



KORRALDUS

04.05.2026 nr 298

Papsaare külas Kaubasadama tee 13 ja Landi tee T2
kinnistu detailplaneeringu algatamine

Kaubasadama tee OÜ on esitanud 09.03.2026 Pärnu Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Papsaare külas Kaubasadama tee 13 kinnistul eesmärgiga määrata kinnistule ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks soovitakse kõrvalsihtotstarbena ärimaa sihtotstarvet kuni 30%. Kinnistut ei soovita jagada.

Kaubasadama tee 13 kinnistu (katastriüksuse tunnus 15904:003:0503) asub Papsaare külas Kaubasadama tee ääres, kinnistu pindala on 9347 m², katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa. Kaubasadama tee 13 on ilma kõrghaljastusest kasutusest väljas olev ja võsastuv heinamaa. Kinnistu on hoonestamata. Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Kuna kinnistule ligipääs on raskendatud oma kinnistu piires, on vajalik detailplaneeringualasse haarata munitsipaalomandis olev Landi tee T2 kinnistu (katastriüksuse tunnus 62401:001:1204).

Vastavalt kehtivale Audru valla üldplaneeringule (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa, kuhu on lubatud planeerida on lubatud rajada tootmisega tegelevaid ettevõtteid, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalike büroosid, samuti kõiksugu rajatisi mis on vajalikud tootmisprotsessi või sadamategevuse korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnoahtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaa juhtfunktsiooniga alale võib rajada samuti tehnoajatisi, alajaamasid jms. Üldplaneeringu järgi on uute tootmishoonete kavandamisel nõutud detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu põhilahendust järgivana.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 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 3 alusel ning arvestades OÜ Kaubasadama tee 09.03.2026 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Papsaare külas Kaubasadama tee 13 ja Landi tee T2 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistutele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.

2. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:

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

2.2. Juurdepääsuks planeerida 12 meetri laiune transpordimaa kinnistu, kasutades Landi tee T2 kinnistut ja Kaubasadama tee 13 kinnistu läänepoolset külge.

- 2.3. Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus.
- 2.4. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad.
- 2.5. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi.
- 2.6. Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. 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.
- 2.7. Avalikult kasutatavate ärihoonete 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.
3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.
4. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.
5. Enne detailplaneeringu koostamise alustamist sõlmida huvitatud isikul Pärnu Linnavalitsuse ruumi- ja arhitektuuriosakonnaga 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 ruumi- ja arhitektuuriosakonnale 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 koostöötegiijad. 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. 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 lepitakse 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 suurusel 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 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.

12. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristel Voltenberg
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär