised:

- Elamu, ehitisregistri kood 103002225
- Kuur, ehitisregistri kood 103002226
- Garaaž, ehitisregistri kood 103002227
- Kelder, ehitisregistri kood 103002228
- Laut, ehitisregistri kood 103002229
- Side maakaabelliinid, ehitisregistri kood 220590287
- Sadeveetrassid, drenaažveetrassid, surveveetrassid, ehitisregistri kood 220597987
- Vesivarustus ja kanalisatsioon, ehitisregistri kood 220597994
- Kinnistusisene kanalisatsioon, ehitisregistri kood 221491282
- Kinnistusisene kanalisatsioon, ehitisregistri kood 221491282
- Kinnistusisene veevarustus, ehitisregistri kood 221491292.

Kinnistu on kaetud suures osas kõrghaljastusega. Kinnistu külgneb lõuna poolt riigimaanteega nr 60 ehk Pärnu-Lihula teega, läänes kaubanduskeskusega. Idapoolsel küljel on munitsipaalomandis, kõrghaljastusega kaetud kinnistu, kuhu planeeritud „Sõida ja pargi“ tüüpi parkla (ehitusluba väljastatud 31.01.2025, ehitisregistri kood 221460671), selle kõrval olemasolev toidukauplus.

Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt on tegemist reserveeritud ärimaa (B) juhtotstarbega alaga. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib reserveeritud ärimaale rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatise nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juhtfunktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi: tootmismaa).

Vastavalt üldplaneeringule uute ärihoonete (v.a alla 300 m² suurused ärihooned väljapool detailplaneeringu kohustusega ala) kavandamine toimub ainult detailplaneeringu alusel. Ärimaade planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- Ärihoone tuleb maantee äärde paigutada nii, et seda teenindavad parklad jääks maantee poolsesse külge või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks ärihoone müraseinana nii tee kui krundisisesse liiklusrumina suhtes;
- Avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 3,2 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,2 m abs. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,2 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- Ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, § 128 lg 1, § 129 lg 1 ja Pärnu Linnavalikogu 01.02.2018 määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 p 2 ja p 3 alusel ning arvestades 29.10.2025 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Papsaare külas Nurmeotsa tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistule ehitusõiguse määramine kauplusehoone rajamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine.

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 juurdepääsuvõrgustid. Näidata kergliiklusteede ühendused. Kergliiklusteede juurde planeerida haljastus.

2.3. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Detailplaneeringus tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad. Kõrghaljastust säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses. Kavandatavad parkimisalad liigendada haljastusega, et vähendada kuumasaarte efekti kõvakattega aladel.

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. Hoonestusalade määramisel arvestada Haapsalu mnt 41 kaupluse ehitusjoonega. Haapsalu mnt pool peab paiknema hoone esinduslik fassaad ja peamine sissepääs kaupluse hoonesse.

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, sealhulgas Transpordiameti, Päästeameti ja Terviseametiga. 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 Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

10. Planeeringu koostamise korraldajal 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 Linnavalikogu 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 tagatistrahade 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.

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