



KORRALDUS

16.02.2026 nr 117

Paikuse alevi Käärasoo tee 64, 66, 68 ja 70
kinnistute detailplaneeringu algatamine

OÜ Linnak on maaomanike volitusel esitanud ettepaneku algatada detailplaneering Paikuse alevi kinnistutel Käärasoo tee 64, 66, 68 ja 70. Planeeringuga soovitakse muuta alal kehtivat ehitusõigust, suurendades hoonete jaoks planeeritavat ehitisealust pindala.

Kinnistutel kehtib Kääranõmme maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 18.06.07 otsusega nr. 31. Planeeringuga on määratud alale elamumaa sihtotstarve ja igale kinnistule on antud ehitusõigus ühe maksimaalselt kahekorruselise üksikelamu ja ühe kõrvalhoone ehitamiseks. Elamu ja kõrvalhoone ehitisealune pind on kokku 265 m². Maaomanikud soovivad ehitada igale kinnistule ühe üksikelamu ja kuni kolm kõrvalhoonet, ehitisealuse pindalaga kokku 450 m².

Paikuse valla üldplaneering, mis on kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8, on märkinud Kääranõmme detailplaneeringu kehtiva jäävaks detailplaneeringuks. Seega on üldplaneeringus arvestatud Kääranõmme detailplaneeringut ja kavandatud detailplaneering ei muuda alal kehtivat üldplaneeringut. Alal kehtib üldplaneeringu teemaplaneering „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ (kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 16.09.2013 määrusega nr 13), mis sätestab planeeringuala piirkonnas elamumaa kinnistute minimaalsuuruseks 2000 m² ja täisehitusprotsent ei tohi olla üle 20. Käärasoo tee 66 (katastriüksuse tunnus 56801:001:0980) pindala on 3123 m², Käärasoo tee 68 (56801:001:0981) pindala on 2648 m², Käärasoo tee 64 (56801:001:0979) pindala on 2063 m² ja Käärasoo tee 70 (56801:001:0982) pindala on 2672 m² ning soovitud ehitismahu puhul on täisehitusprotsent 14 kuni 21. Arvestades maksimaalseks täisehitusprotsendiks 20, on võimalik määrata Käärasoo tee 66, 68 ja 70 kinnistutele maksimaalseks ehitisealuseks pindalaks 450 m². Kuid Käärasoo tee 64 kinnistu puhul ei ole võimalik 450 m² suuruse ehitisealuse pinna määramine, vaid arvestades täisehitusprotsendiks 20, on maksimaalne ehitisealune pindala 413 m².

Juurdepääs kinnistutele toimub avalikult Käärasoo teelt piki eraomandis olevat Kääranõmme kinnistut ja Tõrva kinnistut. Kinnistud on määratud teemaaks Kääranõmme detailplaneeringuga ja Tõrva maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 19.09.2005 otsusega nr 31).

Üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitusloakohustuslike hoonete püstitamisel nõutud detailplaneeringu koostamine, samuti nõuab alevites ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamist planeerimisseadus.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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 tagatistrahaga 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.

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 p 3 alusel ning arvestades 06.01.2026 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Paikuse alevis Käärasoo tee 64, 66, 68 ja 70 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringuala kinnistutele sobivaima ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Detailplaneering koostatakse Paikuse 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. Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid. Juurdepääsuteena kasutada olemasolevaid teid. Arvestada tervikliku teede lahenduse loomise vajadusega. Juurdepääsuteid käsitleda planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud rajatistena.

2.3. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. 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.

2.5. 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.

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 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. 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 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.

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)

Kristel Voltenberg
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Käärid
linnasekretär