



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-058
Oktoober 2023

Huvitatud isik: Pärnu linn

PÄRNU LINNAS PAIDE MNT 4A KINNISTU DETAILPLANEERING

ESKIIS

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht, vastutav spetsialist:

Priit Paalo, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Planeerijad:

Kreete Lääne, diplomeeritud maastikuarhitekt

Teele Nigola, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Kontrollija:

Kadri Kattai, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Objekti asukoht: Pärnu maakond, Pärnu linn, Paide mnt 4a (kü 62515:001:0002)

X= 6469293, Y= 534225

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Pärnu linnas Paide mnt 4a kinnistu detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Pärnu maakond, Pärnu linn, Paide mnt 4a (kü 62515:001:0002)
TÖÖ EESMÄRK:	Selgitada välja võimalused veespordi ning -turismiga seotud tegevuste arendamiseks ning alale tervikliku ruumilahenduse andmiseks, sh ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine jõeäärse puhkeala rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeritava ala pindala on 136 940 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Pärnu linn
Kontaktisik:	Maia-Liisa Kasvandik , planeeringute spetsialist Tel 529 1225 maia-liisa.kasvandik@parnu.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Pärnu Linnavalitsus Suur-Sepa 16, 80098 Tel 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310 priit@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 5349 3611 kreete@kobras.ee Teele Nigola - volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 518 7602, teele@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	Ene Kõnd Kadri Kattai

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsele järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik.
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak.
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak.

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	11
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	11
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD.....	12
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	13
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	14
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	15
2.5. ÜLEUJUTUSOHT JA LIHKEOHTLIKKUS.....	16
3. PLANEERIMISETTEPANEK	18
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	18
3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	18
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	19
3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	19
3.4.1. SILDUMISALA	19
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	19
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	19
3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	20
3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	20

3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	21
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	21
3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON	21
3.9.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	21
3.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	21
3.9.5. SOOJAVARUSTUS	21
3.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARSUSTUS	21
3.9.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	21
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	21
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	22
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	23
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24

II JOONISED

Joonis 1. Asukohajoonis	M 1:100 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:10 000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / 841x2378 mm
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / 841x2378 mm
Joonise illustratsioon	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavolikogu 16.06.2022. a otsus nr 51 „Pärnu linnas Paide mnt 4a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“. Detailplaneeringu eesmärgiks on selgitada välja võimalused veespordi ning -turismiga seotud tegevuste arendamiseks ning alale tervikliku ruumilahenduse andmiseks, sh ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine jõeäärse puhkealal rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD

- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud „Pärnu maakonnaplaneering 2030+“.
- Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014. a otsusega nr 36 vastu võetud „Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+“.
- Kobras OÜ 05.2023 töö nr 2022-320 „Pärnu linn, Paide mnt 4a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“.
- Geodeesia24 OÜ töö nr 6769-22-1 „Paide mnt 4a topo-geodeetiline uuring“, mõõdistatud 28.10.2022, M 1:500, koordinaadid riiklikus L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on 136 940 m² suurune ning hõlmab Pärnu linnas Paide mnt 4a kinnistut (kü 62515:001:0002). Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Ca 8,5 ha kinnistust on metsamaa, ca 2,7 ha looduslik rohumaa, 100 m² õuemaad ning ca 2,6 ha muu maa kõlvik. Maa-ala on põhjast ja loodest ääristatud Pärnu jõe vasakkaldaga ning kirdenurgast Reiu jõe vasakkaldaga. Mõlemad mainitud jõed on avalikult kasutatavad veekogud ning on registreeritud vooluveekogud Keskkonnaregistri veekogude nimistus tunnusega vastavalt VEE1123500 ja VEE1145400. Maa-ala kaguserv külgneb riigiteega nr 59 Pärnu–Tori (riigitee trassi osa) km 0,50-1,55, millelt toimub ka juurdepääs planeeringualale. Pärnu linna üldplaneeringuga 2025+ on alale määratud arenguala A13, mille kohaselt on lubatud juhtotstarbed puhke- ja haljasala, üldkasutatavate ehitiste, äri ja teeninduse, tootmise ja pereelamute maa-ala.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Põhjas ja loodes:

- Pärnu jõgi L10 (kü 62520:001:0014), katastriüksuse sihtotstarve 100% veekogude maa.

Idas:

- Reiu jõgi L1 (62520:001:0018), katastriüksuse sihtotstarve 100% veekogude maa.

Kagus:

- Paide maantee T4 (kü 62501:001:0730), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Paide maantee T3 (kü 62501:001:0728), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Paide maantee T2 (kü 62501:001:0726), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Reiu mets (kü 62501:001:0948), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.
- Paide mnt 17 (kü 62515:003:0004), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.
- Paide mnt 15 (kü 62515:003:0003), katastriüksuse sihtotstarve 50% ärimaa, 50% elamumaa.
- Paide mnt 11 (kü 62501:001:0487), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.
- Paide mnt 9 (kü 62515:003:0002), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.
- Paide mnt 7 (kü 62515:003:0001), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.
- Paide mnt 6 (kü 62515:001:0070), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.
- Paide mnt 4 (kü 62515:001:0160), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Edelas:

- Videviku tn 6 // Metsakalmistu (kü 62509:038:0001), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Läänes:

- Paide mnt 2a (kü 62515:001:0001), katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa.
- Videviku tn 2 (kü 62501:001:0173), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.
- Videviku tänav T2 (kü 62509:038:0008), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Videviku tn 3 (kü 62509:038:1510), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.
- Vasakkalda kallasrada L16 (kü 62501:001:0176), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Keskosas:

- Paide mnt 4b (kü 62515:001:0150), katastriüksuse sihtotstarve 100% jäätmeoidla maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Juurdepääs rannaalale on välja kujunenud mitmest kohast Paide maanteelt ning Videviku teelt. Juurdepääsuteed on pinnase- ja kruusakattega (foto 1 ja 2) ning kallasrada on kasutusel sisse tallatud raja kaudu, mille ääres on märke aktiivsest kasutusest – isetekkelised lõkkekohad, prügi, rajatised vette minemiseks ning vee ääres viibimiseks (foto 4 ja 6). Kallasrada on kohati liigniiske ning raskesti läbitav (foto 5). Kinnistul paikneb üks amortiseerunud hoone koos välikäimlaga (foto 3), kus tegutseb veega seotud hooajalist teenust pakkuv ettevõtte, mille tegevuste hulka kuuluvad peamiselt paadi-, vesirataste, kanuude, mootorpaatide jne

laenutus ning sauna ja kaikoha rentimine. Kinnistu on valdavalt kaetud metsa- ja rohumaa (foto 7). Planeeringuala olemasolev olukord kajastub joonisel 3.



Foto 1. Pinnasekattega juurdepääs alale 3. Parkimine toimub muru peal.



Foto 2. Kruuskattega juurdepääs olemasoleva hoone ja sliipi juurde



Foto 3. Alal paikneb üks amortiseerunud hoone ja välikäimla (Foto: 27.03.2023, Kreete Lääne).



Foto 4. Jõe kallas on kogu planeeringuala ulatuse kasutuses sissetallatud raja kaudu, mille ääres ilmneb märke aktiivsest kasutusest, nagu lõkkekohad ja prügi (Foto: 27.03.2023, Kreete Lääne).



Foto 5. Kallasrada on kohati liigniiske ja raskesti läbitav (Foto: 27.03.2023, Kreete Lääne).



Foto 6. Kaldal paikneb rajatisi vee ääres aja veetmiseks ning vette minekuks (Foto: 27.03.2023, Kreete Lääne).



Foto 7. Kinnistu on suures ulatuses kaetud metsaga. Juurdepääsuteed ning osa kaldalast piirneb loodusliku rohumaaga, mis on ka aktiivsemasse kasutusse võetud. Pildil ala 3 (Foto: 27.03.2023, Kreete Lääne).

2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

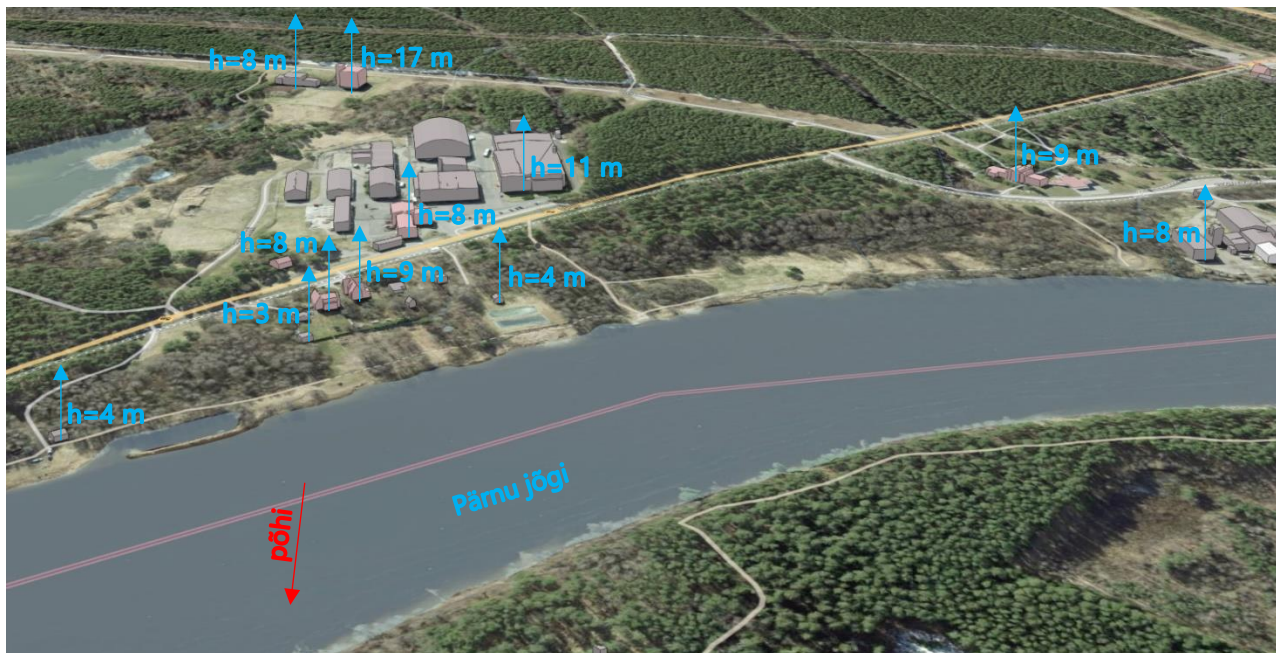
Üldplaneeringuga nähakse ale ette puhke- ja haljasala, üldkasutatavate ehitiste, äri ja teeninduse, tootmise ja pereelamute maa-ala ning planeeringuga on kavandatud üldkasutatavate hoonete ja puhke- ja haljasala maa-ala sihtotstarve. Olles üldplaneeringuga määratud lähipuhkealaks, nähakse kinnistule ette jõeäärne linna puhkeala koos vaba aja veetmise võimalustega. Lähipuhkealad on avalikult kasutatavad keskmise ja väikese suurusega puhkeotstarbelised alad, mille eesmärk on piirkonna elanikele igapäevase puhkuse, vaba aja veetmise ja sotsiaalse suhtluse võimaldamine mõistliku jalgsikäigu kaugusel (300 m ja 500 m). Lähipuhkealadele on lubatud püstitada puhkeala teenindamiseks vajalikke väikesemahulisi ehitisi (tualett, pargipaviljon, varjualune, lava, hooajaline müügikoht jms), mis haakuvad puhkeala kujundusega.

Pärnu linna keskus paikneb ca 5 km kaugusel loodes. Planeeringuala on suuresti ümbritsetud looduslike aladega. Planeeringuala kontaktalas paiknevad edelas Pärnu metsakalmistu, lõunas Pärnu maastikukaitseala ja Lätte discgolfi park, kirdes Sindi-Lodja I ja II kiviaja asukoht koos puhkealaga. Kontaktvööndis paiknevad ka üksikud elamud, tootmismaa ning jäätmekäitlusmaa. Lähimad elamumaad paiknevad planeeringuala kaguservas. 300 m raadiuses paiknevad elamud ka teisel pool Sindi-Lodja silda. Planeeringuala kaguküljel

paiknevad bussipeatused ja kergliiklustee, mis ühendavad ala Paide ja Riia maanteega ning planeeringualast edelas paikneva elamutega. Planeeringuga soodustatakse ligipääsu jõe kallasrajale.

Kontaktvööndis paiknevad eramud, ühiskondlik hoone ja tootmishooned kõrgusega maapinnast ca 4–11 m. Kavandatud hoonete kõrguseks on planeeritud 9 m (vt skeem 1).

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti 3D kaardilt kontaktvööndi hoonete kõrguste kohta.

2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt jääb detailplaneeringuala valdavas ulatuses arengualale A13, kuhu on määratud puhke- ja haljasala maa-ala juhtotstarve. Arenguala eesmärgiks on kujundada piirkonnast terviklik vaba aja veetmise võimalusi, nagu majutus, kämping, terviserajad, veesport, kalastus- ja ujumiskohad, arvestav jõeäärne puhkeala. Puhke- ja haljasala maa-ala on avalikuks kasutamiseks mõeldud metsade, parkide, looduslike haljasalade jms alune maa koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega, nagu välkohvik, müügi- ja laenutuspunkt, tualett).

Planeeringulahendusega on jõeäärne ala avalikkusele suunatud ning kavandatud tegevused soodustavad välisõhus viibimist, sh ligipääs jõe ning kaldaäärseid tegevusi toetavate hoonete rajamise võimalused. Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii jalakäijale (ühistransport, kergliiklustee) kui ka autoga liiklejale (parkimistingimuste parendamine) ning tagatud on juurdepääs jõe kaldale ja kallasraja läbitavus kogu ala ulatuses. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala osa ülelinnalisest puhkealast ja vastavalt puhkealade arendamise üldistele põhimõtetele arvestatakse Paide mnt 4a detailplaneeringus linnas vaba aja veetmise, spordi, meelelahutuse, kultuuri arengu eesmärgi ja vajadusi ning asukoha eripära. Planeeringulahendusega täidetakse üldplaneeringus toodud eesmärgi, laiendades Pärnu jõe kallaste kasutusvõimalusi, reguleerides juba välja kujunenud ala kasutust ja parendades selle funktsionaalsust ning tagades parema ligi- ja läbipääsetavuse avalikkusele.

Pärnu jõgi on linnaruumiliselt oluline element ning sellega seotud tegevuste kavandamine ja kasutusel võtmine suurendab piirkonna identiteeti ning omakorda ka piirkonna turvalisust. Detailplaneeringuga kavandatud on oluline positiivne sotsiaalne mõju, sest võimaldab nii Pärnu linna kui ka Paikuse alevi ja ka kaugemalt tulnud inimestel vaba aega veeta, rajatud kergliiklusteedel tervisesporti harrastada või jõel veesportida tegeleda.

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Lähim pärandkultuuriobjekt on Sindi-Lodja sild ning kaitstav kultuurimälestis Sindi-Lodja I ja II kiviaja asulakoht, mis asub Pärnu jõe vasakkaldal Reiu jõe suudmest ülesvoolu. Sindi-Lodja kiviaja asulakoha eksponeerimiseks ja puhkekohana kasutamiseks on alale rajatud terviserajad ja suplemiseks ujuvillad. Detailplaneeringuga kavandatu ei avalda mõju kultuurimälestisele ega ka pärandkultuuri objektile. Kavandatav puhkeala arendamine Paide mnt 4a katastriüksusel pigem loob naabruses oleva puhkealaga loogilise jätku ja ühtse terviku.

Detailplaneeringuala asub osaliselt maakonnaplaneeringus ja Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringus 2025+ nimetatud Reiu jõe suudmeala väärtuslikul maastikul. Detailplaneeringualal asub väärtusliku maastiku seisukohast oluline piirkond – Reiu jõe suudmeala, mis on oluline Pärnu jõe avanevate kaunite vaadete poolest. Lisaks pakub ala puhkevõimalusi nii jõe ääres kui ka metsas liikujatele, samuti ka jõel veesportida tegelejatele. Detailplaneeringuga kavandatu suurendab Reiu jõe suudmeala väärtusliku maastiku puhkeväärtust ning esteetilist väärtust, luues avalikuks kasutamiseks korrastatud puhkeala. Planeeringualale kavandatud kergliiklustee võrgustik võimaldab nautida Pärnu jõe avanevaid kauneid vaateid.

2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringualale ulatub Pärnu ja Reiu jõe hoiuala ja loodusala, mis kõik kuuluvad ka Natura 2000 võrgustiku koosseisu. Hoiuala moodustatakse loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku soodsa seisundi tagamiseks. Rohevõrgustikul on muuhulgas oluline roll üleujutusest tingitud mõjude leevendamisel. **KSH eelhindangu tulemusena selgus, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel on ebasoodsate mõjude tekkimine Pärnu jõe loodusala ja Reiu jõe loodusala kaitse-eesmärkidele ning alade terviklikkuse säilimisele välistatud.**

Planeeringulahendusega kavandatakse läbimõeldud taristu veesporti võimaluste pakkumiseks Pärnu jõel ja puhkamisvõimaluste pakkumiseks jõe kaldal, millega kaasneb nii lühiajaline kui ka pikajaline mõju.

Detailplaneeringuga kavandatava elluviimisel kaasneb tavapärane ehitustegevuse mõju piirkonna õhukvaliteedile ja müratasemele. Kasutusperioodil olulist mõju õhukvaliteedile ja müratasemele ei ole ette näha, sest alal eeldatavalt sõidukite poolt kasutuskoormus oluliselt ei suurene, sest ala on juba kasutuses.

Mõju pinnasele ja taimestikule avaldub eelkõige ehitusperioodil ning mõju on pöördumatu, kuid tegemist ei ole olulise mõjuga, sest ehitusmaht on suhteliselt väike ja peamiselt on teed ja parklad olemasolevate pinnasteede ja platside asukohtades. Samuti üks hoonestusala järgib olemasoleva amortiseerunud hoone asukohta. Ehitustöödel pinna- ja põhjavee saastamine on vähetõenäoline, kui peetakse kinni kemikaalide ja ehitusjätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks. Kui enne ehitiste projekteerimist teostatakse geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused ning sealt selgivate tingimustega arvestatakse projekteerimisel, ei kaasne maalihkehust olulist mõju pinnasele ega jõe kaldale.

Detailplaneeringuga kavandatakse ka Pärnu jõe kasutamist. Vees toimivate ehitustegevustega võib kaasnedagi heljumi suurem kontsentratsioon vees, mis võib matta kalade koelmualad ning häirida kalade rännet. Detailplaneeringuga kavandatud kahe uue slipi rajamine ja ujuvate paadisildade/ujumissildade paigaldamine on väikesemahuline tegevus ja arvestades, et slippide asukohad on looduslikult selleks sobivad, sest juba praegu kasutatakse neid eesmärgipäraselt, ei ole eeldada olulist pinnasetööde mahtu kõvakattega slipi rajamiseks. Seega ei kaasne kavandatud tegevusega olulist heljumisisalduse tõusu ja kaldajoone muutmist.

Kasutusaegne mõju on eelkõige seotud reoveekäitluse ja üleujutusohuga. Detailplaneeringuala asub üleujutusohuga piirkonnas ja tuleb järgida kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega määratud meetmeid ohu maandamiseks. Detailplaneeringus juhitakse tähelepanu vajadusele rakendada meetmeid üleujutusohu maandamiseks. Veevarustus ja reoveekäitus on kavas lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühinemise kaudu. Vee-ettevõtja nõutele vastava lahenduse kasutamisel ei ole põhjust eeldada märkimisväärset ohtu pinnase, pinna- või põhjavee saastumiseks.

Planeeringulahenduse elluviimise järgselt tõenäoliselt suureneb jõepealne liiklus (paadid, jettid). Kavandatav tegevus on aga kooskõlas koostatava Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringuga „Pärnu jõe ja kaldaala ruumilise arengu perspektiiv ning seosed mereplaneeringuga“ (edaspidi Pärnu jõe teemaplaneering), mille kohaselt on Paide mnt 4a katastriüksusega piirnev jõeala märgitud veemotospordialaks ja jettide sõidualaks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi vähendamisel ei ole olulist mõju kalda kaitse eesmärkidele. Ehituskeeluvööndi vähendamise järgselt saab hooneid ehitada vaid juhul, kui projekteerimise eelselt teostatud geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused ehitamist võimaldavad.

Kavandatava tegevusega kaasneb maakasutuse muutus, kuid suurel hulgal on tegu alal juba välja kujunenud tegevuste suunamisega ja seeläbi nende selgema piiritlemise ja täpsemate kasutustingimuste loomisega. Planeeringulahendusega soodustakse ala avalikku kasutust, ent funktsioonide planeerimisel on arvestatud olemasoleva loodusliku kooslusega ning ehitustegevuse realiseerumisel säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust ning kaldaäärset taimestikku. Kuigi ala on ka olemasolevas olukorras aktiivses kasutuses, kaasneb planeeringulahenduse realiseerumisel mingil määral liikluskoormuse kasv koos müra ja õhusaaste levikuga. Puhkeala kasutamisest on mõjutatud ümbruses elavad inimesed, eelkõige Paide mnt 4 (katastritunnus 62515:001:0160) ja Paide mnt 6 (katastritunnus 62515:001:0070) katastriüksuse elanikud. Kavandatud tegevuse kasutusaegne mõju avaldub ala loodusväärtustele, alal elavatele ja liikuvatele loomadele ning veekeskkonnale. Kasutusaegsed mõjud on kestvad, kuid ehitusaegsete mõjudega võrreldes oluliselt vähem intensiivsemad.

2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud

Planeeringuala paikneb üleujutusohuga riskipiirkonnas, mistõttu tuleb arvestada üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgedega inimese tervisele, varale, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele. Hoonestusalad on planeeritud väljaspool üleujutusala tõenäosusega 1 kord 10 aasta jooksul, mis vähendab, kuid ei välista, kavandatud ehitiste üle ujutamist. Võimalike kahjude ennetamiseks tuleb võtta kasutusele meetmed, nagu asjakohane planeerimine ja projekteerimine ning õigusaktidest ja normidest kinnipidamine, mis tõenäoliselt tõstab lõplikku ehitushinda.

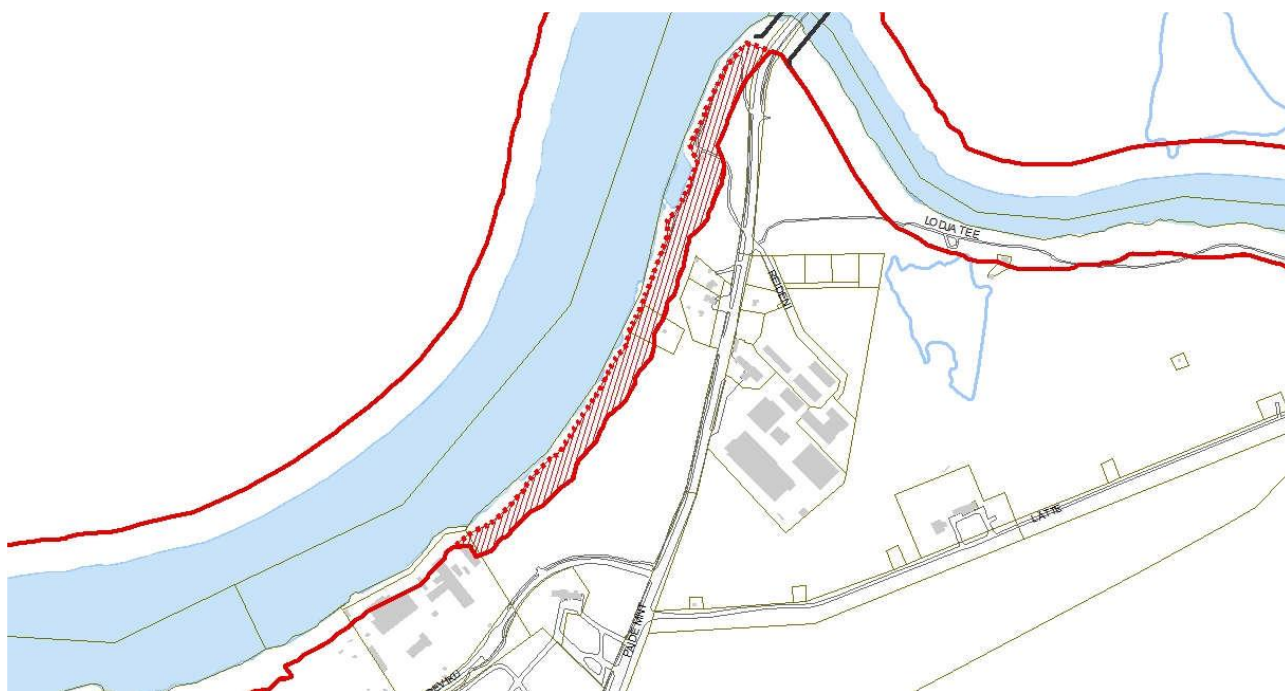
Planeeringuga kavandatu loob tingimused linna rohestruktuuri ja puhkealade sidususe suurendamiseks ning piirkonna arenguks, suurendades ala kasutatavust tõmbepunktina ning meelitades sinna inimesi.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringualale ulatub riigitee nr 59 Pärnu–Tori tee kaitsevöönd 10 m (EhS § 71).

Planeeringuala külgneb loodest ja põhjast Pärnu jõega ning põhjast ja kirdest Reiu jõe suudmega. Pärnu jõgi on laevatatav suudmest kuni Reiu jõe suudmeni. Kallasraja ulatus laevatatavatel veekogudel on 10 m, mis kattub kalda veekaitsevööndi ulatusega. Üle 25 km² suuruse valgalaga jõel on kalda ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m (LKS § 38 lg 1 p 4) ja piiranguvööndi ulatuseks 100 m (LKS § 37 lg 1 p 2). Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2). Detailplaneeringualal paiknevad metsamaa kõlvikud, kus erisusena on ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini, seega 100 meetrini veekogu põhikaardile kantud veepiirist. LKS § 38 lg 5 alusel ei laiene ehituskeeld muuhulgas kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ näeb ette Pärnu jõe vasakkaldal Reiu jõe suudmealal ehituskeeluvööndi vähendamise 15 m (vt skeem 2). Ehituskeeluvööndi vähendamine on kavandatud eesmärgiga arendada jõeäärse kergliiklustee äärde jäävaid puhkealasid ning püstitada alale puhketegevusega seonduvaid rajatise (mänguväljakud, spordiplatsid, riietuskabiinid) ja puhkeala teenindavaid väikehooneid (wc, hooajaline müügikoht) ning pargiinventari. Ehituskeeluvööndit on vähendatud tingimuslikult ning lubatud on puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamine, kusjuures tuleb säilitada rohekoridori toimimiseks vajalikud tingimused, ala puhkemetsad ning tagada juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumine kallasrajal.



Skeem 2. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringust 2025+. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek 15 m peale Pärnu jõe vasakkaldal Reiu jõe suudmealal.

EELIS andmebaasi andmetel on detailplaneeringualaga piirneva Pärnu jõe (EELIS kood VEE1123500) baasil moodustatud Pärnu jõe hoiuala (EELIS registrikood KLO2000293), mis ühtlasi kuulub Natura 2000 kaitsealade võrgustikku Pärnu jõe loodusala (EELIS kood RAH0000027). Detailplaneeringualale jääb Pärnu jõe sopistus, mis on osaks jõest ja kuulub samuti Pärnu jõe hoiuala ja loodusala koosseisu. Planeeringuala piirneb kirdeosas

ka Reiu jõega, mis on ühtlasi kaitstav loodusobjekt Reiu jõe hoiuala (EELIS kood KLO2000294) ning ka Natura 2000 võrgustiku koosseisus Reiu jõe loodusalana (EELIS kood RAH000616). Hoiualade kaitse on reguleeritud looduskaitseseaduse alusel.

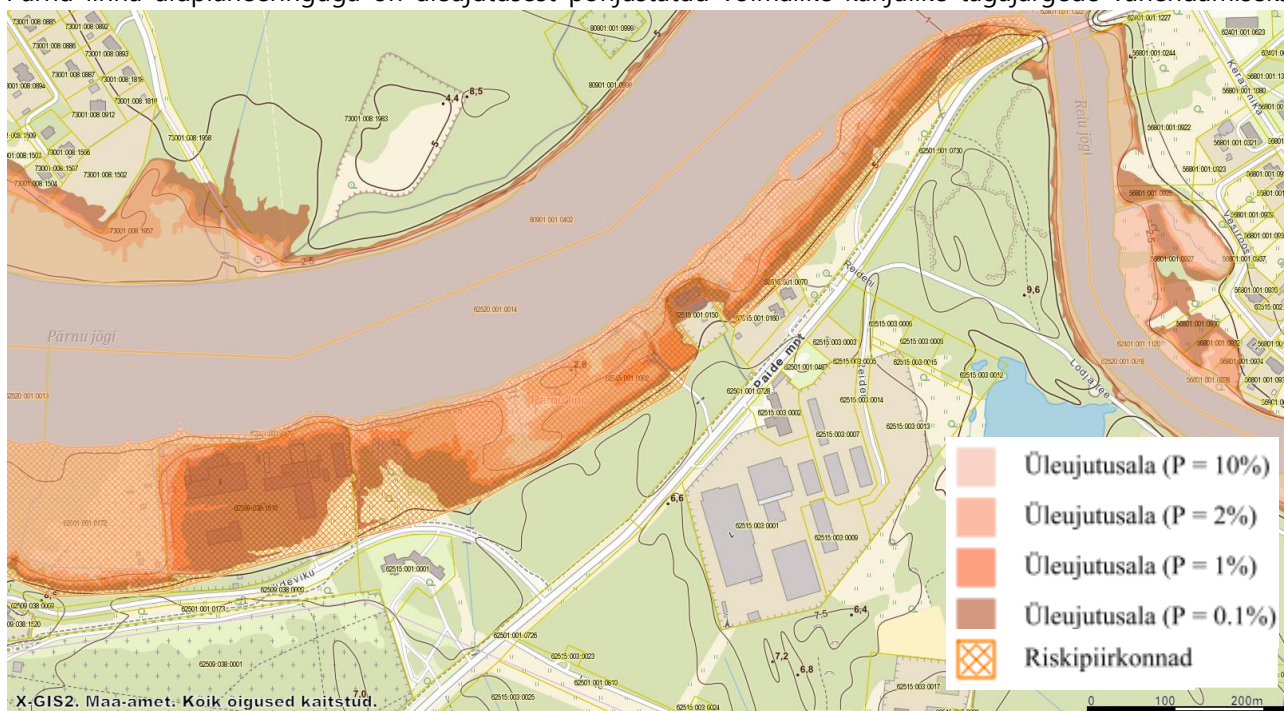
Alal kehtib Paide mnt 2a kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavalitsuse 01.12.2003 korraldus nr 1481).

Pärnu Linnavalitsuse 20.02.2023. a korraldusega nr 142 on Paide mnt 4a katastriüksus koormatud juurdepääsuservituudiga Paide mnt 4b (kü 62515:001:0150) igakordse omaniku kasuks.

2.5. ÜLEUJUTUSOHT JA LIHKEOHTLIKKUS

Pärnu linn on keskkonnaministeeriumi 10.02.2019. a käskkirjaga nr 1-2/19/105 määratud üleujutuse riskipiirkonnaks. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,1-8,5 m. Kaldaalale moodustub ca 2 m kõrgune ja kuni 7 m laiune nõlv ning ala keskele kirde-edelasuunaliselt moodustub teine ca 3-5 m kõrgune ja kuni 25 m laiune nõlv. Üleujutusohuga ala Pärnu linnas on ala allpool 3 m samakõrgusjoont. Planeeringuala on kalda veekaitsevööndi ulatuses üleujutusriskiga ala, kus üleujutuse tõenäosus on 1 kord 10 aasta jooksul, ulatudes jõkke suubuvate kraavide juures ca 90 meetri kaugusele. 1 kord 10 aasta jooksul üleujutuse korral on Pärnu linna territooriumil veetaseme absoluutkõrguseks 2,28 m. Veetaseme tõenäolise tõusu stsenaariumid 10, 50, 100 ja 1000 aasta jooksul ning üleujutusrisi piirkond on toodud alloleva skeemil (vt skeem 3).

Pärnu linna üldplaneeringuga on üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgede vähendamiseks



Skeem 3. Veetaseme tõenäolise tõusu stsenaarium ning üleujutusala riskipiirkond planeeringuala piirkonnas. (Maa-amet).

inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele seatud üleujutusohuga alade arendamisel järgmised tingimused (välja toodud antud detailplaneeringualal asjakohased):

- Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga aladel (3 m abs) tuleb detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel hinnata üleujutusega kaasneva võimalikke riske.

- Üleujutusohuga aladel tuleb arvestada üleujutuse mõju konstruktsioonidele ja ehitusmaterjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena.
- Reeglina määrata uute põhihoonete ruumide esimese maapealse korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks Pärnu linnas 3,2 m abs. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteeluruume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Pärnu linnas, alla 2,2 m abs maa-aladel, välja kujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvesse võtta nii uue hoone olemasolevasse keskkonda sobivust kui üleujutusest tulenevaid riske.
- Täiendavalt tuleb hinnata üleujutusega kaasneva ujuvmaterjali poolt tekitatavat võimalikku kahju ning ette näha vajalikud kaitsemeetmed (takistavad piirded, metallkatted klaasfassaadidele, tugevdatud konstruktsioonid, ehitusmaterjalide ja ohtlike ainete ohutu ladustamine jms).
- Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.
- Elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriohusseaduse nõudeid järgides. Uued alajaamad ja elektrikilbid tuleb paigaldada 3,2 m abs kõrgusele.
- Uued sademe- ja reoveepumplad tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks. Pumpadele ja toitesüsteemidele tuleb kuni 3,2 m veetõusu korral tagada töökindlus.
- Lokaalse üleujutuse vältimiseks ei ole ojade kinniehitamine ja truupidesse suunamine reeglina lubatud. Truupide kasutamine on lubatud erandina (nt teede all) ja jälgides, et truubi diameetrid ja kalded vastaksid nõuetele.

Pärnu linn asub Pärnu viirsavibasseinil. Pärnu linna maapinna ja hoonete käitumine sõltub hüdrogeoloogilisest olukorrast, kus veesurve langus viirsavide aluses horisondis põhjustab maapinna vajumist. Maalihkeid on esinenud just Pärnu jõe alamjooksu kallastel. Lihkeoht on tingitud ala geoloogilisest ja morfoloogilisest ehitusest. Toimunud maalihete eelduseks on pinnaste suhteliselt madalad tugevusomadused, oruveerude suur kallakus, jõgede erosioon ning jõe ja pinnavee taseme olulised ja kiired muudatused. Eeldused kombineeruvad erinevatel jõelõikudel erinevalt. Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringu ehitus- ja hüdrogeoloogiliste tingimuste osas toodule on maalihete põhilisteks põhjusteks jõgede erosioon ja inimtegevus. Üldplaneeringu ehitusgeoloogiliste tingimuste skeemi kohaselt asub Paide mnt 4a kinnistu osaliselt (Paide mnt 4b kinnistust lääne suunas) G tsoonis, kus nõlv on ebastabiilne ja koormuse suurendamine on keelatud. Ülejäänud kinnistu osas on lihkeohtlikkuse tsoon määramata.

G tsoonis ehitamiseks on vajalik rakendada meetmeid stabiilsuse normikohaseks tagamiseks. Ehitamine kuni 70 m kauguseni nõuab pinnaseuuringuid ja nõlva stabiilsuse kontrolli. Kallaste stabiliseerimine ja püsivusteguri suurendamine vajab eriprojekti. Kaldaosadel, kus lihkeohtlikkuse tsoon on määramata, tuleb ehitamisel kaldajoonele lähemal kui 50 m teostada geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused. Tagamaks nõlva püsivusteguri säilimist on igasugune süvendamine jõe kallastel keelatud ilma nõlvapüsivust kontrollimata.

Lisaks vältida vibreerimisega süvistatavate vaiade kasutamist, sest see võib vallandada maalihke. Vaiade paigaldamise vajaduse korral kasutada krüvimise meetodil süvistatavaid vaiu. Üleujutusohuga kaasneva kahju

minimeerimiseks on soovitatav määrata ruumide esimese maapealse korruse põranda madalaimaks ehituskõrguseks 3,2 m abs hoolimata asjaolust, et hoonetesse ei ole kavandatud majutust ega eluruume. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteeluruume.

Maalihkeohu minimeerimiseks tuleb geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused teostada enne vastuvõetud detailplaneeringu esitamist EKV vähendamiseks.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud jõeäärne vaba aja veetmise võimalusi arvestav puhkeala juba välja kujunenud virgestusalale. Kavandatu on Pärnu linna puhkealade võrgustiku laienduseks ning soodustab veespordi ja -turismiga seotud tegevuste arendamist.

3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ näeb ette Pärnu jõe vasakkaldal Reiu jõe suudmealal tingimusliku ehituskeeluvööndi vähendamise 15 m (vt skeem 2) eesmärgiga arendada jõeäärse kergliiklustee äärde jäävaid puhkealaid ning püstitada alale vaid puhkeotstarbeliste rajatisi (mänguväljakud, spordiplatsid, riietuskabiinid) ja puhkeala teenindavaid väikehooneid (wc, hooajaline müügikoht) ning pargiinventari, kusjuures tuleb säilitada rohekoridori toimimiseks vajalikud tingimused, ala puhkemetsad ning tagada juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumine kallasrajal.

Detailplaneeringuga kavandatud vaatetorn ning avalikult kasutatavad teed koos slipi ja parkimiskohtadega vastavad eranditele ehituskeeluvööndisse ehitamise keelu osas. Vaatetorn on puhkeotstarbeline rajatis, millele on kaks potentsiaalset asukohta välja pakutud, mis jäävad üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndist välja. Jõe äärde kavandatud kergliiklustee ulatub üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi piirist jõe poole, kuid sellele laieneb LKS § 38 lg 5 p 10 erand, mille kohaselt ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamiseks kahe kuni 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga (lubatud jagada kuni 4 hoone vahel) hoone ning vaateplatvormi tarbeks. Positsioonile 2 ja 4 on kavandatud hoonestusala veespordiga seotud tegevuste tarbeks, nagu varustuse laenutus, toitlustus, wc jms. positsioonile 2 on kavandatud vaateplatvorm, mis on ette nähtud vaba aja veetmiseks ja jõel toimivate ürituste jälgimiseks. Hetkel on samas asukohas kaldal puidust platvorm (terrass), jõe ääres puidust pingid ja veeni pääsemiseks kaks betoonist treppi (foto 6).

Positsioonil 2 jääb taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise ala 24 m kaugusele Pärnu jõe veepiirist. Hoonestusala on kavandatud olemasoleva parkimisala kõrvale. Seni on positsiooni 2 kasutanud jettide jõeale pääsemiseks ning treeningute ja võistluste läbiviimiseks.

Positsioonil 4 jääb taotletav ehituskeeluvööndi vähendamise ala 10 meetri kaugusele Pärnu jõe veepiirist ning kavandatud hoonestusala järgib olemasoleva hoone asukohta. Positsioon 4 on olnud kasutuses Lustipargi nime all ja on pakkunud erinevate veesõidukite laenutust (aerupaat, vesiratas, kanuu, SUP-laud, mootoriga aerupaat, kaater jms). Detailplaneeringuga on positsioonile 4 kavandatud avalikult kasutatav sildumisala koos seda teenindavate funktsioonidega.

LKS § 40 lg 1 põhjal võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning välja kujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu kohaselt nähakse ette ala kruntimine kuueks. Kruntide kasutamise sihtotstarbed on toodud põhijoonisel (joonis 4) krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis. Positsioon 1-4 puhul on lubatud üks või mitu tabelis toodud krundi kasutamise sihtotstarvet.

3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kokku on planeeritud kaks kuni 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonestusala. Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

3.4.1. Sildumisala

Vastavalt üldplaneeringule on kaldajoonele näidatud sildumisala. Sildumisala on alla 24-meetrise veesõidukite sildumiseks ette nähtud maa ja vee ala, mis ei ole sadam ning kuhu on lubatud rajada sildumiseks vajalikke ehitisi. Paadisillad võivad olla ujuvad või statsionaarsed. Statsionaarsete sildade ehitamisel tuleb arvestada Pärnu jõe suhteliselt kõikuva veetasemega ja talvise jää liikumisega ning kaaluda jäämurdjate vajalikkust paadisilla ees. Ujuv paadisild tuleb maapinnaga kinnitada vandalismikindlalt ja püsivalt.

Arvestada tuleb jõe kui Natura ala kaitseväärtustega. Kõikide alade täpne lahendus tuleb anda eraldi projektiga. Käesolev planeering ei käsitle veeliiklust ega selle korraldamist.

3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala paiknemine võtab arvesse olemasolevat haljastust ja maapinna reljeefi kui ka välja kujunenud ja planeeringuga ette nähtud tegevusi.

3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Käesoleva planeeringuga antakse alale vaid üldised arhitektuursed suunised. Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga. Kaaluda tuleb alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks päikeseenergia kasutamine. Tehnorajatiste maapealsed osad nagu alajaamad, pumplad ja puhastid peavad sobima ala arhitektuurse terviklahendusega.

Projektala paikneb üleujutuse ohuga ja lihkeohtlikul alal ning hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb rakendada meetmeid normikohase stabiilsuse tagamiseks. Vaata lähemalt ptk 2.5.

Hoone null-tasandi madalaimaks absoluutkõrguseks on 3,2 m. Hoone põrandapinnale absoluutkõrgusega alla 3,2 m on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteeluruume.

Krunte ei ole lubatud piirata aiaga.

3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuga kavandatud teedevõrk, parklad ja pääsud jõe (slipp) järgivad suures osas olemasolevaid teid ja radasid. Kallasrajale on ette nähtud avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee ning kõikide sõiduteede lõppu on kavandatud parklad.

Positsioonile 2 on kavandatud vaateplatvorm jões toimuvate võistluste jälgimiseks ja vaba aja veetmiseks. Teede, vaateplatvormide ja slippide rajamine aitab paremini määratleda liikumiseks ja kasutamiseks mõeldud alasid ning aitab täita kaldakaitse eesmärke.

Olemasolevale nõlvale metsa sees on kavandatud kaks metsarada ning perspektiivne trepp juurdepääsu suurendamiseks. Radade ja trepi täpse asukoha määramisel tuleb arvestada olemasolevate puudega ning võimalikult väikse raievajadusega. Raja äärde on lubatud paigaldada spordi-, puhke- ning heakorras vajalikke rajatisi.

Pärnu jõele pääsuks on kavandatud kaks uut slippi. Juhul kui planeeritavate paadislippide rajamisel süvendatakse veekogu (Pärnu jõge) või uputatakse veekogusse tahkeid aineid mahus 5-100 m³, on vajalik veeseaduse mõistes veekeskkonnariskiga tegevuse registreering (VeeS § 196 lg 2 p 2 ja p 5) ja mahust alates 100 m³ keskkonnaluba (VeeS § 187 p 8 ja p 10). Lubatud on ka ujuvate paadisildade/ujumissildade paigaldamine ja jõe kaldale vaateplatvormi rajamine jões toimuvate võistluste jälgimiseks ja vaba aja veetmiseks.

Teede ja platside rajamisel tuleb arvestada, et jõe kõrge veetaseme korral rajatised kahjustada ei saaks. Sellest tulenevalt ei ole teekattena lubatud kasutada puistekatteid (multš, puiduhake vms), mis üleujutuse korral põhjustaks veekogu reostust.

3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kavandatava tegevuse elluviimiseks likvideeritakse detailplaneeringualal väikeses osas olemasolevat taimestikku. Juurdepääsuteed ja parklad valdavalt arvestavad välja kujunenud olukorraga, lisaks ühe hoone asukoht kattub olemasoleva hoone asukohaga. Valdavalt on alal rohumaa ja metsamaa kõlvik, kaitstavate taimeliikide kasvukohti ja kõrge väärtusega koosluseid (vääriselupaigad) alal registreeritud ei ole. Täiendavat haljastust istutusalaena alale ei kavandata.

Detailplaneeringuga on olemasolev mets kavandatud säilitada. Arvestades tiheasustusalal paikneva metsa olulisust puhkamise eesmärgil ja keskkonnatingimuste loomisel on planeeringualal lubatud teha sanitaarraiet ala üldilme parandamise ja puhkeväärtuse tõstmise eesmärgil, ent samas säilitades ala looduslikkust. Lubatud on minimaalne vajalik raie planeeritud ehitiste realiseerimiseks ning vaadete avamiseks jõe suunas. Vältida tuleb lageraie teostamist väljaspool kavandatud ehitisi.

Elurikkuse suurendamiseks kaaluda niidetavate alade vähendamist ja keskkonnasäästlikumate hoolduspõhimõtete rakendamist. Puhke- ja virgestusalade kavandamisel on soovitatav leida võimalusi ala elurikkuse tõstmiseks.

3.9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Veevarustus on planeeritud positsioonidele 2 ja 4 ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil. Mujal planeeringualal veevarustust ei kavandata. Täpne veevarustuse lahendus antakse edasisel planeerimisel.

Olemasolev puurkaev PRK0006520 tamponeeritakse. Puurkaev tuleb nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustöödega alustamist. Puurkaevude rajamisel, ümberehitamisel ja lammutamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43.

3.9.2. REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimine on planeeritud positsioonidele 2 ja 4 ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil. Mujal planeeringualal reoveekanaliseerimist ei kavandata. Täpne veevarustuse lahendus antakse edasisel planeerimisel.

3.9.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON

Eraldi sademeveekanaliseerimist ei kavandata. Teede, platside ja katuste sademevesi immutatakse kohapeal. Olemasolevad jõkke suubuvad kraavid säilitatakse.

3.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS

Elektriühendus on kavandatud hoonetele, haagissuvilate alale ning teede ja platside äärde on ette nähtud välisvalgustus. Vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi tuleb elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) projekteerida, ehitada ja kasutada elektriõhusseaduse nõudeid järgides. Uued alajaamad ja elektrikilbid tuleb paigaldada 3m (abs) kõrgusele.

Täpne elektrivarustuse lahendus antakse edasisel planeerimisel.

3.9.5. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt eraldi projektiga.

3.9.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Käesoleva planeeringuga ei kavandata alale sidekommunikatsioone.

3.9.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD

Servituutide põhimõttelised ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 4.

3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 2 ei kavandata planeeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Sellest lähtuvalt ei tohi kaldal tehtavad tööd halvendada olemasolevat olukorda ning kaldaalale kavandatud ehitised, nagu hooned, sillad, trepid, teed, tehnovõrgud jne tuleb lahendada eraldi projektiga. Ehitustegevus ei tohi olla vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Planeeringu realiseerimisega ei takistada liikumist kallasrajal.

Veekaitsevööndis toimuv tegevus peab olema kooskõlas veeseaduse § 118 ja 119. LKS § 38 lg 5 p 2 alusel ei laiene ehituskeeld avalikult kasutatavale teele ja tehnovõrgule- ja -rajatisele.

Planeeringuala paikneb osaliselt üleujutusohuga ja lihkeohtlikul alal. Üleujutusega seotud risk on üleujutuse esinemise tõenäosus koos üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgedega inimese tervisele, varale, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele. Planeeringlahenduse elluviimisel tuleb sellega arvestada. Lihkeohu tõttu tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda geotehnilises uuringus toodud nõuetest ja nõlva stabiilsusarvutustest. Tagamaks nõlva püsivusteguri säilimist on igasugune süvendamine jõe kallastel keelatud ilma nõlvapüsivust kontrollimata. Maalihke võib vallandada ka nt vaiade rammimine või muu olulist vibratsiooni põhjustav tegevus, mistõttu tuleb ehitamisel valida tehnoloogiad, mis olulist vibratsiooni ei tekita.

Ala väljaehitamine peab toimuma Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmep- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

Ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks. Üleujutusohu tõttu on soovitatav vältida töid ajal, mil pinnavee tase on kõrge (eelkõige kevadel lumesulamise ja sügisel suurte sadude ajal) ja on oht tööde ala üleujutamiseks.

Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Puhkeala ehitamisel õhukvaliteedile avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras ehitustehnikat, vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal ja vajadusel tuleb rakendada meetmeid tolmu leviku vähendamiseks (nt niisutamine).

Slippide rajamiseks tuleb vastavalt täpsustuvatele mahtudele vajadusel taotleda vee erikasutuse keskkonnaluba või veekeskkonnariskiga tegevuse registreering veeseaduses sätestatud korras.

Olemasolev puurkaev PRK0006520 tuleb nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustöödega alustamist.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Maa-ala heakorra ja turvalisuse tagamiseks on teede koridoridesse planeeritud välisvalgustus.

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt normdokumendist Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- Tagumiste juurdepääsude vältimine.
- Jälgitavus.
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).
- Murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringulahendus lähtub Pärnu linna üldplaneeringust (v.a ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek), on kooskõlas hea ehitustavaga ning arvestab avaliku ja kaasatavate huvidega.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel, vajadusel tuleb läbi viia uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks.

Planeeritud teed on mõeldud avalikuks kasutuseks.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeritud hoonete väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Planeeritud tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 1.

Tabel 1. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Päästeameti Lääne päästekeskus		
	Keskkonnaamet		
	Terviseamet		
	Põllumajandus- ja toiduamet		
	Elektrilevi OÜ		
	AS Pärnu Vesi		