

**OÜ LINNAK**

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

# **Jõekalda tee 33 kinnistu detailplaneering**

## **Silla küla, Pärnu linn**

### **ESKIIS**

Töö nr 2203

Ettepaneku tegija:

Tasar Invest

Esindaja:

Signe Petrelius

Tellijaja:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoon

Oktoober 2022

## Contents

SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja .....	3
1.1. Planeeringu koostamise alused .....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed .....	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus .....	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused .....	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid.....	5
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	5
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	5
5. Planeeringulahenduse ja üldplaneeringu muutmise kaalutlused ja põhjendused .....	5
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	6
7. Liiklus, parkimine .....	7
8. Haljastus, maastik, piirded.....	7
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed .....	7
9.1. Veevarustus .....	7
9.2. Reoveekanaliseerimine .....	8
9.3. Sademeveed.....	8
9.4. Elektrivarustus .....	8
9.5. Sidevarustus.....	8
9.6. Soojavarustus.....	8
10. Tuleohutuse tagamine .....	9
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine.....	9
11. Keskkond.....	9
11.1. Jäätmed.....	9
11.2. Insolatsioon.....	9
11.3. Müra.....	9
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.....	10
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	10
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	10
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	10
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus .....	11
16. Servituutide seadmise vajalikkus .....	11
17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	11

## GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoon Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 <a href="mailto:karri@linnak.ee">karri@linnak.ee</a>	Pärnu Linnavalitsus (75000064)  Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 <a href="mailto:linnavalitsus@parnu.ee">linnavalitsus@parnu.ee</a>	Signe Petrelius

#### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavolikogu 15.09.2022 otsus nr 56 Paikuse alevis Jõekalda tee 33 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Maa-ala plaan tehnoorkudega. OÜ Georite, töö nr 21144, 27.01.2022,
- Pärnu linnas, Silla külas Jõekalda tee 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

### 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Paikuse alevis.



Joonis 1 Jõekalda tee 33 kinnistu asukoht.

Jõekalda tee 33 kinnistu asub Silla külas Reiu jõe ääres Jõekalda tee ääres, kust on ka alale juurdepääs.

Kinnistu on hoonestatud järgnevate hoonetega:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m2)
120187351	Hoone	Eramu	Jõekalda tee 33	2011	2	214.0
120640948	Hoone	Kuur	Jõekalda tee 33	1980	1	16.7

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Jõekalda tee 33

katastritunnus: 56801:001:0518  
pindala: 4488 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: elamumaa 100%

## 3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Paikuse alevis, Reiu jõe ääres. Piki olemasolevat Jõekalda teed asuvad pereelamute alad. Planeeritav kinnistu asub Jõekalda teest hargneva 5680061 Jõekalda tee T2 teekinnistu ääres.



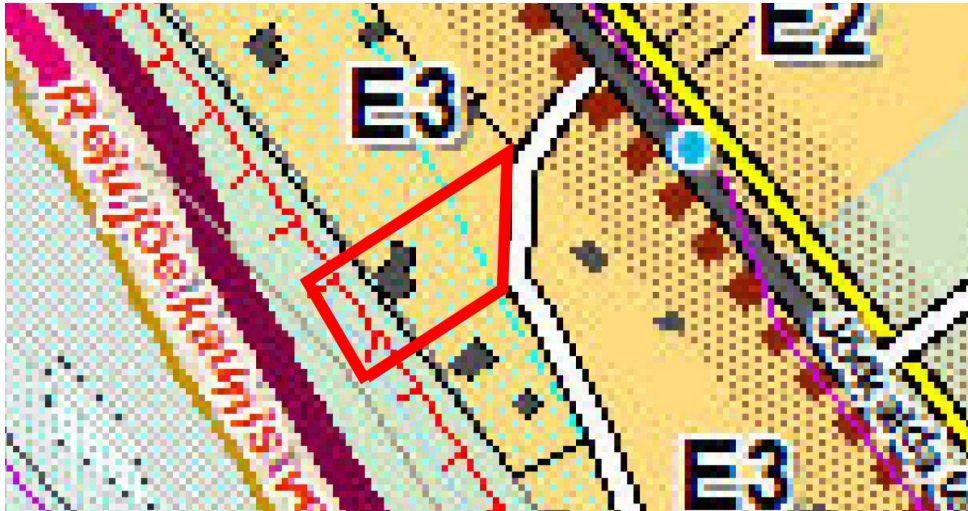
Joonis 2 Vaade Jõekalda tee 33 olemasolevale hoonestusele



Joonis 3 Vaade Jõekalda tee 33 kinnistul

#### 4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Paikuse valla üldplaneering (15.06.2009 määrus nr 8). Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon reserveeritud elamumaa (E3), kus ehitusõiguse annab kinnistu suurusega 3000m<sup>2</sup>.



Joonis 4 Väljavõte Paikuse valla üldplaneeringu kaardist

##### 4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Jõekalda tee 33 kinnistu näol on tegemist on Reiu jõe ääres asuva kinnistuga, mis käesoleva detailplaneeringuga jagatakse kaheks krundiks, millest jõe poole jääv on suurem ja tee poole jääv väiksem. Mõlemale krundile planeeritakse pereelamu.

##### 4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Paikuse valla üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala elamumaa E3 alasse, mis näeb ette krundi minimaalseks suuruseks 3000 m<sup>2</sup>. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

#### 5. Planeeringulahenduse ja üldplaneeringu muutmise kaalutlused ja põhjendused

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku 4488 m<sup>2</sup> suuruse kinnistu jagamiseks peamiselt seetõttu, et piirkonnas on vähe kinnistuid, mis vastavad üldplaneeringu juhtfunktsioonile E3 (min ehitusõigusega krundi suurus 3000 m<sup>2</sup>). Tulenevalt krundil paiknevast keldrist, ei ole võimalik kinnistut jagada ka võrdseteks osadeks, tegemist on toimiva maakeldriga, mida ei ole mõistlik lammutada ega teiselada.

Piirkond on suhteliselt keskmise tihedusega hoonestusega, mis on sarnane üle Jõekalda tee asuvale Ringi tänava äärsele elamupiirkonnale. Samuti asub ala ka paikuse keskusele suhteliselt lähedal, kus on samuti suurema tihedusega hoonestus.

Lähtuvalt sellest teeb käesolev detailplaneering ettepaneku kavandada üldplaneeringu juhtfunktsiooni E3 asemele E1, mille puhul annab ehitusõiguse kinnistu suurusega 1200 m<sup>2</sup>.

## 6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil**	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m***	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Jõekalda tee 33	01	2964	EP, EPk	3	2	0	270	8,5	10	põhimahul viil 38-45°
Jõekalda tee 33	02	1523	EP, EPk	2	2	0	220	8,5	8	põhimahul viil 38-45°
		<b>4 487 m<sup>2</sup></b>					<b>490</b>			

### Arhitektuursed tingimused ja märkused:

- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatu materjale.
- Hoonete kõrgused määratakse hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast.
- Uute hoonete ehitamisel tuleb tagada energiatõhusus. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.
- Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (va alla 1m hoone räästad ja varikatused) peavad paiknema määratud hoonetusala piirides.

\* "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EP - pereelamumaa

EPk – kaksikelamumaa

\*\* 1 põhihoone ja 1 - 2 kõrvalhoonet

\*\*\* Hoonestuse kõrgus arvestada hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast. Vastav kõrgusmärk anda projektiga.

## **7. Liiklus, parkimine**

Pos 01 ja Pos 02 krundile pääseb Jõekalda teelt. Pos 01 krundile on juurdepääs planeeritud servituudiga läbi pos 01 krundi.

Mõlemal krundil tagada parkimisvõimalus vähemalt ühele (soovitavalt 3-le autole). Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

## **8. Haljastus, maastik, piirded**

Säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Likvideerida võib puud, mis on vältimatult vajalikud ehitustegevuse läbi viimiseks. Likvideeritavate/ohustatud puude asukoht näidata projektiga. Samuti näha ette meetmed puude kaitsmiseks.

Hoonestusalaga kattuvad väärtuslikud puud säilitada. Hoonete asukoht, arhitektuuri, vundamendi ja konstruktsioonivalik tuleb valida nii, et olemasolevad puud ei saaks kahjustada.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 1,96 ... 8,93 abs.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Krundi piiridele on lubatud rajada piirdeaed, mis sobivad piirkonnas olevate piirdetüüpidega.

Üle 1,4 m kõrgused piirded peavad olema läbipaistvad. Piirete maks kõrgus 1,6 m.

Jõeäärsele alale (25 m veepiirist) piirdeid rajada ei tohi, et tagada väiksemate loomade vaba liikumine. Jõe äärde võib rajada haljaspiirdeid.

## **9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Hoone fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

### **9.1. Veevarustus**

Pos 02 krunt on veega varustatud Jõekalda tee T2 teekinnistult.

Veevarustuse planeerimiseks pos 01 krundile võetakse võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Projekteerimisel/planeerimisel arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega (<https://www.parnuvesi.ee>).

### **9.2. Reoveekanalisisatsioon**

Pos 02 krundi reoveekanalisisatsioon on lahendatud omapuhastiga. Reoveekanalisisaiooni planeerimiseks pos 01 krundile võetakse võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

### **9.3. Sademeveed**

Kinnistute Pos 01 ja Pos 02 hajutada omal kinnistul või juhtida vajadusel jõe suunas.

### **9.4. Elektrivarustus**

Jõekalda teel on olemasolev liitumiskilp, kust on lahendatud olemasoleva pereelamu elektrivarustus. Samast kilbist tuleb lahendada ka planeeritava pereelamu elektrivarustus.

Liitumiskilbile tuleb tagada teenindamiseks alati vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

### **9.5. Sidevarustus**

Pos 02 krundi sidevarustus on lahendatud sidekaabliga Jõekalda tee T2 teekinnistult. Pos 01 sidevarustuse planeerimiseks võetakse võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### **9.6. Soojavarustus**

Pos 02 krundil on soojavarustus lahendatud maaküttega.

Pos 01 krundi soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.



## 10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrje hüdrant nr 713 asub Jõekalda tee T2 teekinnistul (vt joonis AS-3).

### 10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

## 11. Keskkond

### 11.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

### 11.2. Insolatsioon

Planeeritud hoonestus on paigutatud nõnda, et see ei hakka avaldama ülemäärast varjutavat mõju naaberhoonestusele.

### 11.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

#### **11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed**

Käesoleva detailplaneeringu jaoks on koostatud Jõekalda tee 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.

Koostatud eelhindang näeb ette, et detailplaneeringu koostamisel ja hoonestustingimuste seadmisel on soovitatav lähtuda lähedal asuva väljakujunenud elamupiirkonna tingimustest, et Jõekalda tee 33 kinnistu moodustaks hoonestamisel terviku ümbritseva elamualaga.

Planeeritud on pereelamud, mis on seotus olemasoleva külakeskkonnaga, mistõttu ei too planeeritud hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

##### Eelhindangu kokkuvõte:

Arvestades, et Jõekalda tee 33 kinnistu on Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt planeeritud elamumaaks, siis alale elamu planeerimine igati asjakohane ja ei mõjuta ülemääraselt ei ümbritsevat loodus- ega ka tehiskeskkonda. Moodustatav kinnistu on küll väiksem, kui vastava piirkonna (E3) miinimum, kuid samas on ka naaberkiinnistud alla 3000 m<sup>2</sup>. Kinnistu jagamist võrdseteks osadeks takistab krundi keskel asuv kelder, mis peab jääma jõe poolsele krundile.

Arvestades piirkonna tihedust ei ole põhjust eeldada, et elukeskkonna tihedus kardinaalselt suureneb. Oluline osa krunte on nii suured, et neid ei ole võimalik enam väiksemaks jagada, siis ei saa hoonestuse tihenemine olla väga suur, kui üldplaneeringu tingimused jäävad samaks.

Jõekalda tee 33 kinnistu kavandamine elamumaaks ei avalda piirkonnale negatiivset mõju, kui detailplaneeringuga seatavad ehituslikud tingimused arvestavad üldjoontes ümbritseva elukeskkonnaga.

**Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas, Silla külas, Jõekalda tee 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.**

#### **12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbros soovitavalt valgustada.
- Hoone varustada esmaste turvasüsteemidega.
- Tagada hea hoone ümbruse jälgitavus hoone akendest.

#### **13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine**

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

#### **14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorraldustoimingute läbi viimine;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

### **15.Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus**

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised. Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

### **16.Servituutide seadmise vajalikkus**

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadus pos 02 krundile juurdepääsuks ning pos 01 krundi läbivate tehnovõrkude tarbeks Jõekalda tee ääres.

### **17.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

1. Paikuse valla üldplaneering
2. Jõekalda tee 33 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.