



OTSUS

18.06.2026 nr 35

Paikuse alevi Keraamika tn 3 kinnistu
detailplaneeringu kehtestamine

Pärnu Linnavalikogu algatas Paikuse alevi Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneeringu oma 16.11.2023 otsusega nr 47.

Kinnistu on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega, osaliselt looduslik rohumaa. Juurdepääs kinnistule on võimalik Keraamika tänavalt. Kinnistu külgnab Reiu jõega, reljeef on suure kaldega jõe poole. Ala kontaktvööndi moodustab lõuna poolt olemasolev elamuala, kus on kahekordsed kortermajad, kaugemal elamurajoon ühepereelamutega. Naaberkinnistutel, Vesiroosi tn 3 ja 5, kehtib detailplaneering, mille alusel saab rajada väikelaevade sadama. Kinnistust põhja pool asub hoonestamata Keraamika tn 1 kinnistu, mis on reserveeritud uue silla asukohaks. Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks määratud Reiu jõe poolsel küljel kompensatsiooniala, mille eesmärk on mahendada eelkõige inimõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Planeeringuala põhjapoolses osas on üldplaneeringu kohaselt segahoonestusala, kus on võimalikud kasutusotstarbed elamumaa (eelistatud 3 ja enama korrusega elamud), ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa, transpordimaa. Hoonestatava kinnistu minimaalne suurus on 3000m². Planeeringuala lõunapoolses osas on üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamuala E3 (ehitusõiguse saab kinnistu minimaalse suurusega 3000 m²). Planeeringualal asub kalda piiranguvöönd (100m) ja ehituskeeluvöönd (50 m). Ehituskeeluvööndi vähendamist ei kavandata. Planeeritava alal kehtib Keraamika 1 ja Lehe kü osaline detailplaneering (kehtestatud Paikuse Vallavalikogu 18.03.2002 otsusega nr. 11).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Keraamika tn 3 kinnistule ehitusõiguse andmine kuni kolme kortermaja ehitamiseks, mille maksimaalseks kõrguseks võib olla kuni 11,5 meetrit. Lubatud on kuni 3-korruselised hooned, millest viimane korrus peab olema täiskorruste mahust kuni 50%. Lisaks nähakse ette jõeäärne avalikuks kasutamiseks olev ala, kuhu on planeeritud jõega paralleelselt kulgev kergliiklustee. Planeeringulahendus ja põhjendused on esitatud käesoleva otsuse lisades.

Detailplaneeringu eskiislahendus oli avalikustatud 14.07-18.08.2025. Kaasatavaid ja koostöötegijaid teavitas Pärnu Linnavalitsus 26.06.2025 kirjaga nr 8-4/7243-17. Eskiislahenduse avalikustamise perioodil ei esitatud ettepanekuid ega arvamusi.

Planeering on kavandatud ellu viia ühes ehitusetapis. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (edaspidi detailplaneeringukohased rajatised), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja

detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

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. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks. Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegia või jooksva aasta eelarves; lõike 2 kohaselt nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna huvidest. Kõnesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise, kuivõrd ta on niisuguse haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule. Haldusleping on sõlmitud.

Linnavalitsus saatis detailplaneeringu kooskõlastamiseks koostöötegitajale (kooskõlastatavatele ametkondadele) 10.11.2025 kirjaga nr 8-4/7243/2023-25 ja kaasatavatele (planeeringuala naaberkiinnistute omanikele) 10.11.2025 kirjaga nr 8-4/7243/2023-24. Päästeamet kooskõlastas planeeringu tuleohutuse osa 25.11.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/4124-3. Transpordiamet kooskõlastas planeeringu 07.12.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/21111-9. Terviseamet kooskõlastas planeeringu 12.01.2026 kirjaga nr 9.3-1/25/10369-2. Keskkonnaamet esitas seisukoha 18.07.2025 kirjaga nr 6-2/25/12905-2. Kaasatavatelt ettepanekuid ega arvamusi ei esitatud.

Pärnu Linnavolikogu võttis detailplaneeringu vastu ja jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise 29.01.2026 otsusega nr 6. Pärnu Linnavalitsus avalikustas detailplaneeringu ajavahemikul 23.02-30.03.2026 ja teavitas avalikust väljapanekust avalikkust, kaasatavaid (16.02.2026 kiri nr 8-4/7243/2023-35) ja koostöötegitajaid (16.02.2026 kiri nr 8-4/7243/2023-36). Ettepanekuid ega vastuväiteid planeeringulahenduse suhtes ei esitatud.

Maa- ja ruumiamet on andnud detailplaneeringule heakskiidu.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 139 lõike 1 lause 2 alusel

1. Kehtestada Pärnu linna Paikuse alevi Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneering (juurde lisatud).
2. Pärnu Linnavalitsusel on õigus algatada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehituslubade andmisest, kui huvitatud isik ei täida haldusepingus sätestatud kohustusi, sh juhul, kui juba sõlmitud haldusleping mistahes põhjusel lõppeb.
3. Pärnu Linnavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates vastavas kohalikus ajalehes ja 14 päeva jooksul Pärnu linna veebilehel ning väljaandes „Ametlikud Teadaanded“.

4. Pärnu Linnavalitsusel esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta planeerimisseaduse § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

5. Detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kirja ning kehtestatud detailplaneeringu saadab linnavalitsuse kantselei maakatastrile 14 päeva ning planeerimisseaduse § 139 lõikes 6 sätestatud isikutele 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.

6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrei Korobeinik

volikogu esimees