

Lisa
Pärnu Linnavalitsuse
korralduse nr juurde
lehel



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr: 2022001

**PÄRNU LINNA SILLA KÜLA
JÕEKALDA TEE 14 JA JÕEKALDA TEE 14a KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

**Majandustegevuse registrite nr: EP10867800-0001 ja EL10867800-0001
Aadress: Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu**

Projektijuht:

A. VAINULA
/Allkirjastatud digitaalselt/

Vastutav spetsialist:

A. VAINULA
/Allkirjastatud digitaalselt/

**Jõekalda tee 14 ja
Jõekalda tee 14a
kinnistute omanik:**

A. SAARE
/Allkirjastatud digitaalselt/

Pärnu 2024

**PÄRNU LINNA SILLA KÜLA JÕEKALDA TEE 14 JA JÕEKALDA TEE 14a
KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRJA SISUKORD**

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal	lk 5
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	lk 6
3.3. Maakasutus ja hoonestus	lk 8
3.3.1. Jõekalda tee 14 kinnistu	lk 8
3.3.2. Jõekalda tee 14a kinnistu	lk 9
3.4. Haljastus	lk 9
3.5. Tehnovõrgud	lk 10
4. Üldplaneeringu kohane ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 12
5. Detailplaneeringuga kavandatav	lk 12
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	lk 12
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 13
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 13
5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest	lk 14
5.3.1.1. Moodustatavatele kruntidele POS 02...POS 04 kavandatavatest ehitusõigustest	lk 16
5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest	lk 17
5.3.2.1. Moodustatavatele kruntidele POS 02...POS 04 kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest	lk 18
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 20
5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 21
5.6. Planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest üldiselt	lk 21
5.6.1. Sanitaartechnilised välisvõrgud	lk 22
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus	lk 22
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 23
5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 23
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 24
5.6.2. Elektrivälisvõrgud	lk 24
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 24
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 25
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 25
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 26
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 27
5.9. Keskkonnatingimused	lk 27
5.10. Piirangud	lk 37
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 30
5.11.1. Üldiselt	lk 30
5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 02...POS 04	lk 30
5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 05	lk 30

B. JOONISED

I LINNAEHITUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

- | | |
|--|---------------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-osa leht 2 |
| 2. Tugijoonis | GP-osa leht 3 |
| 3. Kruntimise I järjekord | GP-osa leht 4 |
| 4. Põhijoonis | GP-osa leht 5 |
| 5. Planeeringualale kavandatut illustreerivad joonised (kahel lehel) | |

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Tehnovõrkude joonis | TV-osa leht 2 |
|------------------------|---------------|

SELETUSKIRI

Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistutega (nende maaüksuste katastritunnusteks on vastavalt 56801:004:0034 ja 56801:001:0797) seotud planeeringuala paikneb Pärnu linnas Silla külas 19278 Sindi-Lodja – Silla tee T6 kinnistu (katastritunnusega 62401:001:0907) vahetus läheduses.

Käesolev detailplaneering on algatatud (ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine on jäetud algatamata) Pärnu Linnavolikogu poolt 20. jaanuaril 2022. a. vastuvõetud otsusega nr 11 (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 1). Pärnu Linnavalitsus muid lähtematerjale Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd nii planeeringualale jäävate kinnisasjade kui ka kõikide sellega külgnevate naaber-kinnisasjade omanikega (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisasid nr 6...13) nii, nagu seda näeb ette kehtiva Planeerimisseaduse § 127. Detailplaneeringu koostamisel on järgitud nõudmisi, mis on sätestatud Planeerimisseaduse § 12 lõigus 1. Nendest nõudmistest tulenevalt on antud detailplaneeringu puhul järgitud, et nii kõik planeeringualal varem kasutuses olnud kui ka seni ebaefektiivselt kasutuses olnud alad saaksid edaspidi otsustavamalt kasutatud.

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alus-plaanina kasutatud Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud L - EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnoorkude plaani (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 3a) mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu tehnoorkude osa koostamise tarvis on eelviidatud maa-ala plaani täiendatud Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 11. mail 2022. a. töö nr TM-117-22 mahus väljastatud L - EST 97 koordinaatide süsteemis (kõrgused EH2000 süsteemis) Pärnu linna Silla küla Sambla tänava ja selle lähiümbruse maa-ala ning tehnoorkude plaaniga (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 3b) mõõtkavas M 1:500.

Kõik käesoleva detailplaneeringu lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldi-vormistatud lähtematerjalide köitesse.

Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- Planeerimisseadusele;
- Paikuse valla üldplaneeringule, mis on kehtestatud 15. juunil 2009. a. Paikuse Vallavolikogu määrusega nr 8;
- määrusele nr 3 „Planeerimis ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“, mis on vastu võetud 16. veebruaril 2017. a. Pärnu Linnavolikogu poolt;
- Eesti Vabariigi Projekterimisnormidele EPN 17 ”Linnatänavad” osa 7;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2016 “Linnatänavad”;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur” Osa 1. Linnaplaneerimine;
- ja muudele asjasse puutuvatele seadustele ja õigusaktidele, näiteks Pärnu notari Kaia Krüger’ i poolt 24. aprillil 2023. a. koostatud Reaalservituutide seadmise lepingutele, asjaõiguslepingutele ja kinnistamisavaldustele (notari ametitegevuse raamatus on selle dokumendi registri numbriks 847. Viimati kirjeldatud dokument on detailplaneeringu lähtematerjalide köites leitav paigutatud lisana nr 19).

2. Detailplaneeringu ülesanded

Pärnu Linnavolikogu poolt 20. jaanuaril 2022. a. vastuvõetud otsuse nr 11 kohaselt on Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu koostamise peamisteks eesmärkideks:

- elamumaa krundi kasutamise sihtotstarbega Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ümberkruntimine kokku neljaks väiksemaks krundiks, nendest kolme (3) maaüksuse puhul on krundi kasutamise põhisihtotstarbeks üksikelamumaa (EP) ning ühe (1) maaüksuse puhul tee ja tänava maa-ala (LT);
- planeeringualale moodustatavatele üksikelamumaa krundi kasutamise põhisihtotstarbega (EP) uutele kruntidele ehitusõiguste seadmine, kas planeeringualale uute hoonete püstitamiseks või siis seal paiknevate hoonete rekonstrueerimiseks;
- planeeringualale moodustatavatele üksikelamumaa krundi kasutamise põhisihtotstarbega (EP) uutele kruntidele kas uute hoonete püstitamiseks või siis seal rekonstrueeritavate hoonete tarvis sobilike arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning ka nende kruntide haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduste määramine;
- planeeringualale moodustatavate üksikelamumaa krundi kasutamise põhisihtotstarbega (EP) uutele kruntidele kas püstitatavate uute hoonete või siis seal rekonstrueeritavate hoonete normaalse haldamise tarvis vajalike tehnovõrkude rajamise võimaluste välja selgitamine ja vajaduse korral ka nendega seotud täiendavate servituudi alade määramine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal

3.1. Planeeringuala asukoht

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala (kogusuurusega 5921 m²) moodustasid detailplaneeringu algatamisel 5767 m² suurune Jõekalda tee 14 kinnistu ning 154 m² suurune Jõekalda tee 14a kinnistu.

Eelpool kirjeldatud planeeringuala piirneb:

- loode poolt kogu pikkuses Sambla tänava kinnistuga (katastritunnus 56801:001:0789);
- kirde poolt Sambla tn 1 ja Sambla tn 3 kinnistutega (katastritunnused vastavalt 56801:001:0790 ja 56801:001:0792);
- kagu poolt Jõekalda tee 18 ja Jõekalda tee 16 kinnistutega (katastritunnused vastavalt 56801:004:0672 ja 68801:004:0054);
- edela poolt kogu pikkuses Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistuga (katastritunnus 62401:001:0658).

Jõekalda tee 14 kinnistu paikneb praktiliselt kogu pikkuses 19278 Sindi-Lodja - Silla tee T6 (selle kinnistu katastritunnuseks on 62401:001:0907) 30 m laiuses kaitsetsoonis, kuid jääb välja Reiu jõe 100 m laiusest piiranguvööndist.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala asukohast saab hea ülevaate lisaks GP-osa lehele 2 vormistatud situatsiooni skeemile ka:

- lähtematerjalide köitesse lisana 4 paigutatud fotodelt (kokku 4 tk);
- GP-osa lehele 3 vormistatud tugijooniselt.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Pärnu maakonnaplaneering ei ole seadnud Pärnu linna Silla küla sellele piirkonnale, kus asuvad ka Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistud, olulisi piiranguid. Küll näeb viimati viidatud dokument ette seda, et maakonnas tuleks tihendada eelkõige linnalisi asulaid. Kuna käesoleva tööga haaratud planeeringuala praktiliselt külgneb Paikuse alevi olemasoleva elamupiirkonnaga, siis võib eelpool viidatu põhjal käsitleda Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringuga kavandatavat tinglikult kui olemasoleva linnalise asula tihendamist.

Kehtiv Paikuse valla üldplaneering on määranud Silla küla selle piirkonna, kus paiknevad ka Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistud, maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa (E2). Paikuse valla üldplaneeringus sätestatu põhjal kehtib Silla küla selles piirkonnas niisugune kitsendus, et ehitusõiguse võivad seal saada vaid kinnistud, mille suurus on vähemalt 2000 m².

Pärnu Linnavolikogu poolt 20. jaanuaril 2022. a. vastuvõetud otsuses nr 11 on lahti seletatud (tuginedes seejuures Linnak OÜ poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule), et Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu puhul ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamine vajalik. Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse mitte algatamise kujundamisel on Pärnu Linnavolikogu lähtunud veel tuginenud ka Keskkonnaameti 16. novembril 2021. a. kirjas nr 6-5/21/22602-2 ning Rahandusministeeriumi 26. novembril 2021. a. kirjas nr 14-11/7459-2 sätestatud nõusolekutest.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistutega seotud planeeringuala kontaktvööndi hoonestus on vägagi mitmekesine. Enamik planeeringuala kontaktvööndi püstitatud hoonetest on sinna ehitatud nõukogude ajal või hilisemal perioodil.

Kõne all oleva planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse puhul on oluline teada, et mitmed seal paiknevad hooned on juba eelnevalt püstitatud 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 kinnistule

rajatud riigi- maantee 30 m laiusesse kaitsetsooni. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete vahelised kaugused on samuti vägagi erinevad ja seetõttu mängivad sealsete hoonete puhul olulist rolli ka nende vahelised haljasalad ning piirdeaiad.

Samuti on Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute kontaktvööndis väga erinevad nii kinnistute ning elamute ja kõrvalhoonete suurused kui ka kinnistute täisehituse protsendid. Seda asjaolu ilmestab näiteks 5767 m² suurune Jõekalda tee 14 kinnistu.

Planeeringuala kontaktvööndis on varasematel aastatel püstitatud valdavalt kas suhteliselt madalakaldeliste viilkatustega või siis ühepoolse kaldega katusega hooneid. Hoonete fassaadimaterjalide kasutamise osas on pilt samuti üsna mitmekesine. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete välisseinte viimistlemiseks on kasutatud nii krohvi ja tellisvoodrit kui ka horisontaalset laudvoodrit. Olemasolevate eluhoonete kõrgused jäävad planeeringuala piirkonnas üldjuhul vahemikku 7,5...9,0 m ning kõrvalhoonete kõrgused vahemikku 4,5...6,5 m. Planeeringuala kontaktvööndis olevate hoonete viilkatuste katusekalde suurus jääb üldjuhul vahemikku 15...30⁰. Sealsete hoonete katusekattematerjalina võib veel tänagi kohata lisaks katusekividele ja valtsplekile ka nõukogudeaegseid eterniitplaate.

Valdav osa planeeringualaga külgnevatel naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest on ehitatud Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistutega külgnevatest krundipiiridest enam kui 4,0 m kaugusele ja seetõttu ei põhjusta niisugused hooned käesoleva tööga haaratud planeeringualale jäävatele kinnistutele mingeid kitsendusi. Suure erandi moodustab selles osas vaid üks, enamikus mahus Jõekalda tee 18 kinnistul paiknev ning seal kunagi üldkasutatava puurkaevu toimimiseks vajalikuks osutunud poolenisti maa-alune hüdrofooride kelder (detailplaneeringu tugijoonisel on selle hoone eksplikatsiooni number 08), mida ei ole seni Ehitisregistrisse kantud. Eelkirjeldatud ebaseaduslikku hüdrofooride keldrisse olid varasemal ajal paigaldatud näiteks ka mitmete naaberkinnistute veevarustuse tarvis vajalikud hüdrofoorid. Nüüd on selle piirkonna kinnistute veevarustus lahendatud ühisveevärgi magistraalitorustiku baasil ning praegusel ajal kasutatakse neid hüdrofoore vaid kastmisvee hankimiseks.

Planeeringualale jäävatel Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistutel paiknevad samuti mõned sellised Ehitisregistrisse kandmata hooned, mis on ehitatud üle naaberkinnistute piiride, näiteks:

- Jõekalda tee 14 kinnistul asuv kuur (detailplaneeringu tugijoonisel on selle hoone eksplikatsiooni number 06), mis ulatub ligikaudu 1,0 m ulatuses Sambla tn 1 kinnistule;
- osaliselt Jõekalda tee 14 kinnistul ja osaliselt Jõekalda tee 14a kinnistul asuv kuur koos maa-aluse keldriga (detailplaneeringu tugijoonisel on selle hoone eksplikatsiooni number 07), mille muldvall ulatub ligikaudu 2,5 m ulatuses Sambla tn 3 kinnistule.

Detailplaneeringu koostaja on nendest, üle naaberkinnistute piiride ulatuvatest hoonetest ja sellega seotud probleemidest, Jõekalda tee 14 ning Jõekalda 14a kinnistute praegust omanikku informeerinud. Pärast seda on viimati viidatud kinnistute praegune omanik andnud suusõnalise selgituse, et nii üle Sambla tn 1 kinnistu piiri ulatuva ebaseadusliku kuuri täies mahus likvideerimine kui ka üle Sambla tn 3 kinnistu piiri ulatuva ebaseadusliku hoone mahtu jääva maa-aluse keldri kas seaduspäraseks muutmine või osaline likvideerimine (seda loomulikult eelnevalt koostatava vastavasisulisel projektidokumentatsiooni alusel) on eelkõige majanduslikel põhjustel praktiliselt võimalik alles pärast käesoleva tööga seotud planeeringuala ümber kruntimist ning sealsete uute kruntide omandisuhete muutumist. Sisuliselt on antud juhul tegemist pärandamisprotsessiga ja eelnevast lähtuvalt on loogiline, et niisugused kas hoonete likvideerimisega või siis hoonete seaduslikuks muutmisega seotud protsesse hakkavad edaspidi korraldama juba uute kruntide POS 03 ning POS 04 tulevased omanikud ise.

Igapäeva elus on Silla külas paikneva ja käesoleva tööga haaratud planeeringuala kontaktvööndis elavate kodanike jaoks kindlasti kõige olulisemaks linnaehituslikuks mõjuteguriks riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6.

Silla küla krundipiiridele on ehitatud puitlippidest piirdeaedasid, mis on kinnitatud kas erinevatest kividest laotud või raudbetoonist postide külge. Mõned üksikud sellesse piirkonda rajatud võrkpiirded on kinnitatud ka terasest postide külge.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistud ei paikne ei muinsuskaitsealal ega ka Paikuse valla üldplaneeringuga määratud miljööalal.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

3.3.1. Jõekalda tee 14 kinnistu

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 30. mail 2023. a. tehtud registriosa nr 1379606 (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 6) kohaselt on eraomandis oleva Jõekalda tee 14 katastriüksuse sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa.

Jõekalda tee 14 kinnistu on juba hoonestatud ja detailplaneeringuga alustamisel olid seal:

- aastal 1986 kantud Ehitisregistrisse alljärgnevad hooned:
 - * 156 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordne elamu (ehitisregistrikoodiga 103007741);
 - * 79 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne majandushoone (ehitisregistrikoodiga 103007742).
- aastal 1998 kantud Ehitisregistrisse 256 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordne majandushoone (ehitisregistrikoodiga 103051101);

Detailplaneeringu koostamise käigus on tekitanud need eelpool kirjeldatud majandushoonega seotud Ehitisregistri kanded palju segadusi. Nende lahendamise käigus oli detailplaneeringu koostaja sunnitud lõpuks abi saamiseks pöörduma Rahvusrhiivi poole. Sellega seoses väljastaski rahvusrhiiv 10. augustil 2023. a. arhiiviteatise nr 7-3/23/3736 (vt ka detailplaneeringu lähematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 14), mille mahus võib leida veel mitmeid olulisi lisasid.

Viimati viidatud arhiiviteatisest ja selle dokumendi lisadest sai selgeks, et:

- praeguse Jõekalda tee 14 kinnistul paikneva üksikelamu ning esialgse majandushoone (detailplaneeringu tugijooniselt leitava eksplikatsiooni kohaselt on nende hoonete eksplikatsiooni numbrid vastavalt 03 ja 04) ehitusprojekti on tolelaegse Paikuse valla Silla küla ehituskrundi nr 3 omaniku Marta Saare tellimusel koostanud 1982. a. arhitekt R. Tiits. Nende hoonete ehitustöödega alustamise tarvis on tol ajal tegutsenud RAEK Inspeksioon väljastanud 15. oktoobril 1982. a. ehitusloa (numbriga 2744) ning mõlemad selles seletuskirja lõigus kirjeldatud hooned on tol ajal tegutsenud Riikliku vastuvõtukomisjoni poolt 27. juunil 1986. a. koostatud aktiga lubatud võtta ka eksploatatsiooni;
- Marta Saare on 02. mail 1997. a. vormistatud kinkelepingu alusel kinkinud Jõekalda tee 14 kinnistu oma pojale Arvo Saarele;

- Paikuse valla Silla küla Jõekalda tee 14 maaüksus (katastritunnus 56801:004:0034 ja suurus 5778 m²) on registreeritud Maa-ameti Pärnu Maakatastri poolt 30. märtsil 1999. a. Selle katastriüksuse plaanilt on tuvastatav, et Jõekalda tee 14 kinnistule oli vahepeal püstitatud üks uus kuur (detailplaneeringu tugijoonisel on selle kuuri eksplikatsiooni number 05) ning juba varem püstitatud majandushoone (detailplaneeringu tugijoonisel on kõne all oleva majandushoone eksplikatsiooni number 04) vahetusse lähedusesse jäi siis ehitamisjärgus olev, kuid küllaltki mahukas juurdeehitus. Veel on sellelt katastriüksuse plaanilt nähtav, et 30. märtsil 1999. a. ei ole veel Jõekalda tee 14 kinnistul alustatud niisuguste hoonete või rajatiste (detailplaneeringu tugijoonisel on nende hoonete või rajatiste eksplikatsiooni numbrid 06 ja 07) ehitamisega, mis on Pärnu Maamõõdu-teenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnoorkude plaanil näidatud juba olemasolevatena.

Kõigest eelpool kirjeldatust võib teha järelduse, et ainus Jõekalda tee 14 kinnistul paiknev hoone, mis on Ehitisregistrisse tehtud kande kohaselt igati seaduspärane, on olemasolev elamu (detailplaneeringu tugijoonisel on selle hoone eksplikatsiooni number 03). Ülejäänud hoonete kohta tuleb käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuale moodustavate uute kruntide POS 03 ja POS 04 tulevastel omanikel tellida juba lähiajal nende seaduslikuks muutmise ja rekonstrueerimise tarvis vajalikud eelprojektid, korraldada nende eelprojektide baasil nii rekonstrueerimist vajavate hoonetega seotud ehitustööd kui ka hoolitseda selle eest, et kõik Ehitisregistrisse tehtud kanded vastaksid edaspidi nii planeeringualale jäävate hoonete kui ka rajatiste puhul tegelikkusele.

Detailplaneeringu koostajal ei õnnestudki ei Paikuse osavalla arhiivis olevate dokumentide ega ka eelkirjeldatud rahvusarhiivi arhiiviteatise põhjal jõuda selgusele:

- missuguse projektdokumentatsiooni alusel ehitati esialgselt 79 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne majandushoone ümber 256 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordseks majandushooneks;
- millise dokumendi alusel on vahe peal oluliselt suuremaks muutunud majandushoone üldse Ehitisregistrisse kantud ja miks ei toimunud sellise tegevuse käigus esialgselt 79 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne majandushoone Ehitisregistrist eemaldamist.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega alustamise momendil ei olnud Ehitisregistrisse kantud mitte ühtegi paljudest Jõekalda tee 14 kinnistul või vahetult selle ümbrusse jäävatest rajatistest.

3.3.2. Jõekalda tee 14a kinnistu

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 04. augustil 2023. a. tehtud registriosa nr 3390706 kohaselt on eraomandis oleva Jõekalda tee 14a katastriüksuse sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa. Jõekalda tee 14a kinnistut ei ole senini veel hoonestatud.

3.4. Haljastus

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridesse jäävatel Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistutel väärtuslikku kõrghaljastust ei esine. Selles osas moodustab erandi vaid viimati viidatud kinnistute kirdepoolsel küljel (Sambla tn 1 ja Sambla tn 3 kinnistute piirides) kasvav männimets.

Planeeringuala edelapoolses osas on olemasolev maapind tasane, kuigi seal on täheldatav väike loode-kagu suunaline kalle. Jõekalda tee 14 kinnistu loodepoolsel osal jäävad olemasoleva maapinna kõrgusmärgid (EH2000 süsteemis) absoluutkõrguste $H_{ABS} = 8.80 \dots 9.65$ m vahele ning Jõekalda tee 14 kinnistu kagupoolsel osal kõrguste $H_{ABS} = 8.40 \dots 9.02$ m vahele. Planeeringuala kogu kirdepoolses osas moodustab olemasoleva maapinna väike järsak. Jõekalda tee 14 kinnistu kagupoolses osas jäävad selle järsaku olemasolevad kõrgusmärgid absoluutkõrguste $H_{ABS} = 9.23 \dots 11.52$ m vahele ning Jõekalda tee 14 kinnistu loodepoolses osas absoluutkõrguste $H_{ABS} = 9.24 \dots 10.17$ m vahele.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides olemasolevaid kraave ei esine. Küll on Silla külas juba varem kaevatud suhtelisel sügav kraav 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 ja Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistute vahelisele krundipiirile.

3.5. Tehnovõrgud

Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda 14a kinnistute detailplaneeringu koostamiseks kasutatud maa-ala plaanil on näha, et käesoleva tööga seotud planeeringuala piirkonnas ei ole seni veel välja ehitatud:

- reovee ühiskanalisatsiooni iseoolset magistraalorustikku;
- sademevee ühiskanalisatsiooni iseoolset magistraalorustikku;
- kaugküttevõrgu magistraalorustikke;
- gaasivarustuse magistraalorustikku.

Silla küla sellesse piirkonda on rajatud alljärgnevad tehnovõrgud:

- ühisveevärgi magistraalorustik;
- reovee ühiskanalisatsiooni survetorustik;
- Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute ühine sademeveeväljund;
- Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute ühise elektrivarustuse liitumisliinina toimiv madalpinge õhuliin;
- tänavavalgustus koos selle elektrivarustust tagava maakaabelliiniga;
- Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 16 kinnistute ühise sidevarustuse liitumisliinina toimiv sidevarustuse maakaabelliin.

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav Silla küla ühisveevärgi magistraalorustik on rajatud planeeringuala piirkonda põhiliselt Pärnu linna omandis olevale Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule ning osaliselt ka eraomandis olevale Jõekalda tee 14 kinnistule. Viimati viidatud kinnistul paiknevast ühisveevärgi magistraalorustiku lõigust saab näiteks alguse teisele poole riigimaanteed 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 jääva Jõekalda tee 57 kinnistu veesisend.

Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnovõrkude plaanil sätestatu kohaselt on Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule jääva ühisveevärgi magistraalorustiku vahetusse lähedusse monteeritud maakraan nr 500, mis peaks Pärnu Vesi AS-i (kui Vee-ettevõtja) ja Arvo Saare (kui endise Paikuse valla Silla küla Jõekalda tee 14 kinnistu veesisendi kasutaja) vahel 11. novembril 2015. a. sõlmitud veega varustamise teenuse osutamise lepingu nr 2878 (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 15) kohaselt toimima vaid Jõekalda tee 14 kinnistu veevarustuse liitumispunktina. Seletuskirja selles lõigus viidatud maa-ala ja tehnovõrkude plaanil on aga üheselt näidatud, et tegelikkuses toimib see eelpool kirjeldatud maakraan nr 500 Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute ühise veevarustuse liitumispunktina, kuna maakraanist nr 500 saab ju alguse nende mõlema eelpool viidatud kinnistu ühine veesisend.

Seletuskirja eelmise lõigu alguses kirjeldatud maa-ala ja tehnovõrkude plaanil on näidatud vaid üks tulekahjude kustutamiseks ülimalt vajalik hüdrant nr 655 ja see paikneb Mustika tn 1 kinnistu läheduses. Kõne all olevast hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 18,2 liitrit.

Pärnu Vesi AS-i poolt 05. augustil 2022. a. väljastatud veevarustuse ja reovee kanaliseerimise tehnilised tingimused nr TT-220072 (vt ka lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 16) aga väidavad, et lisaks Mustika tn 1 kinnistu läheduses paiknevale hüdrandile nr 655 on ka Jõekalda tee 61 kinnistu läheduses olevale Silla küla ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud hüdrant nr 656, millest ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 15,0 liitrit.

Käesoleva detailplaneeringu TV-osa lehelt 2 on leitav veel üks viide hüdrandi kohta, mis on alles hiljuti projekteeritud ja nüüdseks ka valmis ehitatud Sambla tn 2 kinnistu veesisendi äärde. Viimati kirjeldatud hüdrandist ühes sekundis hangitav tuletõrjevee kogus selgub aga alles pärast kontrollmõõdistuste läbi viimist.

Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnovõrkude plaanil sätestatu kohaselt on lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav Silla küla reovee ühiskanalisatsiooni survetorustik rajatud käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule. Jõekalda tee 14, Jõekalda tee 16 ning Jõekalda tee 18 kinnistute poole suunduva juurdepääsutee lähedusse on küll eelpool kirjeldatud reovee ühiskanalisatsiooni survetorustikule ehitatud üks hargnemine, aga seda ei ole ilma täiendavalt paigaldatava reoveepumplata võimalik tehniliselt enam edasi arendada. Tegelikult toimub Jõekalda tee 14 kinnistu reovee käitlemine praegusel ajal nii, et see immutatakse lihtsalt pinnasesse.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistutele kogunev sademevesi on juhitud nende kinnistute ühise isevoolse sadeveetorustiku kaudu (läbi Jõekalda tee 14 kinnistul asuva sademeveekaevu nr 2) Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistuga külgnevasse kraavi.

Eesti Energia AS-i (kui Võrguühenduse kasutaja) ja Arvo Saare (kui endise Paikuse valla Silla küla Jõekalda tee 14 kinnistu võrguühenduse kasutaja) vahel 25. septembril 2003. a. sõlmitud võrguühenduse fikseerimise kokkuleppe nr 21403104VK/1 (vt detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 17) kohaselt on Jõekalda tee 14 kinnistu elektrivarustuse liitumispunktiks sellel kinnistul paikneva elamu välisseinale paigaldatud 0,4 kV õhuliini sisestusvisangu isolaatorid. Eelnevast lähtuvalt on selge, et sel puhul on nii Jõekalda tee 14 kinnistu kui ka Jõekalda tee 18 kinnistu elektrivarustust tagav ühine 0,4 kV õhuliin veel praegugi Elektrilevi OÜ poolt hallatav rajatis. Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnovõrkude plaanil sätestatu kinnitab veel sedagi, et viimati mainitud kinnistute ühine (kogu ulatuses eravalduses olevatel kinnistutel paiknev) madalpinge õhuliinina toimiv elektrivarustuse liitumislina saab alguse Elektrilevi OÜ poolt hallatava madalpinge õhuliini mastist nr 6, mis paikneb eraomandis oleval Jõekalda tee 16 kinnistul. Ei viimati viidatud madalpinge õhuliini mastile nr 6 ega ka selle vahetusse lähedusse maapinnale ei ole seni mitte ühtegi elektrivarustuse jaotuskilpi paigaldatud.

Lähim Leonhard Weiss OÜ poolt hallatav Silla küla tänavavalgustuse toiteliin on käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas paigaldatud maakaabelliinina Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule.

Lähim Telia Eesti AS-i poolt hallatav sidevarustust tagav maakaabelliin ja lähim maapinnale monteeritud sidevarustuse jaotuskilp paiknevad käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas Jõekalda tee 16 kinnistu vahetus läheduses, Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul. Viimati viidatud sidevarustuse jaotuskapist saab alguse ka Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 16 kinnistute sidevarustust tagav ühine maakaabel, mis on paigaldatud osaliselt mööda Jõekalda tee 16 kinnistut ja osaliselt mööda Jõekalda tee 14 kinnistut.

On üsna tõenäoline, et enamik käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest on rajatud juba varem kui 01. aprill 1999. a. Niisugune järeldus tugineb asjaolul, et mitte ühelgi selle piirkonda jääva kinnistu registriosa väljatrükil ei leidu ainsatki viidet selle kohta, kas sealsetel kinnistutel olevad ning mõne firma poolt hallatavad rajatised tähendavad ka nende kinnistute jaoks mingisuguseid kitsendusi. Veel enne 01. aprilli 1999. a. välja ehitatud rajatiste (mis igal juhul tähendavad praegusel ajal teatud kitsendusi) puhul moodustati servituudi alad tol ajal kehtinud vastavasisulise seaduse põhjal, ilma praegusele ajastule omaste notariaalsete tehinguteta. Eelkirjeldatu põhjal on ka mõistetav, miks ajaliselt nii ammu ning ilma notariaalselt vormistatud tehinguteta määratud servituudialasid ei ole detailplaneeringu GP-osa lehele 3 vormistatud tugijoonisele kanda.

4. Üldplaneeringu kohane ja alal kehtiva planeeringu kohane piirkonna areng

Käesoleva töö alusel planeeringualale moodustatavad uued krundid POS 02...POS 05 jäävad ka edaspidi Pärnu linna Silla külas juba välja kujunenud elamukvartali osaks.

Selle tarvis peab aga kehtiv Paikuse valla üldplaneering (koos Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu kehtestamisega) määrama planeeringualale moodustatava uue krundi POS 03 uueks maakasutuse põhisihotstarbeks 70...100% ulatuses üksikelumumaa (EP) ja uueks maakasutuse kaassihotstarbeks 0...30% ulatuses väikeettevõtluse maa-ala (ÄV).

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistud paiknevad Pärnu linna Silla külas sellisel alal, kus kehtib jätkuvalt Silla küla elamukvartali detailplaneering, mis on kehtestatud 24. märtsil 1997. a. Paikuse Vallavalitsuse korraldusega nr 63.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Paikuse alevi lähi piirkonnas elavate inimeste jaoks on olulised paljud seal toimivad põhiväärtused, millistest tähtsamad on kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Paikuse alevi läheduses elavatele inimestele ei ole sugugi tähtsusetu ka korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (näiteks Pärnu ja Reiu jõgede, paljude üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Pärnu linna Silla küla selles piirkonnas, kus asub ka käesoleva tööga haaratud planeeringuala, on Paikuse valla üldplaneering määranud kogu ulatuses (100%) maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elumumaa (E2). Detailplaneeringu arendaja soovib planeeringualale moodustatava uue krundiga POS 03 seotud piirkonna maakasutuse juhtotstarvet muuta selliselt, et sealne maakasutuse põhisihotstarve on edaspidi 70...100% ulatuses üksikelumumaa (EP) ning maakasutuse kaassihotstarve 0...30% ulatuses väikeettevõtluse maa-ala (ÄV). See tähendab kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu muutmist.

Käesolev detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut veel seetõttugi, et planeeringualale moodustatav uus krunt POS 02 (suurusega 1384 m²) on väiksem kui kehtiva Paikuse valla üldplaneeringuga Silla küla sellesse piirkonda määratud väikseim krundi suurus (minimaalselt 2000 m²).

Seejuures ei ole kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu muutmise vajalik mitte ainult Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute omanikule, vaid ka seal elavale kogukonnale tervikuna. Ilma käesoleva detailplaneeringu kehtestamiseta ei ole näiteks võimalik parandada ei selles piirkonnas toimivat liikluskorraldust ega ka enamike juba nõukogude ajal välja ehitatud tehovõrkude tehnilisi lahendusi nii, et need vastaksid kehtivates seadustes sätestatud nõuetele ning praegusel ajal Eesti Vabariigis välja kujunenud headele tavadele.

Samuti on Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu arhitektuurne lahendus sobiv, sest see parandab nii Silla küla selle piirkonna elamiskoormust kui ka üldist miljööd, vähendamata seejuures sealse kena männimetsaga kaetud roheala suurust. Planeeringuala arhitektuurne lahendus ei eelda ka selles piirkonnas parkimis- alade olulist suurendamist.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu arhitektuurne lahendus on ka oma proportsionaalsuse poolest igati vastuvõetav, sest planeeringualale kavandatud hoonestuslaad on kooskõlas Silla küla selles piirkonnas juba varem välja kujunenud hoonestuslaadiga. Kavandatud hoonestuslaadist ei tulene ümbritsevatele keskkonnale praktiliselt mingeid kaasnevaid mõjutusi. Samuti ei ole käesoleva tööga kavandatu vastuolus üldiste avalike huvidega.

5.2. Planeeringuala kruntimine

Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute kontaktvööndis on nii kinnistute ning elamute ja kõrvalhoonete suurused kui ka kinnistute täisehituse protsendid küllaltki erinevad. Selles piirkonnas on veel praeguselgi ajal niisuguseidki krunte (sealhulgas ka Jõekalda tee 14a kinnistu), millede suurus on väiksem kui 2000 m².

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada kokku 5921 m² suurusega planeeringuala, kus asuvate Jõekalda tee 14 ning Jõekalda tee 14a kinnistute suurused on vastavalt 5767 m² ja 154 m², lähiajal neljaks krundiks.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute omanik, Sambla tänava kinnistu omaniku esindaja ning Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute omanikud on detailplaneeringu koostamise käigus sõlminud oma kinnistute liikluskorralduse ja tehovõrkude paiknemisega seotud segaduste likvideerimise eesmärgil reaalservituutide seadmise lepingute, asjaõiguslepingute ja kinnistamisavalduste akti (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 19), milles sätestatud eelmärgete põhjal saab Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute jagamisel moodustuvate uute kruntide ja nendega seotud naaberkruntide edaspidine haldamine põhjalikult ümber korraldatud.

5.3. Kavandatavad ehitusõigused ja arhitektuursete tingimused

Planeeringualal rakendatavate ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimustega on võimalik tutvuda GP-osa lehele 5 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel olevates vastavasisulistes tabelites.

Planeeringualal rakendatavatest ehitusõigustest ja arhitektuursetest tingimustest parema ülevaate saamise huvides on neid vastavalt seletuskirja peatükkides 5.3.1.1...5.3.1.3 ning 5.3.2.1...5.3.2.3 olevates tabelites kirjeldatud iga hoone puhul eraldi.

5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest

Planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02...POS 04 rakendatavad ehitusõigused naaberkinnistutel asuvate hoonete olemasolevaid tuleohutuskujasid (kas laiusena 8 m või 4 m) ei kitsenda. Planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02 ja POS 03 rakendatavaid ehitusõigusi kitsendab aga jätkuvalt 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 kinnistul paikneva riigimaantee 30 m laiune kaitsevöönd. Sellel teemal on käesoleva detailplaneeringu arendaja pöördunud järelepärimisega Transpordiameti projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuse üksuse spetsialistide poole ja saanud sealt e-kirjana vastuse (vt detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 20), mille kohaselt peetakse edaspidi 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 riigimaantee kaitsevööndi vähendamist ligikaudu 10 m võrra reaalseks ja seda kogu praeguse Jõekalda tee 14 kinnistu pikkuses.

Planeeringualale moodustatavad uued krundid POS 02...POS 04 on üsna suured ning seetõttu teebki käesolev töö ettepaneku, et lisaks seal rekonstrueeritavatele hoonetele on nendele uutele kruntidele võimalik püstitada ka mõni alljärgnevalt loetletud väikeehitistest, nagu siseruumita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terrass, kasvuhoone jms. Kõik need eelpool viidatud väikeehitised, mis ei ole hooned, võivad asuda ka väljaspool detailplaneeringu põhijoonisega määratud hoonestusalasid. Juhul, kui käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 tulevased omanikud soovivad edaspidi ehitada mõne nendest eelpool loetletud väikeehitistest naaberkruntide piiridele lähemale kui 4,0 m, siis tuleb neil eelnevalt (enne ehitustöödega alustamist) hankida vastavasisuline kirjalik nõusolek nende poolt kavandatava väikeehitise poole jääva naaberkinnistu omanikult (omanikelt). Neid väikeehitisi püstitades peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 tulevased omanikud tagama ise seda, et nende poolt ehitatavate väikeehitiste haldamine on kooskõlas Eesti Vabariigis kõne all olevate väikeehitiste püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

Lubatud suurim hoonete arv planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02 ja POS 03 on 2 (kaks) ning krundil POS 04 on see 3 (kolm). Seejuures on Tellijaga kokku lepitud, et pärast Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu kehtestamist saab planeeringualale moodustataval krundil POS 03 üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritava majandushoone loodepoolsele küljele jääv vundament likvideeritud.

Planeeringualale moodustataval krundil POS 02 toimib edaspidi põhihoonena sinna püstitatav üksikelamu, krundil POS 03 üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritav majandushoone ja krundil POS 04 rekonstrueeritav üksikelamu.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02...POS 04 mitte reguleerida. Lisaks olemasolevatele rajatistele võib kruntidele POS 02...POS 04 rajada ka mõne seletuskirja selle peatüki teises lõigus loetletud rajatistest.

Planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02...POS 04 rekonstrueeritavate, seaduslikuks tehtavate või sinna täiendavalt püstitatavate hoonete puhul tohib ehitustegevusega alustada alles siis kui planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud on eelnevalt hankinud ehitusloa.

Juhul kui uutel kruntidel POS 03 ning POS 04 on kas seal üksikelamuks ja väikeettevõtlus ruumideks rekonstrueeritava majandushoone või rekonstrueeritava üksikelamu põhimahu kavas suurendada vaid täiendavalt paigaldatava soojusisolatsiooni paksuse võrra, siis on nende hoonete edaspidise haldamise huvides õige paigaldada soojusisolatsioon kaasaegse tehnoloogia kohaselt nende hoonete välisseinte väliskülgedele. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii üksikelamuks ja

väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritava majandushoone kui ka rekonstrueeritava üksikelamu välisseinte soojustamiseks ja väliseks viimistluseks sobivad materjalid ning välisseinte soojustamise viis täpsustamisele kõne all olevate hoonete rekonstrueerimiseks vajalike projektdokumentatsioonide koostamise käigus.

Kõik planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02...POS 04 rekonstrueeritavad, seaduslikuks tehtavad või täiendavalt püstitatavad uued hooned (sealhulgas ka kuni 60 m² suurused hooned) peavad jääma kogu ulatuses käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonestusalade piiridesse.

Planeeringualale moodustatavate kruntide POS 02...POS 04 haljastuse osakaalu protsent peab olema edaspidi vähemalt 30% nende kruntide pindalast.

Praegusel ajal ei ole planeeringualal kehtivaid piiranduid sätestatud. Edaspidi hakkavad seal kitsendusi tähendama nii naaberkinnistute juurdepääsuteede kui ka mitmete tehnovõrkude servituudiala

5.3.1.1. Moodustatavatele kruntidele POS 02...POS 04 kavandatavatest ehitusõigustest

Planeeritava krundi nimi	POS 02	POS 03	POS 04
Planeeritav krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on väikeelamumaa EP ja selle osakaal on 100%</i>	<i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on väikeelamumaa EP ja selle osakaal on 70...100%</i>	<i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on väikeelamumaa EP ja selle osakaal on 100%</i>
Planeeritav krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga määratletud</i>	<i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarve on väikeettevõtluse maa-ala ÄV ja selle osakaal on 0...30%</i>	<i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga määratletud</i>
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaassihotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	<i>Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (100%), kuid selle dokumendiga ei ole määratud planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarbeid</i>	<i>Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (100%), kuid selle dokumendiga ei ole määratud planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarbeid</i>	<i>Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (100%), kuid selle dokumendiga ei ole määratud planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarbeid</i>
Kinnistu suurus	1384 m ²	2253 m ²	2000 m ²
Kinnistu lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitisealune pind (m ²)	<i>Kokku 277 m², sealhulgas Püstitataval üksikelamul 179...209 m² Püstitataval abihoonel 68...98 m²</i>	<i>Kokku 293 m², sealhulgas Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel 256...271 m² Seaduslikuks tehtaval kuuril 22...37 m²</i>	<i>Kokku 240 m², sealhulgas Rekonstrueeritaval üksikelamul 158...188 m² Seaduslikuks tehtaval kuuril koos keldriga 52...82 m²</i>
Hoonete absoluutkõrgused kas olemasolevast või planeeritud maapinnast (m)	<i>Püstitataval üksikelamul kuni 9.00 m ehk +17.65 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +8.65 m Püstitataval abihoonel kuni 6.50 m ehk +15.15 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +8.65 m</i>	<i>Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel kuni 9.00 m ehk +18.15 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +9.15 m Seaduspäraseks tehtaval kuuril kuni 6.50 m ehk +15.65 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +9.15</i>	<i>Rekonstrueeritaval üksikelamul kuni 9.00 m ehk +18.65 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +9.65 m Seaduslikuks tehtaval kuuril koos keldriga kuni 6.50 m ehk +16.15 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +9.65 m</i>
Kinnistu olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	+8.40...+8.97 m ja +8.62 m	+8.53...+11.52 m ja +9.11 m	+8.68...+11.52 m ja +9.63 m
Kinnistu olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatava uue abihoone vahetus ümbruses (m)	<i>Olemasolev maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu H = +8.65 m (EH2000 süsteemis)</i>	<i>Olemasolev maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu H = +9.15 m (EH2000 süsteemis)</i>	<i>Olemasolev maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu H = +9.65 m (EH2000 süsteemis on)</i>

5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest

Enne ehituslubade taotlemist tuleb kõigi niisuguste hoonete arhitektuursete lahendused ning nende hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatavate materjalide valik eskiisi staadiumis kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga. Ehitusseadustikus (vt § 27) sätestatu põhjal on Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal õigus väljastada hoonete eelprojektide koostamiseks (lisaks käesolevas detailplaneeringus sätestatud tingimustele) täiendavaid arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi.

Kuna käesoleva tööga haaratud planeeringuala külgneb kogu pikkuses riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6, siis ei olnud antud juhul vajadust teha konkreetseid ettepanekuid käesoleva tööga haaratud planeeringualale täiendavalt kavandatavate hoonete põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramise kohta. Küll on selle töö mahus määratud planeeringualal piirid nii sinna täiendavalt kavandatud uue üksikelamu kui ka abihoone ühise hoonestusala tarvis. Eelkõige on hoonestusala piiride määramine vajalik seetõttu, et siis on seal hoonestusala detailide kavandatavate hoonete lõplikke asukohti veel võimalik vastavasiuliste eelprojektide koostamise käigus täpsustada. Nii planeeringualale moodustatavale krundile POS 02 püstitatav üksikelamu (lubatud suurima ehitisealuse pinnaga 179...209 m²) kui ka püstitatav abihoone (lubatud suurima ehitisealuse pinnaga 68...98 m²) peavad koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma ehitustööde käigus käesoleva tööga määratud hoonestusala piiridesse. Seetõttu on igapäeva elus välja kujunenud tavade kohaselt planeeringualale püstitatavate hoonete hoonestusala pindalad alati mõnevõrra suuremad, kui nende hoonete tarvis määratud ehitisealused pinnad.

Planeeringualal rekonstrueeritavate, seaduslikuks tehtavate või sinna täiendavalt püstitatavate hoonete eelprojektide koostamise käigus peab arvestama Pärnu linna Silla küla sellele piirkonnale iseloomuliku miljöö, hoonete mahulise paiknemise, liigenduse ja materjali- kasutusega. Selles piirkonnas on soovitatav nii kõikide eluhoonete kui ka abihoonete fassaadid katta kas horisontaalse puitlaudisega või krohviga.

Silla küla selles piirkonnas välja kujunenud hea tava kohaselt ei ole seal rekonstrueeritavate, seaduspäraseks tehtavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate hoonete välisel viimistlemisel üldiselt lubatud kasutada imiteerivaid katematerjale.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 piirde kõrgus Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistu ääres peab jääma vahemikku 1,2...1,4 m. Igal pool mujal planeeringualal tuleb sinna kavandatavate piirete kõrguse valikul arvestada naaberkinnistutele ehitatud piirete kõrgustega, kuid need ei tohi olla Paikuse valla üldplaneeringus lubatust kõrgemad.

Uued piirded on planeeringualale soovitatav ehitada kas puidust või siis paneelvõrkaedadena. Seejuures peaks puidust ehitatavate piirete läbipaistvus olema vähemalt 20%.

Piirdeid on just Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistu piiril soovitatav kombineerida niisuguse hekiga, mille kõrgus ei ületa piirdeaia kõrgust.

Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised on paigutatud käesolevas köites olevate linnaehituslike ja arhitektuursete jooniste mahtu.

5.3.2.1. Moodustatavale kruntidele POS 02...POS 04 kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest

Kinnistu aadress	POS 02	POS 03	POS 04
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks</i>	Püstitataval üksikelamul ja püstitataval abihoonel kokku ligikaudu 511 m ²	Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel ligikaudu 303 m ² Seaduslikuks tehtaval kuuril ligikaudu 41 m ²	Rekonstrueeritaval üksikelamul ligikaudu 190 m ² Seaduslikuks tehtaval kuuril koos maa-aluse keldriga ligikaudu 103 m ²
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	1	1	1
Lubatud suurim abihoonete (kõrvalhoonete, sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned) arv krundil	1	1	1
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	Vähemalt 2 parkimiskohta	Täpsustatakse lõplikult selle kinnistu hoonete rekonstrueerimise eelprojektide mahus	
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	Püstitataval üksikelamul 1 ... 2 maapealset korrust Püstitataval abihoonel 1 maapealne korrus	Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel 2 maapealset korrust Seaduslikuks tehtaval kuuril 1 maapealne korrus	Rekonstrueeritaval üksikelamul 2 maapealset korrust Seaduslikuks tehtaval kuuril koos maa-aluse keldriga 1 maapealne korrus
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	Püstitataval üksikelamul ning püstitataval abihoonel 0 maa-alust korrust	Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel ning Seaduslikuks tehtaval kuuril 0 maa-alust korrust	Rekonstrueeritaval üksikelamul ning seaduslikuks tehtaval kuuril koos maa-aluse keldriga 1 maa-alune korrus
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	Püstitataval üksikelamul kas parapettidega ümbritsetud ühepoolse kaldega (10 ⁰ ...15 ⁰) katus või viilkatus kaldega 15 ⁰ ...45 ⁰ Püstitataval abihoonel viilkatus kaldega 15 ⁰ ...30 ⁰	Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel säilib ka pärast rekonstrueerimist olemasolevate kalletega viilkatus Seaduslikuks tehtaval kuuril viilkatus kaldega 15 ⁰ ...30 ⁰	Rekonstrueeritava üksikelamu ning seaduslikuks tehtava kuuri koos maa-aluse keldriga põhimahul säilib ka pärast rekonstrueerimist olemasolev kuju ja olemasoleva kaldega viilkatus

Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid	<p>Püstitataval üksikelamul võib hoone põhimahu katuseharja suund olla nii paralleelne kui ka risti riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 telgjoonega ning katusekatte materjaliks võib olla kas valts- või profiilplekk</p> <p>Püstitataval abihoonel võib hoone põhimahu katuseharja suund olla risti riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 telgjoonega ning katusekattematerjaliks võib olla kas valts- või profiilplekk</p>	<p>Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritava majandushoone põhimahul võib ka pärast rekonstrueerimist säilida nii olemasolev katuseharja suund kui ka katusekattematerjal</p> <p>Seaduslikuks tehtava kuuri põhimahu katuseharja suund jääb risti riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 telgjoonega ning katusekattematerjaliks võib olla nii valts- kui ka profiilplekk</p>	<p>Rekonstrueeritava üksikelamu ning seaduslikuks tehtava kuuri koos maa-aluse keldriga põhimahul säilivad ka pärast rekonstrueerimist olemasolev katuseharja suund ja olemasolev katusekate</p>
Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	<p>Püstitataval üksikelamul ning püstitataval abihoonel horisontaalne laudvooderdus või hõõrdkrohv</p>	<p>Üksikelamuks ja väikeettevõtluse ruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel pärast rekonstrueerimist kas horisontaalne laudvooderdus või hõõrdkrohv</p> <p>Seaduslikuks tehtaval kuuril pärast rekonstrueerimist püstine laudvooderdus</p>	<p>Rekonstrueeritaval üksikelamul pärast rekonstrueerimist kas horisontaalne laudvooderdus või hõõrdkrohv.</p> <p>Seaduslikuks tehtaval kuuril säilib ka pärast rekonstrueerimist olemasolev horisontaalne laudvooderdus.</p>
Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	<p>Püstitataval üksikelamul ning püstitataval abihoonel puidust või plastist. Puidust kui fassaadid on kaetud laudvooderdusega ja plastist kui fassaadid on kaetud hõõrdkrohviga</p>	<p>Üksikelamuks ja väikeettevõtlusruumideks rekonstrueeritaval majandushoonel säilivad ka pärast rekonstrueerimist olemasolevad avatäited</p> <p>Seaduslikuks tehtaval kuuril pärast rekonstrueerimist puidust</p>	<p>Rekonstrueeritaval üksikelamul ning seaduslikuks tehtaval kuuril koos maa-aluse keldriga säilivad ka pärast rekonstrueerimist olemasolevad avatäited</p>
Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 valik.		<p>Üksikelamuks ja väikeettevõtlusruumideks rekonstrueeritava majandushoone suhteline kõrgus säilib ka pärast rekonstrueerimist endisena.</p> <p>Seaduslikuks tehtaval kuuril on sobivaks suhteliseks kõrguseks EH2000 süsteemi absoluutkõrgus H=9.25...9.35 m</p>	<p>Rekonstrueeritava üksikelamu ning seaduslikuks tehtava kuuri koos maa-aluse keldriga suhtelised kõrgused säilivad ka pärast rekonstrueerimist endistena</p>
Lubatud väiksem tulepüsisivusklass	Määratakse hoonete eelprojektide mahus	<p>Üksikelamuks ja väikeettevõtlusruumideks rekonstrueeritava majandushoone lubatud väiksem tulepüsisivusklass on juba määratud ning see ei muutu ka pärast selle hoone rekonstrueerimist</p> <p>Seaduslikuks tehtava kuuri tulepüsisivusklass määratakse selle hoone rekonstrueerimise eelprojekti mahus</p>	<p>Rekonstrueeritava üksikelamu ning seaduslikuks tehtava kuuri koos maa-aluse keldriga lubatud väiksem tulepüsisivusklass täpsustub nende hoonete rekonstrueerimiseks vajalike Oeelprojektide koostamise käigus</p>

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide kavandamisel on tähtis, et konkreetsele piirkonnale iseloomulik haljastus vajab alati kas säilitamist või siis taastamist.

Haljastuse liigi valikul tuleb lähtuda igas konkreetsetes piirkonnas juba varem väljakujunenud traditsioonidest.

Planeeringualale moodustatavale kruntidele uue tarbeaia ja haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada ainult käesoleva tööga haaratud planeeringuala ümbritsevate alade traditsioonilisi puu- ja põõsaliike.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides väärtuslikku kõrghaljastust ei esine. Küll kasvab Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute kirdepoolisel küljel männimets.

Kõigi käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 haljastuse ning heakorrastusega seotud lahendused koos nendele maaüksustele sobivate väikevormide valikuga kuuluvad täpsustamisele kas nendel uutel kruntidel rekonstrueeritavate, seaduspäraseks tehtavate või siis sinna täiendavalt püstitatavate hoonete eelprojektide koostamise käigus. Nende eelprojektide koostamise käigus on mõistlik kõigi naaberkinnistute omanikega leppida kokku nii rekonstrueeritavate kui ka sinna täiendavalt ehitatavate uute piirdeaedade täpsed asukohad. Seejuures tuleb välja valida ka naaberkinnistute piiride äärde ehitatavate piirdeaedade tarvis sobilikud tehnilised lahendused.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist jäävad planeeringuala piiridesse üldjuhul sellised maaüksused, mille krundi kasutamise põhisihotstarbeks on suuremas ulatuses üksikelamumaa (EP). Hea ehitustava kohaselt ei tohiks niisugustel kinnistutel olla haljastuse osakaal väiksem kui 30%, ehk haljasalade pinna suurus peaks käesoleva tööga haaratud planeeringualale jäävate uute kruntide piirides olema vähemalt:

- krundil POS 02 vähemalt ligikaudu $1384 \times 0,3 = 415 \text{ m}^2$;
- krundil POS 03 vähemalt ligikaudu $2253 \times 0,3 = 676 \text{ m}^2$;
- krundil POS 04 vähemalt ligikaudu $2000 \times 0,3 = 600 \text{ m}^2$

Käesoleva tööga haaratud planeeringualale püstitatavate hoonete eelprojektides on kruntide vertikaalplaneerimise skeemide koostamisel mõistlik lähtuda planeeringuala läheduses paikneva riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 asfaltkatte kõrgusmärkidest. Koostatavad vertikaalplaneerimise skeemid peavad tagama, et planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele kogunev sademevesi ei valguks naaberkinnistutele või vastupidi.

Käesoleva seletuskirja peatükkides 5.3.2.1...5.3.2.3 sätestatud hoonete suhteliste nullide puhul ei jää mitte ühegi planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02 ...POS 04 rekonstrueeritava, seaduslikuks tehtava või täiendavalt püstitatava hoone puhul nende sokli kõrgus hoonete ümbrusesse planeeritud maapinna suhtes väiksemaks kui 30 cm. Sel puhul on tagatud ka see, et olemasoleva maapinna kõrgust ei pea mitte ühegi krundidel POS 02...POS 04 rekonstrueeritava, seaduslikuks tehtava või täiendavalt püstitatava hoone ümbruses suures mahus täitma ega madalamaks kaevama.

Planeeringuala piirkonnas on naaberkinnistute piiridele ehitatud erineva kõrgusega ja ka erinevatest materjalidest piirdeaedasid. Suur enamus piirdeaedasid on selles elamukvartalis ehitatud kas puidust või paneel-võrkaedadena. Käesolev töö teeb ettepaneku ehitada 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 äärsetele krundipiiridele ja ka mujale vaid sellised puidust piirdeaedad, mille kõrgus on kooskõlas Paikuse valla üldplaneeringus lubatuga. on $H = 1,2 \dots 1,4 \text{ m}$. Uute piirdeaedade projekteerimisel on

mõistlik järgida ka planeeringuala läheduses juba valmis ehitatud piirdeaedade juures kasutatud traditsioonilisi kujundusvõtteid. Eelnevat silmas pidades on mõistlik, kui uutel kruntidel POS 02...POS 04 rekonstrueeritavate, seaduslikuks tehtavate või sinna täiendavalt püstitatavate hoonete eelprojektid sisaldavad ka nendele maaüksustele kavandatavate piirdeaedade ning nende väravate kujundusi ja tehnilisi lahendusi.

5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Pärnu linna tänavavõrgu ning liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel peab juhinduma Eesti Vabariigi Projekteerimismõnede EPN 17 "Linnatänavad" osast 7.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb edelapoolsest küljest praktiliselt riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 äärde. Pärnu Linnavalitsuse spetsialistide nägemuse kohaselt tuleb planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 04 ning käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualaga külgnevate Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute tarvis moodustada edaspidi igal juhul eraldi avaliku kasutamiseks tänavamaa krunt.

Eelpool kirjeldatud teemal peeti seejärel kohapealsete elanike osavõtul mitmeid nõupidamisi, mille käigus jõuti ühisele seisukohale, et kõigepealt pöörduks notari poole, kelle abiga loodeti jõuda selles küsimuses kõiki osapooli rahuldava tulemuseni. Pärnu notari Kaia Krüger koostas 24. aprillil 2023. a. vastavasisulise akti, mis käsitles realservituutide seadmise lepinguid, asjaõiguslepinguid ja kinnistamisavaldusi (detailplaneeringu lähtematerjalide köites on selle lisa numbriks 19). Kõne all oleva notari akti põhjal on nüüd nii Jõekalda tee 14 katastriüksuse kui ka Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 katastriüksuste kinnistusraamatutesse tehtud kanded kõigi eel- viidatud kinnistule ühise juurdepääsutee asukohale sobilike servituudialade (vt ka GP-osa lehele 5 vormistatud detailplaneeringu põhijoonist) seadmiseks. Need kinnistusraamatutesse tehtud kanded annavad vähemalt esialgu Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu menetlemise tarvis piisava kindluse.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 parkimisvajadused tuleb lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimismõnede kohaselt. Vastavalt eelviidatud dokumendis sätestatud nõuetele on kõikidele kruntidele POS 02...POS 04 ette nähtud rajada parkimiskohad vähemalt kahele või enamale sõiduautole. Seejuures tuleb rajatavate parkimiskohtade puhul täita ka see Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud tingimus, et kõik niisugused parklad, kus on võimalus üheaegselt parkida kuni 10 sõiduautole, peavad asuma naaberkinnistul paiknevate elamute akendest vähemalt 8 m kaugusel.

Antud juhul on igati kinni peetud ka Pärnu linnas levinud heast tavast, mille kohaselt on sõidukite parkimine lahendatud vaid oma krundi piirides. Käesolev detailplaneering ei näe ette sellel otstarbel kasutada planeeringualaga praktiliselt külgnevat riigimaanteed 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6.

Planeeringualale kavandatud liikluskorraldusega saab tutvuda GP-osa lehele 5 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.6. Planeeritud tehovõrkudest ja rajatistest üldiselt

Sellelgi teemal peeti pärast Pärnu Linnavalitsusest saadud konkreetseid ettepanekuid kohapealsete elanike osavõtul mitmeid nõupidamisi, mille käigus jõuti samuti ühisele seisukohale, et kõigepealt pöörduks notari poole, kelle abiga loodeti jõuda selles küsimuses kõiki osapooli rahuldava tulemuseni. Juba käesoleva seletuskirja punktis 5.5 viidatud Pärnu notari Kaia Krüger poolt 24. aprillil 2023. a. koostatud vastavasisulises aktis võib leida kinnistuse ka selle kohta, et kõne all oleva notari akti põhjal on nüüd nii Sambla tänava katastriüksuse, Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a katastriüksuste kui ka Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 katastriüksuste kinnistusraamatutesse tehtud esialgu sissekanded kõigi eelpool viidatud kinnistutele ühiste tehovõrkude ja rajatiste

asukohtadele sobilike servituudialade (vt ka TV-osa lehele 2 vormistatud detailplaneeringu tehnovõrkude põhijoonist) seadmiseks ja see asjaolu annabki piisava kindluse Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu menetlemiseks.

5.6.1. Sanitaartechnilised välisvõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus

Pärnu Vesi AS-i poolt 05. augustil 2022 a. väljastatud Pärnu linna Silla küla Sambla tänava äärses üksikelamute kvartalis paiknevate kinnistute ning Jõekalda tee 14, Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute veevarustuse ning reovee kanaliseerimise tehnilised tingimused nr TT-220072 (vt lähtematerjalide köite lisa nr 16) sisaldavad mõnevõrra ekslikku väidet, nagu ei kasutaks Jõekalda tee 18 kinnistu üldse linna ühisveevärgi vett.

Lähim Silla külas paiknev ja Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav ühisveevärgi magistraaltorustik on planeeringuala piirkonnas paigaldatud osaliselt Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule ja osaliselt Jõekalda tee 14 kinnistule. Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul paikneva ühisveevärgi magistraaltorustiku lõigu vahetusse lähedusse on monteeritud maakraan nr 500, mis toimib praegu igal juhul Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute ühise veevarustuse liitumispunktina. Maakraanist nr 500 saab alguse ka mõlema eelpool mainitud kinnistu ühise veesisendi krundisisene lõik, mis oma tehnilise lahenduse poolest ei vasta aga kahjuks mitte kuidagi praeguse aja nõuetele. Seetõttu teebki käesolev detailplaneering ettepaneku Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute olemasoleva ühise veesisendi likvideerimiseks ning kõikidele käesoleva detailplaneeringuga haaratud maaüksustele eraldi veevarustuse liitumispunktide välja ehitamiseks. Pärast sellega seotud ehitustööde lõppu saavad nii planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 02...POS 04 kui ka Jõekalda tee 18 kinnistul olema eraldi veesisendid ja eraldi veevarustuse liitumispunktid.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 ning ka Jõekalda tee 18 kinnistu tarvis on käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus valitud konkreetsed asukohad nende maaüksuste veevarustuse liitumispunktidele.

Uue moodustatava krundi POS 02 puhul hakkab veevarustuse liitumispunktina toimima olemasolev maakraan nr 500, mis paikneb edaspidi avalikult kasutataval krundil POS 05. Uue moodustatava krundi POS 03 puhul tuleb maakraan, mis hakkab toimima selle krundi veevarustuse liitumispunktina, paigaldada edaspidi krundile POS 03 jäävale Silla küla ühisveevärgi magistraaltorustiku lõigule. Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 04 ja Jõekalda tee 18 kinnistu veevarustuse liitumispunktidenä kavandatud rajada planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 05.

Kõik need täiendavalt paigaldatavad ja veevarustuse liitumispunktidenä toimivad maakraanid aitavad ühtlasi täpsustada nii uute kruntide POS 02...POS 04 kui ka Jõekalda tee 18 kinnistu veesisendite omandisuhteid.

Kõikide eelpool viidatud kruntide normaalseks haldamiseks vajalikud veesisendid on kogu pikkuses ette nähtud ehitada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nende kruntide veesisendite torustike läbimõõdud täpsustamisele kas nendele kruntidele täiendavalt püstitatavate hoonete või siis seal rekonstrueeritavate hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks kas nendele kruntidele täiendavalt püstitatavate hoonete või siis seal rekonstrueeritavate hoonete arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Planeeringualale jäävate hoonete väliseks tulekustuseks võimalik üldjuhul kasutada selles piirkonnas ühisveevärgi magistraaltorustikele juba varem paigaldatud hüdrante. Planeeringuala

piirkonnas paiknevate hüdrantide asukohtadest ja nendest tulekustutamise tarvis ühes sekundis hangitavatest veekogustest saab ülevaate seletuskirja peatükist 3.5.

Planeeringualale jäävate kruntide tarvis olmevee saamiseks Silla küla ühisveevärgi magistraal-torustikust peab kas detailplaneeringu arendaja või siis eelpool viidatud kruntide tulevased omanikud esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Reovee ühiskanalisatsiooni iseoolset magistraal-torustikku ei ole planeeringuala piirkonnas veel välja ehitatud. Küll on Silla küla selles piirkonnas, täpsemalt Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul, välja ehitatud reovee ühiskanalisatsiooni survetorustik.

Pärnu Vesi AS-i poolt 05. augustil 2022 a. väljastatud Pärnu linna Silla küla Sambla tänava äärses üksikelamute kvartalis paiknevate kinnistute ning Jõekalda tee 14, Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute veevarustuse ning reovee kanaliseerimise tehnilistes tingimustes nr TT-220072 sätestatu põhjal võib edaspidi nii planeeringualale moodustatavatelt uutelt kruntidelt POS 02...POS 04 kui ka nendega külgnevatelt Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistutelt kanaliseeritava reovee juhtida mööda iseoolset roveetorustikku Sambla tn 2 kinnistule Meander Kinnisvara OÜ poolt välja ehitatud roveepumplasse. Sealt reovee edasi suunamiseks Silla küla Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul paiknevasse reovee ühiskanalisatsiooni survetorustikku on Meander Kinnisvara OÜ välja ehitatud ka ühe lõigu reovee survetorustikku.

Nii planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 kui ka nendega külgnevate Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute tarvis on käesoleva töö mahus valitud asukoht kõigi kõne all olevate maaüksuste ühisele reovee kanaliseerimise liitumispunktile. Selles, reovee- pumpla välja ehitamisega seotud arendusprotsessis osalevate osapoolte vahelise kokkuleppe alusel hakkab nende maaüksuste ühise reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimima Sambla tänava kinnistule juba paigaldatud roveekanalisatsioonikaev KO-7, mis aitab ühtlasi täpsustada ka sellesse piirkonda lähiajal rajatava iseoolse roveetorustiku omandisuhteid.

Nii planeeringualale moodustatavatelt uutelt kruntidelt POS 02...POS 04 kui ka nendega külgnevatelt Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistutelt kanaliseeritava reovee ära juhtimiseks vajalik iseoolne roveetorustik tuleb kogu pikkuses ehitada roveekanalisatsiooni plasttorudest ning paigaldada kaldega $i = 0,007$. Hea ehitustava kohaselt on kõige mõistlikum viimati viidatud roveetorustiku läbimõõt täpsustada lõplikult krundile POS 02 püstitatava üksikelamu ja abihoone eelprojekti koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks uuele krundile POS 02 kavandatud üksikelamust ja abihoonest kanaliseeritava reovee arvutuslikud vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Planeeringualale moodustatavatelt uutelt kruntidelt POS 02...POS 04 ning nendega külgnevatelt Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistutelt reovee ära juhtimiseks läbi roveepumpla Silla küla reovee ühiskanalisatsiooni peab kas detailplaneeringu arendaja või siis kõigi sellega seotud kruntide tulevased omanikud esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavat sademevee ühiskanalisatsiooni iseoolset magistraal-torustikku ei ole seni Silla küla selles piirkonnas veel välja ehitatud. Eelpool kirjeldatud sademeveetorustiku välja ehitamiseks ei tee ette panekut ka käesolev detailplaneering.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistutele kogunev sademevesi on praegusel ajal juhitud nende kinnistute ühise iseoolse sadeveeväljundi kaudu, läbi Jõekalda tee 14 kinnistul paikneva sademeveekaevu nr 2, Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistuga külgnevasse kraavi. Käesoleva

detailplaneeringu koostamise perioodil peetud nõupidamiste käigus leppisid Jõekalda tee 18 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praegused omanikud aga kokku, et praegune olemasolev ühine sademeveeväljund saab edaspidi igal juhul likvideeritakse.

Nii planeeringualale moodustatava uue krundi POS 04 kui ka Jõekalda tee 18 kinnistu tarvis on käesoleva töö mahus valitud tehniline lahendus mõlema kõne all oleva maaüksuse ühise sademeveeväljundi välja ehitamiseks. Ühise sademeväljundi välja ehitamisega seotud arendusprotsessis osalevate osapoolte vahelise kokkuleppe alusel on nende maaüksuste ühine sademevee kanalisatsioonitorustik ette nähtud ühendada Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule täiendavalt paigaldatavasse sademevee kanalisatsioonikaevu.

Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 02 ja POS 03 koguneva sademevee käitlemiseks on aga edaspidi 2 võimalust. Esimese võimaluse puhul võib nendele kruntidele koguneva sademevee juhtida maapinna vertikaalplaneerimise abil kõne all olevate maaüksuste kõige madalamatesse kohtadesse, kus sademevesi imbub teatud aja jooksul lihtsalt pinnasesse. Teise võimaluse puhul võib nendele kruntidele koguneva sademevee juhtida, põhimõtteliselt analoogiliselt Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute tarvis ehitatavale sademevee süsteemile, naabruses oleva Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistuga külgnevasse kraavi. See saab toimida aga alles pärast eraldi koostatavas põhiprojektis esitatud tehnilise lahenduse heaks kiitmist Pärnu Linnavalitsuse poolt, sest mõlemad kavandavad sademeveeväljundid ristuksid Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistu piirides mitmete sinna juba eelnevalt rajatud maa-aluste kommunikatsioonidega.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Kruntide POS 02...POS 04 soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Uute kruntide POS 02...POS 04 soojavarustuse tehnilised lahendused töötatakse välja hoonete eelprojektide koostamise käigus.

5.6.2. Elektrivälisvõrgud

5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Lähim Elektrilevi OÜ poolt hallatav elektrivarustuse jaotusvõrk on käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas madalpinge õhuliinina välja ehitatud osaliselt Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule, osaliselt Jõekalda tee 16 kinnistule ning osaliselt Jõekalda tee 14 kinnistule. Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute elektrivarustust tagav ühine madalpinge õhuliin saab alguse eelkirjeldatud elektrivarustuse jaotusvõrgu õhuliini mastist nr 6, mis paikneb Jõekalda tee 16 kinnistul. Ei viimati viidatud madalpinge õhuliini mastile, ega ka selle masti läheduses maapinnale, ei ole paigaldatud mitte ühtegi elektrivarustuse liitumiskilpi. Eelkirjeldatust tuleneb, et Jõekalda tee 14, Jõekalda tee 16 ja ka Jõekalda tee 18 kinnistute elektrivarustuse liitumispunktid asuvad veel tänagi erandlikult kusagil oma kinnistu piirides.

Jõekalda tee 18 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praegused omanikud on kokku leppinud, et nende kinnistute elektrivarustust tagava ühise maakaabelliini võib edaspidi rajada uuele avalikule juurdepääsuteele.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 ning ka Jõekalda tee 18 kinnistu tarvis on käesoleva töö mahus valitud asukohad maaüksuste uutele elektrivarustuse liitumispunktile. Kruntide POS 02 ja POS 03 puhul hakkavad sellena toimima niisuguste elektrivarustuse liitumiskilpide liitumisjuhtmestiku klemmid, mis on ette nähtud paigaldada vastavalt kõne all olevaid uusi krunte läbivale Silla küla madalpinge õhuliini masti nr 9 või siis Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul paiknevale Silla küla madalpinge õhuliini masti nr 10 läheduses maapinnale. Krundi POS 04 ja Jõekalda tee 18 kinnistu uuteks elektrivarustuse liitumispunktideks on aga selle uue

liitumiskilbi, mis on ette nähtud paigaldada täiendavalt moodustatava avaliku juurdepääsutee ääres maapinnale, liitumisjuhtmestiku klemmid. Kõik need viimati kirjeldatud elektrivarustuse liitumispunktid aitavad ühtlasi täpsustada ka kõne all olevate maaüksuste elektrivarustuse liitumislainide omandisuhteid.

Eelnevast lähtudes peaks elektrivarustuse liitumiskilpide paigaldamise korraldama Elektrilevi OÜ. Detailplaneeringu arendaja või siis planeeringuala sellesse piirkonda jäävate kruntide tulevased omanikud peavad aga seejärel korraldama oma vajadustele vastavate ning tõenäoliselt madalpinge maakaabelliinidena rajatavate elektrivarustuse liitumislainide ehitamise ise.

Eelkirjeldatu põhjal on ülimalt tähtis, et uute elektrivarustuse liitumispunktide juures oleks mugav neid teenindada ja kõigil krundi omanikel ka hästi lihtne fikseerida oma arvesti näitusid.

Detailplaneeringu arendaja on valinud kruntide POS 02 ja POS 03 elektripaigaldiste pea- kaitsmete prognoositavateks suurusteks vastavalt 3 x 20 A ja 3 x 60 A. Eelnevast lähtuvalt väheneb edaspidi tõenäoliselt olulisel määral uue krundi POS 04 elektripaigaldise peakaitsme suurus, näiteks 3 x 25A. Jõekalda tee 18 kinnistu elektripaigaldise peakaitsme suurus säilib aga suure tõenäosusega endisena.

Kõigi nende maaüksuste, kus tuleb elektrivarustuse liitumislainid edaspidi rekonstrueerida, elektrivarustuse maakaabelliinide rajamiseks kasutatavate kaablite margid vajavad kindlasti täpsustamist kas eelmainitud kruntidele täiendavalt püstitatavate või siis seal rekonstrueeritavate hoonete eelprojektide koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selguvad ka sinna täiendavalt püstitatavate või siis seal rekonstrueeritavate hoonete lõplikud elektrienergia vajadused.

Kõigi eelpool kirjeldatud maaüksuste elektrivarustuse liitumiskilpidest algavate ja tõenäoliselt madalpinge maakaabelliinidena rajatavate elektrivarustuse liitumislainide krundisiseste lõikude lõplikud tehnilised lahendused kuuluvad välja töötamisele kas detailplaneeringu arendaja või siis nende tulevaste omanike poolt korraldatavate konkursside korras ning eraldi koostatavate projektdokumentatsioonide mahus.

Detailplaneeringu arendaja on teadlik, et planeeringualale kavandatud moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 elektrivarustuse lahendused saavad realiseeruda ainult siis, kui Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul (katastritunnusega 62401:001:0658) saavad seal paikneva madal- pinge õhuliini või siis sinna planeeritud madalpinge maakaabelliinide ja elektrivarustuse liitumiskilpide asukohtadele seatud eelnevalt sobiva suurusega servituudi alad.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 03 tarvis elektrivarustuse saamiseks täiendavalt paigaldatavatest liitumiskilpidest peab kas detailplaneeringu arendaja või siis nende kruntide tulevased omanikud esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulised taotlused.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Silla küla Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul on Leonhard Weiss OÜ poolt hallatavad tänavavalgustuse toiteliinid paigaldatud juba varem ja selleks on kasutatud spetsiaalseid tänavavalgustuse maste. Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu koostamine ei anna mingeid põhjuseid selleks, et käesoleva töö mahus oleks vaja käsitleda ka selles piirkonnas paikneva tänavavalgustuse toiteliini rekonstrueerimise teemat. Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistu tänavavalgustuse tehniline lahendus säilib ka edaspidi just praegusel kujul.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Lähim Telia Eesti AS-i poolt hallatava jaotusvõrgu sidekaablite kanalisatsiooni torustik on käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas juba varem paigaldatud Jõekalda kergliiklustee

L4 kinnistule. Jõekalda tee 16 kinnistu lähedusse paigaldatud jaotuskilbist saavad alguse ka Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 16 kinnistute pinnasesse paigaldatud sidevarustuse maakaablid.

Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praegused omanikud on kokku leppinud, et Jõekalda tee 16 kinnistu sidevarustuse maakaablid võivad säilida ka edaspidi praegusel kujul, läbides planeeringualale moodustavat uut avalikult kasutatavat juurdepääsuteed.

Jõekalda tee 16 kinnistu lähedusse paigaldatud jaotuskilbi baasil võib edaspidi lahendada ka planeeringualale moodustatava uue krundi POS 02 sidevarustuse. Selleks peab aga käesoleva tööga haaratud detailplaneeringu arendaja esitama edaspidi Telia Eesti AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis alates 2023. aasta 01. jaanuarist kehtivast määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korras- hoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Määruse § 6 määratleb veevõtukoha kauguse ehitisest ja asukoha ning § 7 määratleb täpsed nõuded veevooluhulgale veevõtukohas. Päästeteenistuse töötajad peavad saama tulekahju korral takistamatult kasutada planeeringualale jäävate hoonete evakuaatsioonipääsuid.

Planeeringualale püstitatavate uute hoonete või seal rekonstrueeritavate hoonete hoonestusalade piiride valikul on üldjuhul jälgitud, et nende kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks suurem kui 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest kindlasti suurem kui 4 m.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-6:2012. Tuletõrje veevarustuse nõuded on määratletud standardi osas 6, kus on sätestatud, et planeeringualal peab tuletõrje veevarustus olema välja ehitatud. Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012 kohaselt on Silla küla selles piirkonnas kujunenud asustiheduse puhul ühes sekundis vajalik arvutuslik veekogus vähemalt 10 liitrit. Selline normatiivne veekogus peab olema planeeringualal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul. Pärnu Vesi AS-i poolt 05. augustil 2022 a. väljastatud Pärnu linna Silla küla Sambla tänava äärses üksikelamute kvartalis paiknevate kinnistute ning Jõekalda tee 14, Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute veevarustuse ning reovee kanaliseerimise tehniliste tingimuste nr TT-220072 kohaselt võiks käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas olla hoone- väliseks tulekustutuseks vajalik vesi tagatud:

- Mustika tn 1 kinnistu läheduses Silla küla ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud hüdrandi nr 655 (koordinaatidega X = 6468317,5 ja Y = 536233,8) baasil. Sellest hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 18,2 liitrit;
- Jõekalda tee 61 kinnistu läheduses Silla küla ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud hüdrandi nr 656 (koordinaatidega X = 6468048,0 ja Y = 536306,8) baasil. Sellest hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 15,0 liitrit.

Ehitiste tuleohutus standardisse EVS 812-6, 2012 A1, 2013 sisse viidud muudatuste kohaselt on kuni kahekorruselise elamupiirkonna lubatud tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus 150 m.

Detailplaneeringu põhijoonisel sätestatu kohaselt jäävad mõlema eelkirjeldatud hüdrandi puhul osa planeeringualal paiknevaid hooneid nendest kaugemale kui 150 m. Seetõttu ongi detailplaneeringu tehnovõrku joonisel näidatud ka hiljuti Sambla tn 2 kinnistu veesisendile monteeritud uus hüdrant, mille teenindustsooni (suurusega R = 150 m) jäävad kõik edaspidi käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualal paiknevad hooned.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev piirkond asub Pärnu linna Silla külas niisuguses kohas, kus turvaline elukeskkond on juba paljude aastate jooksul välja kujunenud. Kõikidele planeeringualaga külgnevatele tänavatele on rajatud tänavavalgustus ning enamikel kruntidel on välja ehitatud ka piirdeaiad. Eelnevalt lähtudes ei tee käesolev töö ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 02...POS 04 tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Pärnu linnas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Neid ei lisandu sinna ka pärast Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu realiseerumist. See on ka üks põhjustest, miks on Pärnu Linnavolikogu oma 20. jaanuaril 2022. a. vastuvõetud otsusega nr 11 jätnud, koos Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu algatamisega, algatamata Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse. Niisuguse otsuse tegemisel on Pärnu Linnavolikogu tuginenud Linnak OÜ poolt koostatud KSH eelhinnangule. Viimati viidatud dokumendis on sätestatud, et Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Linnak OÜ poolt koostatud KSH eelhinnangu punktis 6 nimetatud meetmete rakendamisel on võimalik koostada sobiv, asjakohane ja proportsionaalne detailplaneeringu lahendus.

Planeerimisel, elamualade korrastamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb aga olemasolevat kõrg- ja alajalust käsitleda alati võrdväärse muudele keskkonna tehnilikele elementidele (hoonetele, teedele ning tehnovõrkudele). Sellise nägemuse puhul peab hoonestuse, kas kõrghaljastuse või siiski mõne muu väärtusliku haljastuse naabruses rajamisel kasutama ehitus- ja kaevetööde käigus taimestiku koosluse ja puude kaitseks ajutisi piirdeaedu ning väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme. Samuti on niisugustel juhtudel soovitatav vältida taimestiku ja puude vigastamist mõnel muul viisil.

5.10. Piirangud

A. Servituudi alad

A.1. Kehtivad servituudi alad

Seisuga 30. mai 2023. a. kehtivad Jõekalda tee 14 kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud:

- juurdepääsu servituudi alad läbi Sambla tänava kinnistu (registriosa nr 1379606), läbi Jõekalda tee 16 kinnistu (registriosa nr 1539806) ning läbi Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506) ;
- vee- ja reoveekanaliseerimise äravoolutorustike servituudi alad läbi Jõekalda tee 16 kinnistu (registriosa nr 1539806) ning läbi Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506);
- sademeveekanaliseerimise äravoolutorustike ja pinnavee äravoolusüsteemide servituudi alad läbi Jõekalda tee 16 kinnistu (registriosa nr 1539806) ning läbi Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506);
- elektri- ja sidevarustuse maakaabelliinide servituudi alad läbi Jõekalda tee 16 kinnistu (registriosa nr 1539806) ning läbi Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506).

Seisuga 30. mail 2023. a. on Jõekalda tee 14 kinnistule seatud:

- Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506) igakordse omaniku kasuks tähtajatud ja tasuta servituudi ala sellel kinnistul paikneva poolenisti maa-aluse hüdrofooride keldri asukohale;
- Jõekalda tee 16 kinnistu (registriosa nr 1539806) igakordse omaniku kasuks tähtajatud ja tasuta servituudi alad selle kinnistu juurdepääsu, vee- ja reoveekanaliseerimise äravoolutorustike, sademeveekanaliseerimise äravoolutorustike ja pinnavee äravoolusüsteemide ning elektri- ja sidevarustuse maakaabelliinide asukohtadele;
- Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506) igakordse omaniku kasuks tähtajatud ja tasuta servituudi alad selle kinnistu juurdepääsu, vee- ja reoveekanaliseerimise äravoolutorustike, sademeveekanaliseerimise äravoolutorustike ja pinnavee äravoolusüsteemide ning elektri- ja sidevarustuse maakaabelliinide asukohtadele.

Tegelikult tähendavad praegusel ajal veel Silla küla Jõekalda tee 14 kinnistul igal juhul suuri kitsendusi selle maaüksuse piirides paiknev:

- ühisveevärgi magistraaltorustik;
- Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute ühine sademeveeväljund;
- elektrivarustuse jaotusvõrguna toimiv madalpinge õhuliin, koos praegu veel toimiva Jõekalda tee 14 ning Jõekalda tee 18 kinnistute ühise elektrivarustuse liitumisliiniga;
- sidevarustuse jaotusvõrguna toimiv maakaabelliin koos praegu veel toimiva Jõekalda tee 14 ning Jõekalda tee 16 kinnistute ühise sidevarustuse liitumisliiniga.

Maa-ameti kitsenduste kaardilt on tuvastatav, nagu viimati mainitud madalpinge õhuliini ja sidevarustuse liitumisliini asukohad tähendaksidki Jõekalda tee 14 kinnistule kitsendusi. Selle kinnistu registriosa väljatrükk seda aga ei kinnita. Suure tõenäosusega on nende mõlema rajatisega seotud kitsendused kantud Maa-ameti kitsenduste kaardile seetõttu, et kõne all olevad rajatised on valmis ehitatud varem kui 01. aprillil 1999. a. Enne seda kuupäeva ei olnud Eesti Vabariigis kohustust seada võrastel kinnistul paiknevate rajatiste asukohtadesse servituudi alasid.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

Käesolev töö teeb ettepaneku täpsustada alljärgnevate servituudi alade seadmise vajadusi:

- Pärnu Vesi AS- i poolt hallatava, kuid edaspidi osaliselt eraomandis olevale krundile POS 02 ja osaliselt avalikult kasutatavale krundile POS 05 jääva Silla küla ühisveevärgi magistraaltorustiku asukohal;
- Pärnu Vesi AS- i poolt hallatava, kuid edaspidi avalikult kasutatavale krundile POS 05 rajatava ning nii krundi POS 04 kui ka Jõekalda tee 18 kinnistu ühist veevarustust tagava Silla küla ühisveevärgi harutorustiku asukohal;
- Elektrilevi OÜ poolt hallatava, kuid edaspidi osaliselt eraomandis olevale krundile POS 02 ja osaliselt avalikult kasutatavale Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule maa- kaabelliinina rajatava krundi POS 02 elektrivarustust tagava liitumisliini krundivälise lõigu asukohal;
- Elektrilevi OÜ poolt hallatava, kuid edaspidi avalikult kasutatavale Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule maakaabelliinina rajatava krundi POS 03 elektrivarustust tagava liitumisliini krundivälise lõigu asukohal;

- Elektrilevi OÜ poolt hallatava, kuid edaspidi osaliselt eraomandis olevale Jõekalda tee 16 kinnistule ja osaliselt avalikult kasutatavale krundile POS 05 maakaabelliinina rajatava krundi POS 04 ja Jõekalda tee 18 elektrivarustust tagava ühise liitumislüüsi krundivälise löikude asukohal;

- Telia Eesti AS-i poolt hallatava, kuid edaspidi avalikult kasutataval Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul ja osaliselt avalikult kasutataval krundil POS 05 maakaabelliinina juba kunagi varem rajatud krundi POS 04 ja Jõekalda tee 16 kinnistu sidevarustust tagavate sidekaablite asukohal.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhinduda vastavasisulistes Eesti Vabariigi Standardites sätestatud nõuetest.

C. Teede kaitsevööndid

Pärnu linna tänavatele ei ole kaitsevööndeid määratud.

D. Geodeetilised märgid

Planeeringuala läheduses geodeetilisi märke ei paikne.

E. Looduskaitse ja kallasrajad

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb Reiu jõe piiranguvöönditest mõnevõrra eemale.

F. Muinsuskaitse

Planeeringuala ei paikne muinsuskaitsealal ning selle vahetusse lähedusse ei jää ka mälestisi või nendega seotud kaitsevööndeid.

G. Miljöövärtuslikud hoonestusalad

Planeeringualale miljöövärtuslikke hoonestusalasid ei jää.

H. Üldplaneeringukohased piirangud

Paikuse valla üldplaneering ei ole sellele piirkonnale, kus planeeringuala paikneb, ei piiranguid ega ka kitsendusi määranud.

5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult tervikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga. Lubamatu on detailplaneeringu realiseerimise käigus teha niisuguseid toiminguid, mis võivad hiljem takistada kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist.

5.11.1. Üldiselt

Pärast Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu kehtestamist on selle arendaja esmaseks ülesandeks planeeringualale kavandatud uute kruntide POS 02...POS 04 ja krundi POS 05 moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimise korraldamine.

Planeeringualale moodustatavatele uutele kruntidele POS 02...POS 04 püstitatavate või rekonstrueeritavate hoonete edaspidiseks haldamiseks on kruntide tulevastel omanikel vaja välja ehitada või teha seaduslikuks paljud selles detailplaneeringus käsitletud tehnovõrgud.

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehniliste lahenduste alusel ei ole Pärnu linnal kohustust ehitada käesoleva tööga haaratud planeeringualale avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja nendega seotud rajatise, haljastust, välisvalgustust või muid sarnaseid tehnilisi rajatise.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneering on mõistlik ellu viia ühe etapina.

5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 02...POS 04

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud peavad pärast detailplaneeringu kehtestamist tellima kõigepealt nii kõikide nende maaüksuste piirides likvideerivate hoonete lammutamistööde kui ka sinna täiendavalt püstitatavate või rekonstrueeritavate hoonete ehitustööde korraldamisega alustamiseks sellekohased eelprojektid.

Kruntidel POS 02...POS 04 likvideeritavate hoonete ning sinna täiendavalt püstitatavate või rekonstrueeritavate hoonete eelprojektide valmimise järel peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud taotlema pärast detailplaneeringu kehtestamist Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast hoonetega seotud ehitustööde korraldamise tarvis ehitusloa.

Kruntidele POS 02...POS 04 täiendavalt püstitatavate või rekonstrueeritavate hoonete haldamiseks peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud sõlmima vajaduse korral täiendavad liitumislepingud Pärnu Vesi AS-iga, Elektrilevi OÜ-ga ja Telia Eesti AS-iga.

Pärast kruntidele POS 02...POS 04 täiendavalt püstitatavate või seal rekonstrueeritavate hoonete valmis ehitamist peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast ka nende hoonete igapäevaseks haldamiseks vajalikud kasutusloa.

5.11.3. Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 05

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud peavad uue krundi POS 05 piiridesse rajatava juurdepääsutee ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohase projektdokumentatsiooni.

Uuele krundile POS 05 rajatava juurdepääsutee projektdokumentatsiooni valmimise järel peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast ehitusloa.

Pärast krundile POS 05 juurdepääsutee valmis ehitamist peavad asjast huvitatud osapooled taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast ka juurdepääsutee kasutusloa.