



KORRALDUS

28.04.2025 nr xx

Liu küla Sepa kinnistu detailplaneeringu algatamine

OÜ LHOK on maaomanikuna esitanud 12.11.2025 a Pärnu Linnavalitsusele ettepaneku algatada detailplaneering Liu külas Sepa kinnistul (katastriüksuse tunnus 15905:004:0183) eesmärgiga anda ehitusõigus ranna kindlustusrajatise ehitamiseks. 07.04.2026 on maaomanik esitanud linnavalitsusele keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi) KSH eelhinnangu materjalid.

Katastriüksuste sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 25812 m². Ehitisregistri (edaspidi EHR) andmetel asuvad kinnistul järgnevad ehitised:

- Elamu (hoone, EHR kood 121350031)
- Saunamaja (hoone, EHR kood 121274269)
- Kasvahoone (hoone, EHR kood 121322397)
- Garaaž (hoone, EHR kood 121332601)
- Pime Ruum (hoone, EHR kood 121337468)
- Kuur (hoone, EHR kood 121354475)
- Kuur, Minimajad, Päikesepaneelid (hoone, EHR kood 121444215)
- Puurkaev (rajatis, EHR kood 221274178)
- Maasoojuspuuraugud (rajatis, EHR kood 221281227)
- Maasoojuspuuraugud (rajatis, EHR kood 221281227)
- Lipumast (rajatis, EHR kood 221348730)
- Maasoojuspuuraugud (rajatis, EHR kood 221430456)

Alal ei kehti detailplaneeringuid. Kinnistu on lõunapoolsest küljest piiratud merega, teistest külgedest olemasolevate majapidamistega.

Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19). kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal ja reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m². Seega koostatakse detailplaneering kehtiva üldplaneeringu põhilahendust järgivana. Vastavalt looduskaitseadusele § 38 lg 5 p 3 on ranna kindlustusrajatist võimalik ehituskeeluvööndisse rajada kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusel nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ §11 p 2 on ranna kindlustusrajatise rajamise puhul vajalik anda keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.

Hendrikson & Ko OÜ on koostanud keskkonnamõju strateegilise eelhindangu rannakindlustusrajatise rajamise mõjude suhtes. Eelhindangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et rannakindlustuse rajamisega ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning KSH algatamine ei ole otstarbekas. Seda järgmistel põhjendustel:

- tegevus ei mõjuta negatiivselt Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitstavaid alasid ega kaitsealuste liikide leiukohti;
- tegevus ei ole vastuolus ala kohta käivate strateegiliste planeerimisdokumentidega;
- tegevus ei mõjuta negatiivselt rohevõrgustikku;
- mõju elustikule on ebaoluline;
- mõju ehitusperioodil on olnud ajutine ning lokaalse iseloomuga;
- mõju kultuuripärandi objektidele puudub;
- vastuolu ranna kaitse eesmärkidega ei esine;
- kumulatiivseid mõjusid ei teki.

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 18.04.2025 avaldust

1. Algatada Pärnu linnas Liu külas Sepa kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistutele ehitusõiguse määramine rannakindlustusrajatise ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus on võimalik määrata ehitusõigus abihoonete püstitamiseks, hoonete arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahendus. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.

3. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa (Lisa 1).

4. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal (Lisa 2) keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestada asjaomaste asutuste ettepanekutega ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus esitatud ettepanekutega. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus (Suur-Sepa 16, Pärnu linn; linnavalitsus@parnu.ee). Detailplaneeringu koostaja ei ole detailplaneeringu algatamise ajal teada. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Pärnu linna veebilehel ja Pärnu linnavalitsuses lahtiolekuaegadel.

5. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste seisukohtadega:

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

5.2. Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, näidata vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus. Vajadusel näha ette juurdepääsuservituudid.

5.3. Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Detailplaneeringus tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad.

5.4. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi.

5.5. 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.

5.6. Avalikult kasutatavate eluhoonete kavandamisel alla 3,2 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,2 m absoluutkõrgusega. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,2 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

6. Kinnitada planeeritava maa-ala asukohaskeem, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

7. Täiendav vajadus võimalikeks uuringuteks selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

8. 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.

9. 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“.

10. Huvitatud isikul esitada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale ülevaatamiseks detailplaneeringu lahenduse esialgne kavand (eskiis), sealhulgas illustratiivne joonis.

11. 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.

12. Pärnu Linnavalitusel 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 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.

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 tagatisraha 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.

13. Pärnu Linnavalitsus võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

14. 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.

15. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristel Voltenberg
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär

Liu küla Sepa kinnistu detailplaneering

PLANEERINGUALA ASUKOHASKEEM

Planeeringuala, Planeeringu ID 130713



Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest