

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneering

Paikuse alev, Pärnu linn

ESKIIS

Töö nr 2419

Huvitatud isik:

Mihhail Timofejev

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

Juuni 2025

SISUKORD

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. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	5
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	5
5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud	6
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	7
8. Liiklus, parkimine	8
9. Haljastus, maastik, piirded	8
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	9
10.1. Veevarustus	9
10.2. Reoveekanaliseerimine	9
10.3. Sademevee ja lume käitlus	9
10.4. Elektrivarustus	10
10.5. Sidevarustus	10
10.6. Soojavarustus, jahutus	10
11. Tuleohutuse tagamine	10
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	11
12. Keskkond	11
12.1. Jäätmed	11
12.2. Insolatsioon	11
12.3. Müra	11
12.4. Lihkeohtlikkus	12
12.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	12
12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	12
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	13
14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	13
15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	13
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	13
17. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded	13

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) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Mihhail Timofejev

1.1. Planeeringu koostamise alused

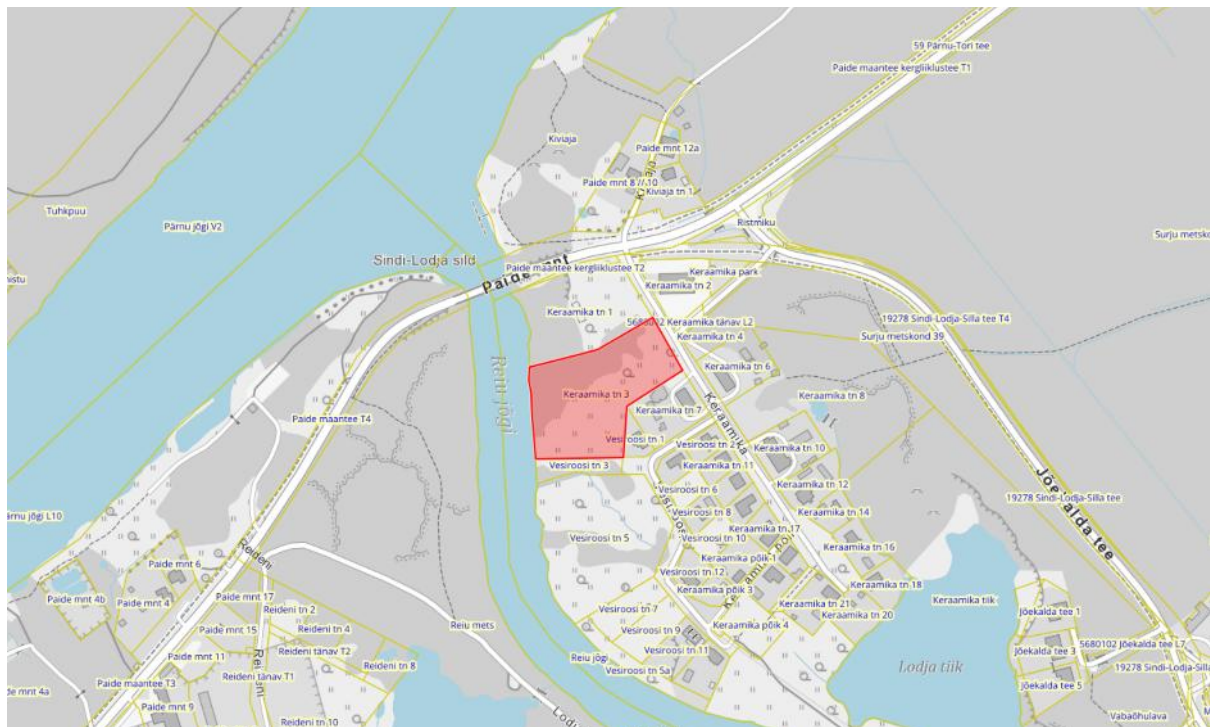
- Pärnu Linnavolikogu 16.11.2023 otsus nr 47 Paikuse alevis Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Maa-ala plaan koos tehnovõrkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2022TG575, 31.01.2023.

Olulisemad õigusaktid:

- Paikuse valla üldplaneering (kehtestatud Paikuse vallavolikogu 15.06.2009.a. määrusega nr 8)

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Paikuse alevis.



Joonis 1 Keraamika tn 3 kinnistu asukoht.

Keraamika tn 3 kinnistu asub Paikuse alevis Reiu jõe ääres Reiu jõe ja Keraamika tänava vahelisel alal Paide maanteest ca 100 m lõuna suunas. Juurdepääs kinnistule on Keraamika tänavalt. Piki Keraamika tänavat kagu suunas paiknevad olemasolevad elamud. Keraamika tn ääres paikneb nii väiksemaid korterelamuid kui ka pereelamuid.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Keraamika tn 3

katastritunnus: 56801:001:0922
pindala: 13824,0 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Krundil paiknevad mõned abihooned, mis on ilmselt Keraamika tn 7 elanike poolt varem ehitatud.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamupiirkonna välja ehitamine.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



Joonis 2 Vaade Keraamika tn 3 kinnistule

Võrreldes teiste piirkonna kinnistutega on Keraamika tn 3 suurema pindalaga. Kinnistu ulatub Reiu jõe äärde välja olles kujult jõe poolses osas laiem kui Keraamika tänava ääres. Piirkonna hoonestus paikneb valdavalt Keraamika tänava ääres. Hoonestuse moodustavad nii korterelamud, kui ka üksikelamud. Keraamika tn 7, 9, 10 ja 21 kinnistutel paiknevad olemasolevad viilkatusega kortermajad. Ülejäänud kruntidel on valdavalt ühekorruselised üksikelamud.

Kuna korterelamud paiknevad valdavalt Keraamika tänava Paide mnt poolses otsas, siis teeb käesolev detailplaneering ettepaneku Keraamika tn 3 kinnistule korterelamute planeerimiseks arvestades muuhulgas ka kinnistu suurust.

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Paikuse valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon reserveeritud elamuala (E3).

Üldplaneeringu kohaselt on elamualale E3 lubatud planeerida kuni 2-korruselised elamud.



Joonis 3 Väljavõte Audru valla üldplaneeringu kaardist

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Keraamika tn 3 kinnistu näol on tegemist ühe kinnistuga, mis on kavas hoonestada korterelamutega. Kuna Paikuse valla üldplaneeringus on tegemist elamumaaga, siis on otstarbekas antud piirkonda ka elamute planeerimine. Kuna naaberhooned on kahekorruselised ja (kõrge) viilkatusega, siis teeb käeolev detailplaneering ettepaneku kavandada 3-korruselised katusekorrusega elamud. Arvestades kinnistu suurust ja olemasoleva hoonestuse paiknemist, tehakse ettepanek kokku kolme korterelamu planeerimiseks Keraamika tn 3 kinnistu tänavapoolsesse osasse nii, et suurem korterelamu on Keraamika tänavaga paralleelselt ning kaks väiksemat kortermaja asuvad kinnistu sügavuses nii et nende vahele jääb õue- ja parkimisala.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Paikuse valla üldplaneeringut.

Paikuse valla üldplaneering näeb alal ette elamumaa E3, mis võimaldab ehitada kuni 2-korruselisi elamuid. Koostatava detailplaneeringuga soovitakse planeerida kolmekorruselised katusekorrusega korterelamud.

5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Keraamika tn piirkonna detailplaneering (2007), mis nägi alale ette SPA hotelli kavandamise.

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Paikuse valla üldplaneeringu muutmiseks, et võimaldada alale planeerida kolme korruselise viilkatusega hoonet.

Muutmise ettepaneku on põhjenduseks on naaberkruntidel olemasolevate korterelamute mahtudest lähtumine. Olemasolevad korterelamud on kahekorruselised viilkatusega hooned, mis võimaldab Keraamika tn 3 kinnistule kavandada sarnase mahuga kolme korruselise korterelamu. Ca 1936 aastal ehitatud korterelamutel on olemas pööning, mille asemele ehitatakse tänapäeval üldiselt katusekorrus, mistõttu on mahulise sobivuse mõttes asjakohane lubada 3-korruselise hoonestuse ehitamise.

Paide mnt kaudu on piirkonnal on suhteliselt head juurdepääsuvõimalused ühistranspordivõrgule. Samuti on hea ühendus kergliiklustee kaudu nii linna kui ka Paikuse alevikuga.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m*	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Keraamika tn 3	01	1281	EK - korterelamumaa	3	3 (2 + katusekorrus)	0	1200	11,5	9	Lahendada projektiga

* soovituslik abs. kõrgusmärk, millest hoone kõrgust arvestatakse, on näidatud joonisel AS-3. Hoonete kavandamisel arvestada ala reljeefiga.

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
2. Hoonestuse parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada ligikaudsest keskmisest planeeritavast maapinnast. Detailplaneeringu joonisel (vt joonis AS-3) on toodud välja kõrgusmärgid planeeritava hoonestuse võimalikus asukohas, millest antud asukohas hoone kõrgust arvestada. Täpne maapinna kõrgus määratakse projekteeritud maapinnas hoone tegelikus asukohas arvestades planeeritava maapinna kõrgust vältides järske ja ebalooolikke kõrguste vahesid. Planeeritava maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.
4. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hoonetele on hoonestusala piires lubatud ehitada kuni 2 m sügavusega hoone põhimahust välja ulatuvaid varikatuseid ja kergkonstruktsioonis konsoolseid rõdusid jm mittemahulisi elemente. Rõdud võivad olla suletavad läbipaistva klaasisüsteemiga. Rõdude projektsiooni maapinnale ei arvestata tabelis 1 antud ehitisealuse pinna hulka.
5. Korteralamutele projekteerida erineva suurusega kortereid arvestades peresõbraliku elukeskkonna kavandamise põhimõtet, mis tähendab, et on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korteralamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi.
6. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.

Planeeritavale alale on planeeritud maksimaalselt **30** korterit.

8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Keraamika tänavalt. Detailplaneeringuga on tänavalt planeeritud kaks juurdepääsu, et hajutada parkimist ning võimaldada hoonete vahele õueala kavandamist.

Krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele. Minimaalselt üks jalgratta parkimiskoht korteri kohta. Jalgrataste parkimiskohad paigaldada hoone sissepääsule võimalikult lähedale varju alla ja nii, et ratast on võimalik kinnitada raamiga.

Sõiduautode parkimine on lahendatud krundisiseseelt.

Parkimiskohad on planeeritud arvestusega 1 koht korteri kohta (**30 parkimiskohta**).

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

Detailplaneering näeb ette ka krundi läbiva kaldapromenaadi orienteeruva asukoha, millega on kavas ühendada Reiu jõe suudmeala ja Vabaõhulava piirkond. Kaldapromenaadi lahendus ning täpne asukoht antakse eraldi projektiga koostöös maaomanikega.

9. Haljastus, maastik, piirded

Keraamika tn 3 kinnistu põhjaservas on mitmekesise puittaimestikuga puistu. Tulenevalt planeeritavate elamute paiknemisest on kavas Keraamika tänava poolne haljastus osaliselt likvideerida. Likvideeritava haljastuse maht on suhteliselt väike arvestades, et metsakõlviku alal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndini. Hoolimata sellest jääb suur osa kinnistust kõrghaljastusega kaetuks ning seoses uushoonestusega kavandatakse juurde ka õueala haljastatust.

Projekteerimise faasis anda hinnang olemasolevale haljastusele ning sõltuvalt haljastuse paiknemisest ja väärtusest hoonestada krunt nii, et võimalikult palju elujõulisi olemasolevaid puid jääks alles. Säilival metsaalal on soovitatav teostada harvendusraiet, et parandada metsa juurdepääsetavust ja puhkeväärtust ning luua tugevamatele puudele paremad kasvutingimused. Raie tuleb teostada vastava spetsialisti poolt või juhendamisel.

Hoonete vahele või vahetusse lähedusse näha ette haljastatud õue- ja rekreatsiooniala. Õue- ja rekreatsiooniala haljastuse ja laste mänguväljaku lahendus antakse täpsemalt haljastusprojektiga. Haljastuse ja maastikuprojekti koostamisel peab jälgima, et inventar koos maastikulahendusega oleks kujundatud nii, et tegevust oleks erinevatele vanusegruppidele. Mänguväljaku eelduseks on minimaalselt kolm erinevat inventaritüüpi. Soovitavalt kavandada mänguväljak koos maastikulahendusega nii, et moodustuks terviklik erinevaid tegevusi soodustav keskkond. Väli ruumi projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Uushaljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelisi haljastusi ja mitmekesist taimestikku. Kasutada piirkonna miljöoga kooskõlas olevaid haljastuslahendusi.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;

- pinnast ei tõsteta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.

Piirded rajada krundi piiridele. Tänavapoolsele krundi piirile ei ole füüsilise piirde rajamine lubatud, on lubatud haljaspiire.

On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad puit-, metall- või kivipostidega. Piire kavandada hoonega sobivana, samuti arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,2 m, kui naaberkinnistu omanikega ei ole kokku lepitud teisiti. Täpne lahendus antakse projekti koosseisus.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

10.1. Veevarustus

Kinnistu piirile on välja ehitatud maakraan, mis on liitumispunktiks linna veevarustusega.

10.2. Reoveekanaliseerimine

Kinnistul on olemas ühendus reoveekanaliseerimise torustikuga, mis suubub Keraamika tänaval asuvasse torustikku kaevu nr 1 (koordinaadid 534942.5; 6469650.1).

10.3. Sademevee ja lume käitlemine

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 0.29 ... 11.60 abs. Tegemist on Reiu jõe äärse krundiga, millel on arvestatav reljeef. Alal ei ole kraave ega muud toimivat sademevee süsteemi. Arvestades krundi asukohta, on võimalik liigse sademevee juhtimine Reiu jõkke.

Sademeveesüsteem tuleb rajada nii, et oleks tagatud tipukoormuse hajutamine, mis tähendab, et enne suublasse jõudmist tuleb sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust, kasutada vett läbi laskvaid katendeid, kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, biopuhvrid vms.

Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostumine.

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Ärajuhitud sademevesi peab vastama kehtestatud nõuetele.

10.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks võetakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.

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.

Hoonetele on lubatud paigaldada päikesepaneel, kui need on integreeritud hoone arhitektuurse lahendusega.

Päikesepaneel ei ole lubatud paigaldada maapinnale.

10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks tellitakse Telia Eesti AS-ilt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust PPS-65. 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.

10.6. Soojavarustus, jahutus

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

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukoha 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 tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 704, Keraamika tn ääres, koordinaadid 534922.6; 6469681.1. Kaugus Keraamika tn 2 kinnistule planeeritavast hoonestusest on ca 20 m;
- hüdrant nr 703, Keraamika tänava ääres Vesiroosi tn 2 kinnistu piiri lähedal. Kaugus Keraamika tn 2 kinnistule planeeritavast hoonestusest on ca 90 m;

11.1. 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 hoonestusala paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad. Krundi siseselt tuleb korterelamute vahel näha ette samuti tuleohutuskujad või näha täiendavad meetmed tuleohutusnõuete tagamiseks.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

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

jäätmehoolduseeskirjale.

12.2. Insolatsioon

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele ega planeeritud hoonetele. Samuti on hooned planeeritud nõnda, et kõigile elamispiindadele on võimalik tagada piisav päikesevalgus.

12.3. Mürä

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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.

12.4. Lihkeohtlikkus

Keraamika tn 3 kinnistu näol on tegemist on Reiu jõe äärse krundiga, mis on kõrge kaldaga. Lähtuvalt sellest tuleb silmas pidada ala ehitusgeoloogilisi tingimusi ning oluline on pöörata jõe kallaste maalihkeohtlikkusele.

Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt tuleb Reiu ja Pärnu jõe kallastele lähemal kui 100 m, arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast, koos hoone projektiga esitada ehitusgeoloogiline uuring.

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

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud KSH eelhindang.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju.
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel taotluses kavandatud mahus ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju ega ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne.
- 3) Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus moodustab kõrval olevate hoonetega sünergia ja negatiivset mõju teadaolevalt ei teki.
- 4) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- 5) Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist.
- 6) Planeeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse korterelamuala olemasolevale hoonestamata kinnistule. Elamupiirkond saab olema on osa olemasolevast Keraamika ja Vesiroosi tänava äärsest elamupiirkonnast, mis kasutab osaliselt olemasolevat juba välja ehitatud infrastruktuuri. Arendataval alal on ka suhteliselt hea juurdepääs ühistranspordivõrgule ja Pärnu kesklinna ning Paikuse alevit ühendavale kergliiklusteele.

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritava alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.
- näha ette võimalikult kõrge esteetilise tasemega arhitektuuri- ja maastikukujundus.

16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Paikuse valla üldplaneering.
- Teemaplaneering. Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.

17. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel haldusleping, millega määratakse täpsemalt detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused. Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevused peale planeeringu kehtestamist:

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

Kogu planeeringuala ehitatakse välja etapiliselt (kõiki hooneid ei ehitata korraga).

Hoonete ehitamisel ja maastiku kujundamisel etapikaupa tuleb arvestada, et valmis lahendus peab igas etapis jätma hoone ümber tervikliku ja lõpetatud mulje. See tähendab seda, et lisaks hoonele ehitatakse terviklikult välja ümbritsev õueala (haljastus, mänguväljakud, jalgteed, väikevormid, rattaparklad jms) ja parkimisalad.

Etappide järjekord koos seonduvate kohustustega määratakse täpsemalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava halduslepinguga. Kui arendamise etappide alad ja järjekord asjakohaste olude alusel muutuvad või täpsustuvad, siis sõlmitakse kokkulepete alusel uus haldusleping.