

**OÜ LINNAK**

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

# **Jõekalda tee 15, 15a, 15y, 11 ja Vabaõhulava kinnistu osaline detailplaneering**

## **Paikuse alev, Pärnu linn**

Töö nr 2312

Ettepaneku tegija:

Arvo Villmann

Esindaja:

Arvo Villmann

Tellija:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

Veebruar 2024

## 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. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused .....	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid .....	5
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	6
4.2. Vastavus liigilt üldisemate planeeringule .....	6
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	7
7. Liiklus, parkimine.....	8
8. Haljastus, maastik, piirded.....	8
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed.....	8
9.1. Veevarustus .....	8
9.2. Reoveekanaliseerimine .....	9
9.3. Sademevee ja lume käitlus.....	9
9.4. Elektrivarustus .....	9
9.5. Sidevarustus.....	9
9.6. Soojavarustus.....	9
10. Tuleohutuse tagamine.....	9
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine .....	10
11. Keskkond.....	10
11.1. Jäätmed.....	10
11.2. Insolatsioon.....	10
11.3. Müra .....	10
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed .....	10
11.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärkide.....	10
12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	11
13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	11
14. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus .....	11
15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus.....	11
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	11

## GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

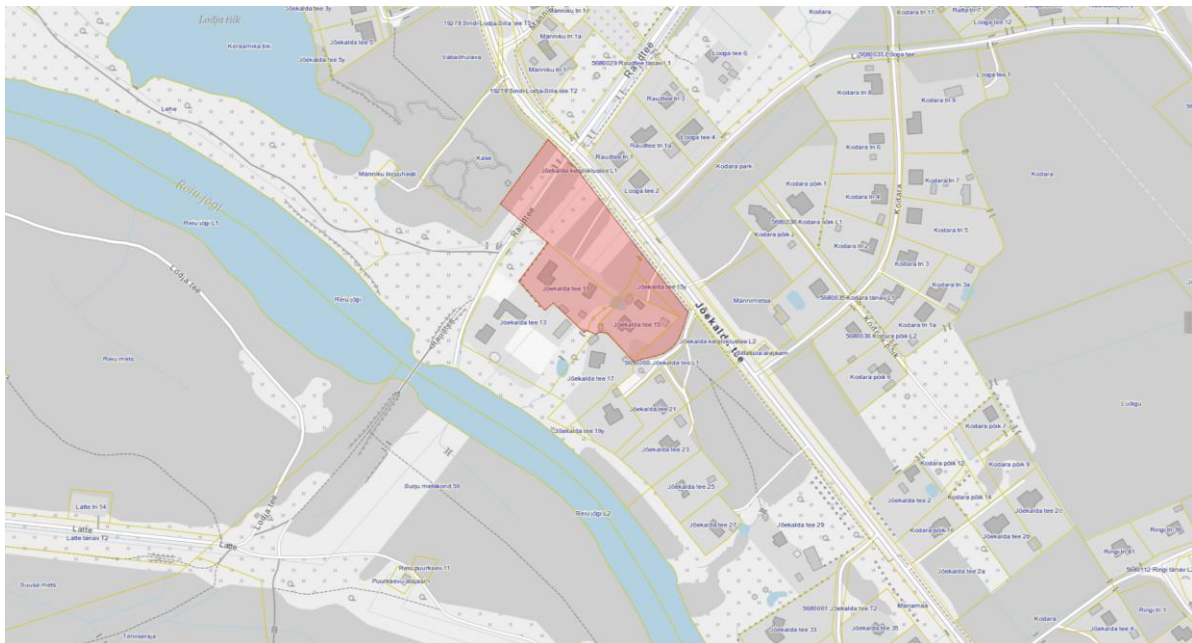
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059)	Pärnu Linnavalitsus (75000064)  Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Arvo Villmann
karri@linnak.ee		

#### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 12.06.2023 korraldus nr 405 Paikuse alevis Jõekalda tee 15, Jõekalda tee 15a, Jõekalda tee 15y, Jõekalda tee 11 ja Vabaõhulava kinnistu osalise detailplaneeringu algatamise kohta;
- Maa-ala plaan tehnoorkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2023TG504, 27.11.2023.

### 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Paikuse alevis.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Paikuse alevis Jõekalda tee ääres ulatudes osaliselt üle Raudtee tänava. Tegemist on osaliselt hoonestatud maa-alaga, mis on osa Reiu jõe äärses elamu- ja puhkealast. Planeeritavale alale jääb kaks elamukinnistut Jõekalda tee 11 ja 15. Olemasolevad juurdepääsud on Jõekalda teelt.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Jõekalda tee 11

---

katastritunnus: 56801:001:0496  
pindala: 3654 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: elamumaa 100%

### Jõekalda tee 15

---

katastritunnus: 56801:001:0333  
pindala: 2503 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: elamumaa 100%

### Jõekalda tee 15a

---

katastritunnus: 56801:004:0294  
pindala: 986 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

### Jõekalda tee 15y

---

katastritunnus: 56801:001:1054  
pindala: 1548 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: elamumaa 100%

### Vabaõhulava (planeering hõlmab osaliselt)

---

katastritunnus: 62401:001:1512  
pindala: 49140 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

- Jõekaldatee 11 ja 15 kinnistud on hoonestatud olemasolevate pereelamute ja kõrvalhoonetega.
- Jõekalda tee 15a, 15y ja Vabaõhulava kinnistud on hoonestamata.

## 3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Jõekalda tee äärsel alal, millest osa moodustavad Jõekalda tee 11 ja 15 pereelamute kinnistud ja osa Vabaõhulava kinnistu, mis on suurema roheala kinnistu ja jääb planeeritavasse alasse osaliselt.

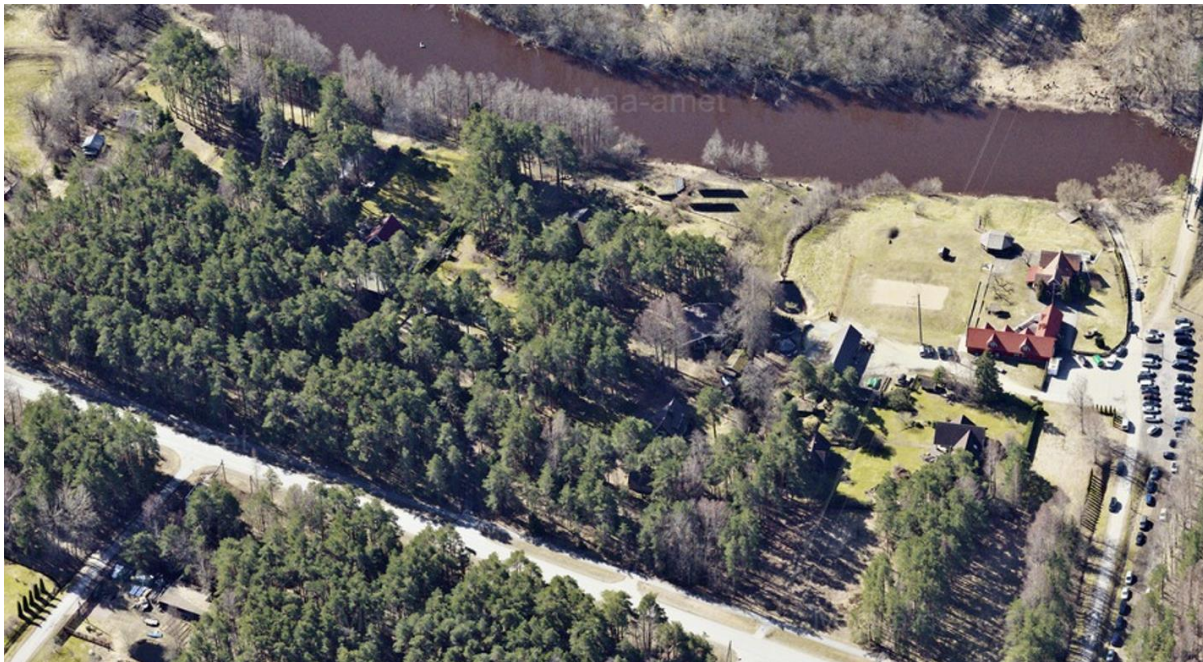
Olemasolevad hooned asuvad hajali olemasoleva haljastuse vahel. Detailplaneeringuga olemasolevat hoonestuslaadi ei muudeta.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk ei ole uushoonestuse kavandamine. Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on maakorraldustoimingute võimaldamine, milleks on krundipiiride muutmine, millega osa Vabaõhulava kinnistust liidetakse Jõekalda tee 11 ja 15 kinnistutele. Samuti Jõekalda tee 15 kinnistule külgnevate Jõekalda tee 15a ja 15y kinnistute liitmine, mis kuuluvad samale omanikule.





Joonis 2 Vaade planeeritavale alale Jõekalda teelt



Joonis 3 Vaade planeeritavale alale (Maa-ameti kaldaerofoto 2023.04.07)

#### 4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Paikuse valla üldplaneering. Üldplaneeringuga on alale määratud kaks juhtfunktsiooni.

**K** - Reserveeritud kompensatsiooniala (majandatavad või looduslikud rohealad; puhveralad tootmis-, liiklus- ja elamualade vahel)

**E3** - Reserveeritud elamuala 2 (ehitusõiguse annab kinnistu suurusega 3 000 m<sup>2</sup>).





Joonis 4 Väljavõte Audru valla üldplaneeringu kaardist

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

Planeeringulahendusest tulenevalt olemasolev ruumiline olukord märkimisväärselt ei muutu. Uusi hoonestatavaid krunte ei lisandu ja kinnistute omanikud uusi hooneid ehitada ei soovi. Detailplaneeringuga antav ehitusõigus võimaldab mõningal määral olemasolevate hoonete laiendamist või nt abihoonete ehitamist.

#### **4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule**

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Paikuse valla üldplaneeringule.

### **5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise vajaduse on tinginud eelkõige maakorralduslikud toimingud. Kuna elamukinnistud on hoonestatud, siis on detailplaneeringu ehitusõiguse määramisel lähtutud olemasolevast hoonestusest ja olulisi muudatusi ei ole kavas. Detailplaneeringuga seatud ehitusõigus on mõnevõrra suurem olemasolevast hoonestusest, mis võimaldab kinnistu omanikel olemasolevaid hooneid vajadusel laiendada või kavandada uusi abihooneid.

## 6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Jõekalda tee 15	01	5656	EP - üksikelamu maa	1 põhihoone ja 3 abihoonet	1 + katusekorrus	0	250	8,5	5	põhimahul viil 30-50°
Jõekalda tee 11	02	4242	EP - üksikelamu maa	2 põhihoonet ja 3 abihoonet	1 + katusekorrus	0	350	8,5	9	põhimahul viil 30-50°
Vabaõhulava	03	48229	HP - haljasala maa	0	0	0	0	0	0	
		<b>58 127 m<sup>2</sup></b>					<b>600</b>			

### Arhitektuursed tingimused ja märkused:

- Hoonete eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada keskmisest hoonet ümbritsevast maapinnast.
- Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse ning abihooned naabrite omavahelisel kokkuleppel nt kahe krundi piiril (abihooneid ei või paigutada hoonestusalast tänava poole).

## **7. Liiklus, parkimine**

Juurdepääsud planeeritavale alale on Jõekalda teelt. Olemasolevad juurdepääsud säilivad, uusi ei kavandata.

Jõekalda tee 11 kinnistule juurdepääsuks on olemasolevale juurdepääsule ette nähtud servituudi vajaduse üle Vabaõhulava kinnistu.

Vabaõhulavaga seotud parkimist on lubatud lahendada Vabaõhulava krundil. Täpne lahendus antakse projekti või ajutise (ürituste aegse) liikluskorraldusega. Parkimislahendus korraldada naaberkinnistuid ja olemasolevat haljastust säästvalt.

Jõekalda tee 11 ja 15 parkimine on lahendatud krundisisiselt.

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

Planeeritaval alal on mitmekesine reljeef ja rohkelt kõrghaljastust, millest valdava osa moodustavad männid. Haljastust ei ole kavas likvideerida ega ümber kujundada, sest olemasolev elukeskkond on välja kujunenud.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on hajaasustuses täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustus vähemalt 30 % ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalale rajada/säilitada kõrghaljastus (kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud).

On lubatud rajada võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle 1,5 m. Piirete rajamisel arvestada piirkonnale omaste lahendustega.

## **9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

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

### **9.1. Veevarustus**

Jõekalda tee 11 ja 15 kinnistud on varstatud veeühendusega olemasolevast veevõrgust. Täiendavaid veeühendusi käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata.



## 9.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekäitlus on Jõekalda tee 11 ja 15 kinnistutel lahendatud settekaevude ja imbväljakutega. Käesolev detailplaneering ei näe ette uue lahenduse kavandamist.

## 9.3. Sademevee käitlus

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 3.91 ... 9.87 abs.

Jõekalda tee 11 ja 15 kinnistu piiril kulgeb kraav, mis kulgeb läbi Jõekalda tee 13 kinnistu Reiu jõkke. Kraavile on rajatud tiik. Kinnistute sademeveed on võimalik juhtida sellesse kraavi.

Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Uute sademeveesüsteemide projekteerimisel ja ehitamisel vältida olemasolevate süsteemide lõhkumist ning arvestada olemasolevate süsteemidega.

## 9.4. Elektrivarustus

Jõekalda tee 11 ja Jõekalda tee 15 kinnistul on olemasolev elektrivarustus, mille muutmist käesolev detailplaneering ette ei näe.

## 9.5. Sidevarustus

Jõekalda tee 11 kinnistu on varustatud sideühendusega Jõekalda tee 13 kinnistul asuvast sidekaablist. Jõekalda tee 15 kinnistul on olemas sideühendus, mida ei ole kavas muuta.

## 9.6. Soojavarustus

Jõekalda tee 11 soojavarustus on lahendatud väikekatlamajaga. Jõekalda tee 15 soojavarustus on lahendatud õhk-õhk soojuspumba ja ahjudega.

Täiendavate või uute küttelahenduste ehitamisel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, soojuspump, päikeseküte) kasutamist.

## 10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

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

Hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsimisklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähim hüdrant asub Jõekalda tee ääres Jõekalda tee L1 ja Jõekalda tee ristmiku lähedal (Hüdrant nr 4 (VID 4603)). Hüdrant jääb Jõekalda tee 11 hoonestusest u 150 m ja Jõekalda tee 15 hoonestusest ca 70 m kaugusel.

### **10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine**

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

## **11. Keskkond**

### **11.1. Jäätmed**

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

Jäätmemajanduse korraldamisel arvestada kehtiva Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjaga.

### **11.2. Insolatsioon**

Kinnistud ja hooned paiknevad nõnda, et hoonestus ei avalda varjutavat mõju naaberkinnistutele planeeritud hoonetele.

### **11.3. Müra**

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

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

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid. Detailplaneeringu tulemusena olemasolev elukeskkond märkimisväärselt ei muutu.

### **11.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid**

Käesoleva detailplaneeringu peamine eesmärk on maakorraldustoimingute läbi viimine, mis tähendab, et olemasolevas keskkonnas oluliste muudatuste läbi viimist detailplaneering ette ei näe.

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

Planeeritava alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

## **13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. Kokkulepped ja lepingud maaga seotud tehinguteks seotud omanike vahel;
2. maakorralduslikud toimingud kinnistupiiride muutmiseks.

## **14. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus**

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised.

## **15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus**

Käesolev detailplaneering näeb ette servituudi seadmise vajaduse Jõekalda tee 11 kinnistu kasuks läbi Vabaõhulava kinnistu.

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

- Paikuse valla üldplaneering.