



Paikuse alevis Pohla kinnistu detailplaneering

Töö nr 6/2023

Kohalikule omavalitsusele esitamise kuupäev: 26.02.2025

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa tn 16,
80098 Pärnu linn

Algamise ettepaneku tegija:

Osaühing Mets ja Tare
Registrikood: 10248385

**Planeeringuala põhjapoolne osa jääb arheoloogiamälestise Sindi-Lodja III kiviaja
asulakoha reg nr 27041 kaitsevöändisse.**

Tallinn, 2023-2025

SISUKORD

Sisukord	2
1. Seletuskiri	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
1.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
1.3.1 planeeritava ala asukoht	4
1.3.2 planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	4
1.3.3 maakasutus ja hoonestus	5
1.3.4 haljastus ja liiklus	6
1.3.5 tehnovõrgud	6
1.3.6 muinsuskaitse	6
1.4 ALAL KEHTIV ÜLDPLANEERING	7
1.4.1 alale koostatav üldplaneering	9
1.4.2 alal kehtiv maakonnaplaneering	10
1.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
1.5.1 üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	12
1.5.2 planeeritava ala kruntideks jaotamine	13
1.5.3 kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	14
1.5.4 haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	15
1.5.5 tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	16
1.5.6 tehnovõrgud ja -rajatised	17
1.5.6.1 veevarustus	17
1.5.6.2 reovee kanalisatsioon	17
1.5.6.3 sademevete kanalisatsioon	18
1.5.6.5 elektrivarustus	20
1.5.6.6 soojusvarustus	20
1.5.6.7 sidevarustus	20
1.5.6.8 vertikaalplaneerimine	21
1.5.6.9 tuletõrje veevarustus	21
1.5.8 kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
1.5.9 keskkonnatingimused	22
1.5.10 piirangud	24
1.5.11 detailplaneeringu rakendamise nõuded	25
2- joonised	27
2.1 SITUATSIOONISKEEM	27
2.2 TUGIJOONIS	28
2.3 PÕHIJOONIS	29
3- illustreerivad materjalid	31
PLANEERINGUALA RUUMILINE ILLUSTRATSIOON	31

1. SELETUSKIRI

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Vallavolikogu 16.11.2023 otsus nr 48 „Paikuse alevis Pohla kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- ◆ „Pärnu linna üldplaneering 2035+“, koostamine algatatud Pärnu Linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63;
- ◆ „Paikuse valla üldplaneering“, kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8;
- ◆ „Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2036“, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 16.12.2021 määrusega nr 24;
- ◆ „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, kehtestatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- ◆ Teemaplaneering „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, Paikuse Vallavolikogu 21.22.2011 otsus nr 25;
- ◆ „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“, 28.01.2019;
- ◆ „Jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12;
- ◆ „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- ◆ „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17;
- ◆ „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73;
- ◆ „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10;
- ◆ Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ◆ Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- ◆ „Planeerimisseadus“, jõustumine 01.07.2015;
- ◆ „Muinsuskaitse seadus“, vastu võetud 20.02.2019;
- ◆ Geodeetiline alusplaani koostas 2014. aastal DTZ Kinnisvaraekspert, töö nr 6145. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada *Pohla* katastriüksusest elamumaa ning transpordimaa krundid ning anda moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamute ning neid teenindavate abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringuga antakse lisaks planeeringuala tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat „Paikuse valla üldplaneeringut“ maakasutuse juhtotstarbe osas, kuid on kooskõlas *E1- elamualad* ning teemaplaneeringu „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted määratud tingimustega.“

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

1.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevis ning hõlmab eraomandis olevat *Pohla* (56801:001:1293, pindala 8575.0 m²) katastriüksust. Planeeringuala jääb Pärnu jõest ca 170 m kaugusele, Sindi linnapiirist ca 2 km kaugusele ja Pärnu kesklinnast ca 6 km kaugusele (vaata **Skeem 1**).



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 10 m kuni 11 m.

Planeeringualast põhja- ja kirdesuunda jäävad olemasolevad aastatel 2003-2012 rajatud valdavalt 2-korruselised üksikelamud ja neid teenindavad 1-korruselised abihooned, alast lõunasse jäävad ajavahemikus 1928-1985 rajatud 1- kuni 2-korruselised üksikelamud koos abihoonetega, läände jäävad 2- ja 3-korruselised 12-18 korteriga korterelamud ning 2-korruselise 1983ndal aastal rajatud RMK Paikuse kontor. Planeeringualast ca 400 m kaugusele idasuunda jääb Paikuse kool staadioni ja raamatukoguga (*Paide mnt 19*), ca 500 m kaugusele itta jääb Paikuse Lasteaed (*Kastani vkt 10*).

Planeeringuala lõunapoolne osa jääb 100% LG1- leede-turvastunud mullaga alale, mis on tugeva liigniiskuse tingimustes kujunenud leedemuld, kus pinnale on tekkinud kuni 30 cm түsedune ja lagunemisastme järgi mitmeks allhorisondiks 24 jagunev metsakõdu-turbahorisont. Reaktsioon kogu mullaprofiilis tugevalt happeline (pH 2,5-4,5). Profiil: T- Eg- Bhf- BG- Cg. Kohati võib Eg-horisont puududa ja turbahorisondile järgneb vahetult kohvipruun nõrgliivast ja nõrgkivist koosnev tihenendunud Bhf-horisont. Planeeringuala põhjapoolne osa jääb 100% LG- leede-gleistunud mullaga alale, mis on alaliselt (keskmiselt) liigniiske liivmuld. Mitmekihilise

metsakõdu tüsedus 5- 12 cm. Metsakõdule järgneb vahetult leethorisont, mis läheb üle hästi väljakujunenud kohvipruuniks ning osaliselt tsementeerunud Bhfhorisondiks.

Põhjavesi planeeringualal on kaitstud, st reostusohtlikkuse tase on madal.

Looduskaitsealad, kaitsealuste liikide elupaiku ja leiukohti ega muid üksikobjekte EELIS andmebaasi andmetel planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole. Lähim looduskaitseala on ca 180 m kaugusel põhjasuunas paiknev Pärnu jõe hoiuala (KLO2000293) ja sellega sarnastes piirides olev Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pärnu jõe loodusala (RAH0000027).

Planeeringu koostamise eesmärgi realiseerumisel võib kaasnevaks suurimaks muutuseks võrreldes olemasoleva olukorraga pidada mõningast liikluskoormuse tõusu. Liikluskoormuse tõus on ca 8 autot, mis ei oma suurt mõju olemasolevate tänavate läbilaskevõimele ega tänavate seisundile. Planeeringuga on antud nõue säilitada olemasolevat kõrghaljastust vähemalt 70% uletuses. See tagab, et valdav osa planeeringualast jääb metsamaastikuks, seega on tagatud maakonnaplaneeringu kohase maastikumustri säilimine. Planeeritud hooned on kavandatud piirkonda sobituvate mahtude ja arhitektuuriga, sulandudes niimoodi ümbritsevasse ja säilitades seeläbi olemasoleva maastikupildi.

1.3.3 Maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala moodustab

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maa põhikasutusotstarve	Pindala
<i>Pohla</i>	56801:001:1293	Maatulundusmaa 100%	8575 m ²

Pohla katastriüksuse maa põhikasutusotstarve on 100% maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmete alusel on: metsamaa 8165 m², looduslik rohumaa 94 m² ning muu maa 316 m² (vaata **Pilt 1**). Planeeringuala suurus on ca 0,90 ha.

Pohla katastriüksusel ei asu ehitisregistri andmete alusel olemasolevaid hooned.



Pilt 1. Vaade planeeringualale Pärnu-Tori maanteelt.

Allikas:

<https://www.google.com/maps/@58.3703167,24.606034,3a,90y,347.5h,93.82t/data=!3m6!1e1!3m4!1stgDq!9dXY83h2y9l1AJYGg!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu>

1.3.4 Haljastus ja liiklus

Aastaid tagasi on planeeringualal teostatud lageraie ning täna kasvab alal metsanoorendik erinevate liikidega.

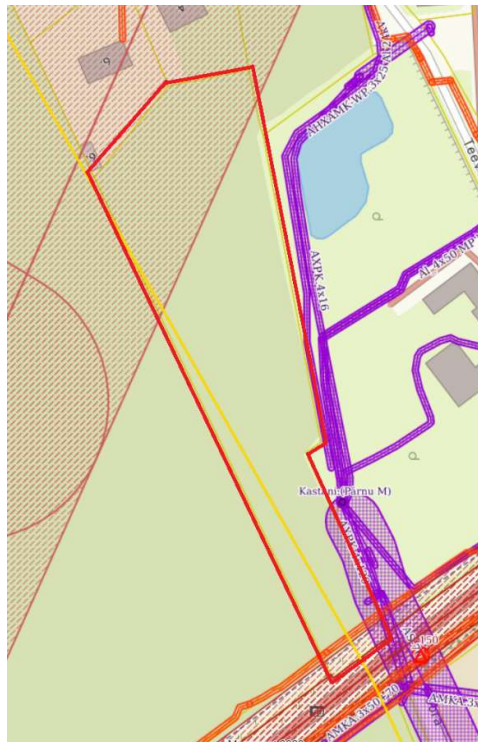
Planeeringuala jääb avaliku kasutusega kõvakattega riigimaantee tugimaantee 59 Pärnu-Tori äärde. Riigimaantee tugimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigus km 1,537 kuni km 3,607 2022. aasta andmete alusel on 7640 sõidukit, millest sõiduautod/pakiautod moodustavad 93% (7079 sõidukit), veoautod/autobussid 5% (405 sõidukit) ning autorongid 2% (156 sõidukit). Kiirusepiirang planeeringualaga külgnevas osas lõigus km 2,257 kuni km 3,792 on mõlemas sõidusuunas 50 km/h. Tee kaitsevööndi ulatuseks on Transpordiamet teinud ettepaneku määrata 30 m sõidutee välimisest servast mõõdetuna (vt menetluskirjeldus nr 2- Transpordiameti 28.02.2023 kiri nr 7.2-2/23/4319-2). Planeeringuala lõunaosa läbib olemasolev 5680401 Paide mnt- Linnuriigi kergliiklustee.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast itta ca 400 m kaugusele riigimaantee tugimaantee 59 Pärnu-Tori äärde, peatused „Paikuse kool“.

1.3.5 Tehnovõrgud

Planeeringuala koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus), vaata **Skeem 1**:

- ◆ Elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd koridoris laiusega 20 m;
- ◆ Arheoloogimälestise Sindi-Lodja III kiviaja asulakoha kaitsevöönd 50 m (alus: muinsuskaitse seadus § 14);
- ◆ Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- ◆ Riigimaantee tugimaantee 59 Pärnu-Tori tee kaitsevöönd 30 m sõidutee välimisest servast mõõdetuna.



Skeem 2. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

1.3.6 Muinsuskaitse

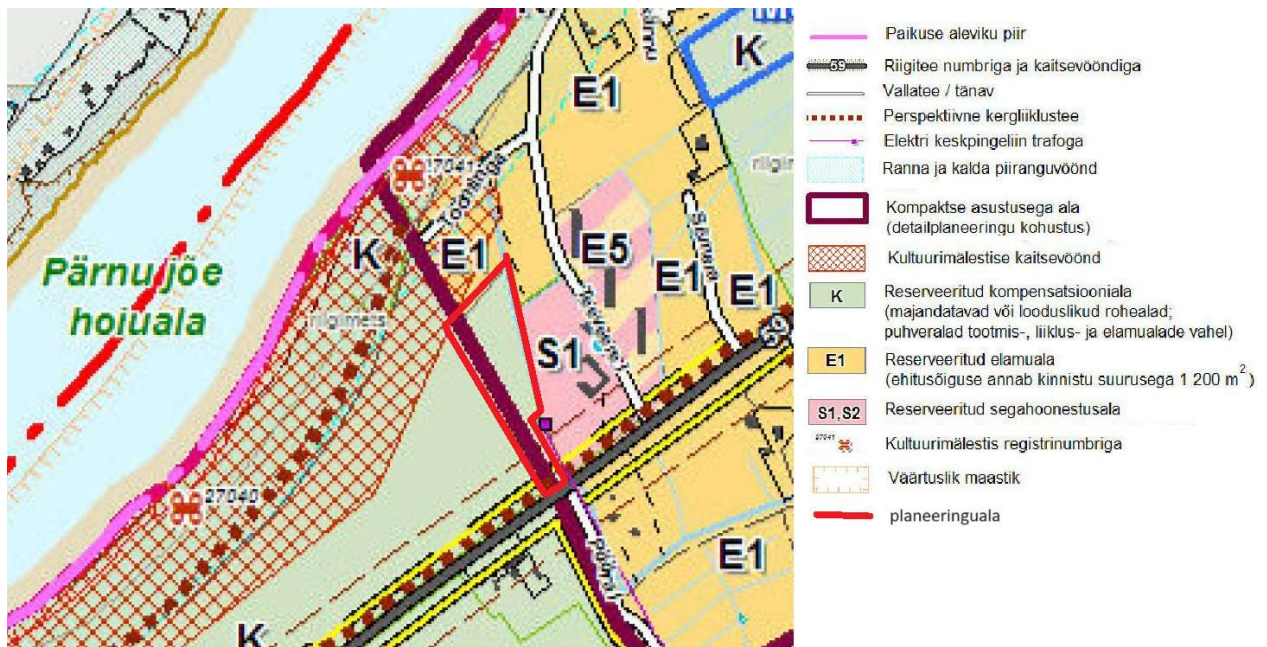
Planeeringuala põhjapoolne osa jääb Sindi-Lodja III kiviaja asulakoha reg nr 27041 kaitsevööndisse (50 m laiune ala kaitsevööndi välispiirist mõõdetuna). Asulakohtadeks nimetatakse paiku, kus on kompaktselt

säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurkiht: ehitiste ja kollete jäänused, esemed, toidujäänused jne. Mõni asulakoht on kasutusel olnud lühiajaliselt, teine aastasadu. Kui kiviaja külad ja laagripaigad rajati peamiselt veekogude äärde, siis edaspidi on elukohta valik sõltunud karjakasvatuseks ja põlluharimiseks sobilikest maadest. Varase põlluharimise ajal otsiti üles kergesti haritavad maad, kuid need kurnati kiiresti ära, mistõttu jäid neis paigus asuladki lühiajaliseks. Varasel rauaajal valitud elupaigad on sageli paiknenud juba samal kohal praeguste küladega. Keskmisel rauaajal aga olid asulad sageli linnuste vahetus läheduses. Hilise rauaaja ja keskaja asustuspilt on olnud üsna sarnane. Suur maastiku ümberkorraldus ja paljude, sageli juba muinasajal rajatud külade likvideerimine jääb 18.–19. sajandisse, kui rajati suured mõisapõllud ja krunditi talud.

Sindi-Lodja III kiviaja asulakohalt 2002. aastal saadud leiumaterjal on dateeritud umbes vahemikku 4000-1800. a eKr ehk tegu on neoliitilise asulakohaga, mille sarnaseid on Eesti aladel vähe teada ja säilinud.

1.4 ALAL KEHTIV ÜLDPLANEERING

Planeeringuala paikneb kehtiva „Paikuse valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009 määrusega nr 8) „Keskused“ kaardi kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega kompaktse asustusega alal oleval K- reserveeritud kompensatsioonialal (majandatavad või looduslikud rohealad, puhveralad tootmis-, liiklus ja elamuvalade vahel), vaata Skeem 3.



Skeem 3. Väljavõte „Paikuse valla üldplaneeringu“ kaardist „Keskused“. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskiri ptk 2.1.5 ütleb, et kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Eesmärk on mahendada eelkõige inimõjusest tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialad toetavad rohelist võrgustikku ja toimivad selle osana. Detailplaneeringute käigus on võimalik kompensatsioonialasid kasutada kohaliku tasandi roheline võrgustiku arendamiseks. Lubatud maa põhikasutusotstarveteks kompensatsioonialadel on maatulundusmaa, üldkasutatav maa ja kaitsealune maa. Lisaks ütleb seletuskiri, et kompensatsioonialal tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Lubatud on rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise tarbeks (olemasolevad hooned peavad olema kantud ehitiseregistrisse). Majapidamine üldplaneeringus on talu, elamu või eluasemekoht koos sinna juurde kuuluvate kõrvalhoonete ja õuemaaga.

Käesoleva planeeringuga muudetakse *Pohla* katastriüksuse piiri, kavandades 100% maatulundusmaast 5 100% elamumaa krunti ning 2 100% transpordimaa krunt. Planeeringuga antakse elamukruntidele ehitusõigus kuni 2-korruseliste üksikelamute ning neid teenindavate 1-korruseliste abihoonete rajamiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringuala valdavas osas üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks kompensatsioonialast K elamualaks E1. Eeltoodust tulenevalt on tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja detailplaneering on seega üldplaneeringut muutev.

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat „Paikuse valla üldplaneeringut“ maakasutuse juhtotstarbe osas, kuid on kooskõlas peatükiga *E1- elamualad* ning teemaplaneeringu „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määratud tingimustega.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.1 ütleb, et elamualad on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teedetanavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks ette nähtud alad. Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav planeeritavale alale või linnakvartalile anda sarnane ilme kogu planeeringuala ulatuses.

ÜP seletuskirja ptk 2.1.1 määrab elamukrundi miinimumsuuruseks 1200 m², suurimaks korruselisuseks 2 korrust.

Üldplaneeringu seletuskiri ptk 3.4 „Ehituslikud piirangud kompaktselt asustatud alal“ määrab krundi minimaalseks laiuseks kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse, 30 m. Plan. kruntide pos 4 lõunakülg ja pos 5 laius jäävad alla 30 meetri. Pos 4 lõunakülg on kitsam planeeritava ümberpöörämiskoha tõttu, pos 5 laius on *Pohla* katastriüksuse kuju tõttu 25,2 m. Kahe krundi erinevus üldplaneeringuga etteantud krundi miinimumlaiuse osas ei ole üldplaneeringu põhilahenduse ulatuslik muutus ega oma ruumitunnetuses märgatavat taju.

Teemaplaneering „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“ määrab üldised nõuded elamuehitusele Paikuse alevis (allpool on toodud ülevaatlik kokkuvõte):

- ◆ Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 6 meetrit krundi tänavapoolsest piirist, et mahuks ära parkimine oma kinnistul. Parkida ei tohi tänava maa-alal, kuna see raskendab talvel lumelükkamist ning muul ajal tee hooldust;
- ◆ Krundi külgmistest piiridest on üldjuhul lubatud ehitada 4 meetrit piirist;
- ◆ Üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%;
- ◆ Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku nõusoleku alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne vallalt kirjaliku nõusoleku küsimist;
- ◆ Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast;
- ◆ Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Linnaarhitekt määrab vajadusel eskiisi vajaduse või ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu olemasolevate hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Välisvoodrita ümarpalkidest palkmaju ei ole Paikuse alevi territooriumile lubatud ehitada. Lubatud on ainult nn „linnaurkadega“ freespalkmajad. Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Eelistatud katusetüüp on viilkatus (30° - 45°);
- ◆ Kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 1200 m² kruntidel 8 meetrit, 2000-3000 m² kruntidel 15 meetrit;

- ◆ Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
- ◆ Elamu küttesüsteemi valimisel ehitusprojekti staadiumis tuleb arvestada sellega, et käesolev teemaplaneering kehtestab nõude, et maakütte kollektori paigaldamine ei ole lubatud metsasele krundile muul viisil, kui spiraalidena väiksel maa-alal. Lubatud ei ole maaküttekollektori paigaldamine ümber kõrghaljastuse. Maaküttekollektori paigaldamine krundi piirile lähemale kui 1 m ei ole lubatud;
- ◆ Kõigi uute elamualade siseste teemaa kruntide minimaalne laius peab olema vähemalt 10 meetrit, vajadusel ka laiem, see määratakse detailplaneeringu menetlemise käigus;
- ◆ Igal elamukrundi omanik peab vastavalt Paikuse valla heakorraeeskirjale omama kinnistul jäätmete paigutamiseks kaasaegsete prügiveokitega tühjendatavat jäätmemahutit, kindlustama selle õigeaegse tühendamise ja puhastamise. Korraldatud jäätmeveoga on hõlmatud kodumajapidamistes, ettevõtetes ning asutustes tekkinud segaolmejäätmed ning korraldatud jäätmeveoga liitumine on igale jäätmetekitajale kohustuslik;
- ◆ Üksikpuude raieks (välja arvatud kasvav mets metsaseaduse tähenduses, viljapuud ja hekid) Paikuse alevi territooriumil tuleb taotleda vallavalitsuse luba;
- ◆ Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on ala omanikul või arendajal kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või rooveepuhastid või imbväljakud, side- ja/või elektritrassid või -liinid ja tuletõrje veevõtu kohad. Eelpool nimetatud kommunikatsioonidele peavad olema antud vallavalitsuse poolsed kasutusload;
- ◆ Minimaalne elamukrundi suurus on 1200 m²;
- ◆ Paikuse alevis ei või elamule rajada üldjuhul üle 1,2 m kõrguseid piirdeid. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri. Samamoodi on keelatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kinnistu tänavapoolsele küljele võrkaia rajamine on lubatud ja soovituslikult sama kõrge pügatud hekiga. Piirdeaia ehitamiseks tuleb taotleda Paikuse Vallavalitsuselt kirjalik nõusolek. Taotluse juures peab olema asendiplaan piirdeaia kulgemise kohta.

Planeering arvestab teemaplaneeringuga mahus, mis on kohaldatav käesolevale detailplaneeringule.

Planeeringuala lähipiirkonda jäävad olemasolevad aastatel 2003-2012 rajatud valdavalt 2-korruselised üksikelamud ja neid teenindavad 1-korruselised abihooned, kinnistust lõunasse jäävad ajavahemikus 1928-1985 rajatud 1- kuni 2-korruselised üksikelamud koos abihoonetega, läände jäävad 2- ja 3-korruselised 12-18 korteriga korterelamud ning 2-korruselise 1983ndal aastal rajatud RMK Paikuse kontor. Planeeringualast ca 400 m kaugusele idasuunda jääb Paikuse kool staadioni ja raamatukoguga (Paide mnt 19), ca 500 m kaugusele itta jääb Paikuse Lasteaed (Kastani vkt 10).

Käesoleva planeeringuga soovitakse alale rajada 4 kuni 2-korruselist üksikelamut ja kuni 8 1-korruselist abihoonet.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobiv.

1.4.1 ALALE KOOSTATAV ÜLDPLANEERING

Pärnu linna uue üldplaneeringu koostamine algatati Pärnu Linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63. Koostatava üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala *EP- elamu maa-alale*, mille all mõistetakse elamu ja elamute vahelise välisruumi ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala (vaata **Skeem 4**). Koostatav üldplaneering määrab krundi miinimumsuuruseks osavaldade tiheasustusosalal 1200 m². Planeeringuala on koostatavas üldplaneeringus märgitud kui elamuala, sest sobitub linnaruumiliselt pigem kõrval asuvate elamualadega, olles nõ loogiliseks hoonestatava ala piiriks *Surju metskond 33* maaüksusel paiknevale metsamassiivile.

Elamu maa-ala arendamise eesmärgid vastavalt koostatavale üldplaneeringule:

- ◆ Piirkonnale omase väljakujunenud elukeskkonna säilitamine ja optimeerimine;

- ◆ Linnaasulate ja asustuskeskuste tihendamine elamufunktsiooniga;
- ◆ Eelduste loomine kaasaegse ja mitmekülgse elamufrondi kättesaadavusele; perekonna vajadusi arvestatavate elukohtade planeerimine läbi elumumaa juurde kavandamise, peresõbralike korterelamute kavandamiseks tingimuste loomise jmt;
- ◆ Elukeskkonna mitmekesistamine läbi piirkonna sobiva väikeettevõtluse soodustamise ja puhke- ning vabaaja veetmise tingimuste loomine.

Koostatav üldplaneering määrab Paikuse alevi keskuse-arengualale tingimused nii olemasoleva olukorra jätkumisel kui ka arenguvisiooni rakendumisel senise maakasutuse muutmise korral. Arendustegevuse pikaajalisem eesmärk on piirkonna kujundamine tänapäevasemaks linnakeskuseks koos kvaliteetse ja kasutajasõbraliku linnaruumiga, lisaks tootmistegevuse järkjärguline väljaviimine ja äri-, teenindus-, ühiskondliku- ja elamisfunktsiooni arendamine.



Skeem 4. Väljavõte koostatavast „Pärnu linna üldplaneering 2035+“ kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Paikuse alevi peamiseks ruumiliseks väärtuseks on hinnatud linnalähedane elamispiirkond, mis vahelduvad roheliste kõrghaljastatud aladega ning millele omakorda annavad lisandväärtust maalilised Pärnu ja Reiu jõed.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava „Pärnu linna üldplaneering 2035+“ seatud eesmärkide ja maakasutuse juhtfunktsiooniga.

1.4.2 ALAL KEHTIV MAAKONNAPLANEERING

Koostatava planeeringu ala jääb riigihalduse ministri poolt 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 „Pärnu maakonna planeeringu 2030+“ joonise looduskeskkond järgi puhkemetsa alale. Pärnu ja Kilingi-Nõmme linnade ümber on planeeritud puhkemets selleks, et linnade elanikel oleks võimalus puhata, korjata seeni ja marju, teha tervisesporti ka kodu lähedal, linnalähiümbruse metsades.

Puhkemetsa üldised kasutustingimused:

- ◆ soosida puhkuse ja rekreatsiooniga seotud tegevusi;
- ◆ vältida senise maa juhtfunktsiooni (metsamaa) ja sihtotstarbe (maatulundusmaa) muutmist;
- ◆ vältida lageraie teostamist;
- ◆ määrata Pärnu linna lähiümbruse kõrge puhkeväärtusega metsaalad avalikuks kasutamiseks üldplaneeringuga;

- ◆ vältida uue hoonestuse rajamist;
- ◆ puhkemetsadele avalikud juurdepääsuteed määrata üldplaneeringuga;
- ◆ kohaliku tähtsusega puhkemetsad määrata üldplaneeringuga;
- ◆ kavandada loodusradade võrgustik;
- ◆ puhkemetsas kehtivad maakonnaplaneeringus määratud roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks määratud üldised kasutustingimused.

Täiendavalt jääb planeeringuala maakondliku tähtsusega Reiu jõe suudmeala väärtuslikule maastikule. Maakonnaplaneeringuga seatud üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks, mis on asjakohased, on järgmised:

- ◆ järgida hoonestuse planeerimisel olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- ◆ säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

Väärtuslike maastike omapära säilitamiseks on seatud muuhulgas järgmised tingimused:

- ◆ maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- ◆ hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- ◆ uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- ◆ maastikuökoloogilisest printsiibist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurmaastikes. Kui looduslike kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega.

Planeeringuga on antud nõue säilitada olemasolevat kõrghaljastust vähemalt 70% uletuses. See tagab, et valdav osa planeeringualast jääb metsamaastikuks, seega on tagatud maastikumustri säilimine. Planeeritud hooned on kavandatud piirkonda sobituvate mahtude ja arhitektuuriga, sulandudes niimoodi ümbritsevasse ja säilitades seeläbi olemasoleva maastikupildi.

Pärnu maakonna ruumilise arengu suunamisel on samas aluseks võetud põhimõtted, mis tulenevad erinevatest riiklikest ja maakondlikest arengudokumentidest ning käesoleva planeeringu kontekstis on asjakohane välja tuua, et maakonnaplaneeringus on muuhulgas oluliseks peetud tugeva keskusasulate võrgustiku kujundamist, sh linnalise asustusega asulate tihendamist. Paikuse alev jääb maakonnaplaneeringu kohaselt Pärnu linnaga väga tihedalt seotud Pärnu linnastu piiresse. Sellises alas on eelistatud keskuste kompaktsuse tõstmist. Maakonnaplaneeringu *asustuse* kaardi kohaselt jääb planeeringuala *linnalise asustusega alale*. *Linnalise asustusega alad* on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktsed terviku. Maakonnaplaneeringus on need kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Viimasel aastakümnel on Pärnu lähiümbruses toimunud aktiivne valglinnastumine, mille tulemusel on kahanenud elanike arv linnas ja kasvanud lähivaldade elanike arv. Kõige enam on valglinnastumise protsess tuntav linnalähedastes piirkondades Audru, Sauga, Paikuse ja Tahkuranna valdades.

Tingimused üldplaneeringute koostamiseks ja linnalise asustusega alade arendamiseks:

- ◆ tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide, teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine;
- ◆ järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktsuse asustusega;
- ◆ linnalise asustusega ala piirid ja maakasutustingimused täpsustada üldplaneeringuga;
- ◆ linnalise asustusega ala sees paiknevad tiheasumid määrata üldplaneeringuga;
- ◆ väärtustada väljakujunenud ruumilist linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgust;
- ◆ uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;

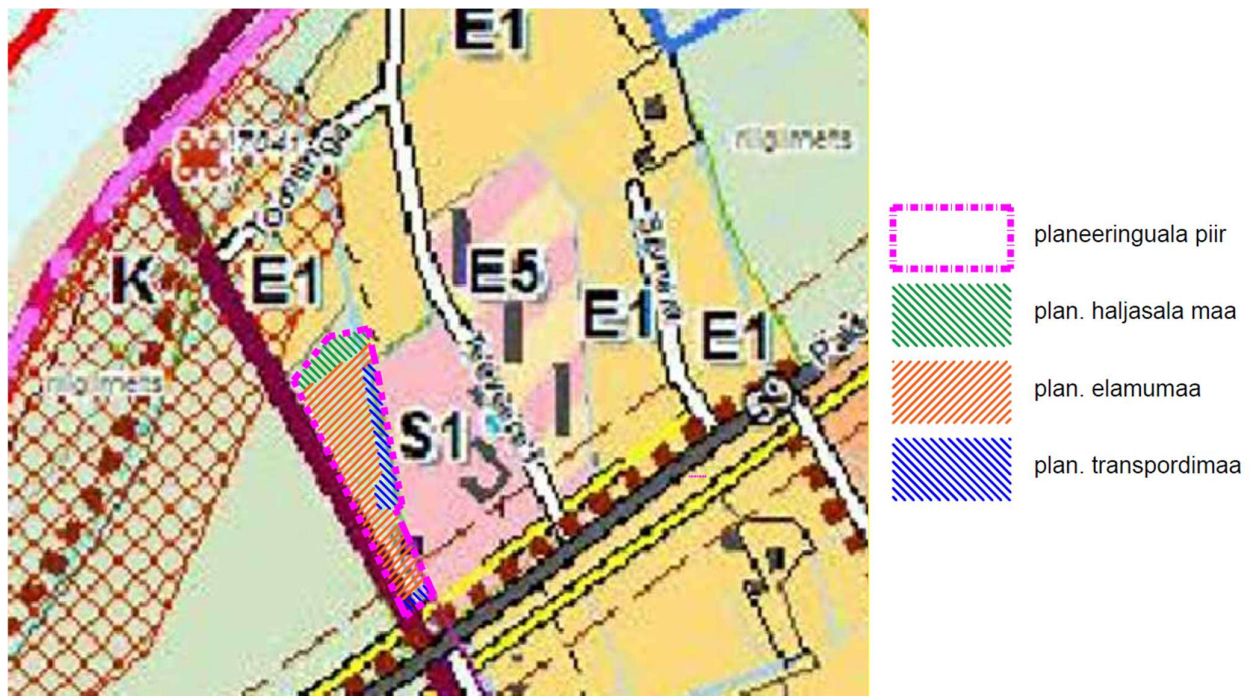
- ◆ tagada roheline võrgustiku sidusus nii linnalise asula siseselt kui ka väliste roheline võrgustiku elementidega;
- ◆ Pärnu linna lähiümbruse roheline võrgustik siduda puhkemetsade, linnasiseste haljasalade, parkide ning puhke- ja sportimiskohtadega. Veekogud avada igaühele kasutamiseks;
- ◆ vee-äärsed alad siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealaid ja ühiskondlikke ehitisi;
- ◆ põhimõtted linnaruumi loodus- ja kultuuriväärtuste säilimiseks näha ette üldplaneeringuga. Tagada kaasaegsed puhkevajadused;
- ◆ eelisarendada keskkonناسäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga;
- ◆ Pärnu linnas ja selle lähiümbruses soodustada ühistranspordi kasutamist;
- ◆ linnalise asula laiendamist ei tohi kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale ega metsaalale, laiendumine peab toimuma läbi üldplaneeringu;
- ◆ vaigse piirkonna vajadus määratleda üldplaneeringuga.

Kavandatav tegevus ei ole maakonnaplaneeringu kohaselt välistatud, kuid ei vasta üheselt kõigile seatud tingimustele. *Pohla* katastriüksus jääb maakonnaplaneeringuga määratud tiheasustusalale, kus on eelistatud kompaktsuse tõstmine, samas on vastuolu puhkemetsade alal arendustegevusele seatud tingimustega.

1.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

1.5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat „Paikuse valla üldplaneeringut“ maakasutuse juhtotstarbe osas, tehes ettepaneku muuta kompensatsiooniala elamualaks, kuid on kooskõlas *E1- elamualale* määratud tingimustega (vaata **Skeem 5**).



Skeem 5. Kehtiva „Paikuse valla üldplaneeringu“ muudatuse ettepanek. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus:

◆ **Vajalikkus:**

Planeeringuala jääb olemasoleva tiheasustusega ala piirile ning on inimtegevusest mõjutatud. Naabrusesse jäävad olemasolevad väikeelamurajoonid, RMK kontorihoone ja korterelamud.

Planeeringualast läände jääb kauni maastiku ja kõrghaljastusega metsaala. Paikuse alev oma linnalähedase asukohaga on kujunenud artaktiivseks elupiirkonnaks. Seetõttu soovitakse käesoleva planeeringuga alale rajada 4 üksikelamut abihoonetega, mille tulemusel tihendatakse olemasolevat väljakujunenud hoonestust ning rajatakse Paikuse alevisse uued, kaasaegsed ning privaatsed elamispiinad.

◆ **Sobivus:**

Planeeringuala lähipiirkonda jäävad olemasolevad aastatel 2003-2012 rajatud valdavalt 2-korruselised üksikelamud ja neid teenindavad 1-korruselised abihooned, kinnistust lõunasse jäävad ajavahemikus 1928-1985 rajatud 1- kuni 2-korruselised üksikelamud koos abihoonetega, läände jäävad 2- ja 3-korruselised 12-18 korteriga korterelamud ning 2-korruseline 1983ndal aastal rajatud RMK Paikuse kontor. Planeeringualast ca 400 m kaugusele idasuunda jääb Paikuse kool staadioni ja raamatukoguga (Paide mnt 19), ca 500 m kaugusele itta jääb Paikuse Lasteaed (Kastani vkt 10). Käesoleva planeeringuga soovitakse alale rajada 4 kuni 2-korruselise üksikelamut ja kuni 8 1-korruselise abihoonet, mis sobituvad hästi olemasolevasse miljöösse ning asukohta.

◆ **Proportsionaalsus:**

Looduskaitsealad, kaitsealuste liikide elupaiku ja leiukohti ega muid üksikobjekte EELIS andmebaasi andmetel planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole. Kavandatava tegevuse elluviimisega hävinevad planeeringualal teatud mahus loomade ja lindude elu- ning toitumisalad. Tegemist ei ole väga väärtuslike kooslustega ning tõenäoliselt kohanevad loomad ja linnud mujal lähipiirkonnas olevatel aladel. Elamute eksploatatsiooniperioodil toimub nii taimestiku kui loomastiku kohanemine muutunud olukorraga. Teatud linnu- ja loomaliikide võimalikes eelistustes on ka aiad elupaiga koridorina olulisel kohal. Planeeringuga on määratud nõue säilitada 70% krundil asuvast kõrghaljastusest ning antud võimalus täiendada kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks eesmärgiga rikastada elukeskkonda ja säilitada ala miljööväärtust.

Olemasoleva võsastunud ala asemele rajatakse küll hooned, kuid arvestades säiliva kõrghaljastuse osakaalu nõuet, ei ole kavandatava tegevuse puhul tegemist mastaapse, sotsiaalset ega looduskeskkonda oluliselt mõjutava tegevusega.

Arvestades lähipiirkonnas paiknevaid hooneid ja nende mahte, planeeritava ala kaugust alast idas paiknevatest koolimajast ja lasteaiast, on planeeringuga nelja kuni 2-korruselise üksikelamu ja neid teenindavate 1-korruseliste abihoonete rajamine antud asukohta proportsionaalselt sobilik.

1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega muudetakse *Pohla* katastriüksuse piiri ja suurust, moodustades katastriüksusest 5 elamumaa krunti ja 2 transpordimaa krunt.

Tabel 2. Planeeritavate kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan krundi pindala, m ²	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (dp liikide alusel)	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide alusel)
Krunt pos 1*	578	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 001 100%
Krunt pos 2	1953	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 001 100%
Krunt pos 3	1264	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 001 100%
Krunt pos 4	1337	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 001 100%
Krunt pos 5	1751	Üksikelamu maa EP 100%	Elamumaa E 001 100%
Krunt pos 6	240	Tee- ja tänava maa-ala LT 100%	Transpordimaa L 007 100%
Krunt pos 7	1281	Tee- ja tänava maa-ala LT 100%	Transpordimaa L 007 100%

Selgitus*: planeeringuga on krunt pos 1 ette nähtud liita *Toominga tn 6* katastriüksusega.

1.5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringuala paikneb Paikuse alevi lääneosas kompaktses hoonestusega ala servas Tori-Pärnu mnt ääres. Tegemist on inimtegevusest mõjutatud piirkonnaga, kus aastaid tagasi on teostatud lageraie ning täna kasvab metsanoorendik erinevate liikidega. Planeeringuala jääb tihedama asustusega elamualade ning rohelse metsase ja looduslikuma ilmega piirkonna piirialale.

Planeeringuala põhjaosa on ette nähtud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alana ja on kavandatud loodusliku puhvri tagamiseks planeeringuala ja Pärnu jõe äärsete elamukruntide vahele. Planeeringuga on krunt pos 1 ette nähtud liita *Toominga tn 6* katastriüksusega. Vastavasisuline müügitoiming on *Toominga tn 6* katastriüksuse omaniku ja huvitatud isiku vahel juba toimunud.

Planeeringuga soovitakse plan. kruntidele pos 2 kuni pos 5 anda ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ja kuni 8,5 m kõrge üksikelamu ja kuni kahe 1-korruselise ja kuni 5 m kõrge abihoone rajamiseks. Maa-alust korrust planeeringuga ei kavandata.

Plan. krunt pos 6 kavandatakse transpordimaa krundiks olemasoleva kergliiklustee ja selle ääres kulgeva sidekanalisatsiooni tarbeks. Plan. krunt pos 7 on kavandatud planeeritava juurdepääsutee tarbeks.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, (eramu max. pind) m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (eramu+abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus (eramu/abihoone)	Hoone suurim lubatud korruselisus (eramu/abihoone)	Plan. täisehitusprotsent krundil
Krunt pos 1	0	0	0	0	0
Krunt pos 2	390 (max 270)	1+2	8,5/ 5	2/ 1	20%
Krunt pos 3	250 (max 190)	1+2	8,5/ 5	2/ 1	20%
Krunt pos 4	260 (max 200)	1+2	8,5/ 5	2/ 1	19%
Krunt pos 5	350 (max 290)	1+2	8,5/ 5	2/ 1	20%
Krunt pos 6	0	0	0	0	0
Krunt pos 7	0	0	0	0	0

Kõik elamukrundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatavate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse.

Planeeringuala hoonestusala kavandamisel on lähtutud määrusest *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Plan. hoonestusalad on kavandatud naaberhoonetega külgnevalt piirilt 4 m kaugusele.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 eramu, kuni 2 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 2 korrust, abihooned 1 korrust;
- ◆ Hoone suurim lubatud kõrgus: eramu kuni 8,5 m, abihooned kuni 5 m;

- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed materjalid: näiteks puit, laudis, betoon, krohv, klaas, kivi, metall, fassaadiplaat, valtsplekk jne. Välisvoodrita ümarpalkidest palkmaju ei ole Paikuse alevi territooriumile lubatud ehitada. Lubatud on ainult nn „linnanurkadega“ freespalkmajad;
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine (n: plastik, madalakvaliteediline laudis vms);
- ◆ Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Linnaarhitekt määrab vajadusel eskiisi vajaduse või ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu olemasolevate hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- ◆ Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Eelistatud katusetüüp on viilkatus (30° - 45°). Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal;
- ◆ Elamukrunti on lubatud piirata piirdeaia. Piirde suurim kõrgus: 1,2 m, piirde liik: metall-vörkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed, kiviaed. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri ning rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Elamukrundi pos 5 tänavapoolsele küljele vörkaia rajamine on lubatud ja soovituslikult sama kõrge pügatud hekiga. Piirdeaia ehitamiseks tuleb taotleda Paikuse Vallavalitsuselt kirjalik nõusolek. Taotluse juures peab olema asendiplaan piirdeaia kulgemise kohta. Plan. krundi pos 5 riigimaanteelt vaadeldavas osas tuleb piire rajada ümbritevasse väärtuslikku maastikku sulanduvalt, st lubatud on ainult haljaspiirde rajamine või selle kombineerimine eeltoodud piirdeliikidega tingimusel, et haljaspiire jääb tehisiirdest väljapoole, tagades nii väärtusliku metsamaastiku vaadete säilimise.

1.5.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeringualal kasvab nooremaealine mets. Vastavalt teemaplaneeringule tuleb elamukruntide kavandamisel kõrghaljastusega kaetud aladele tagada vähemalt 70% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Planeeringuga on määratud nõue säilitada 70% krundil asuvast kõrghaljastusest. Likvideerida lubatakse puud, mis on ohtlikud, väheväärtuslikud või haiged, jäävad ette planeeritud ehitustegevusele või on sellele liiga lähedal. Ehitusprojektis on soovitatav teha dendroloogiline uuring. Lubatud on täiendavalt rajada lisaks olemasolevale haljastusele kohalikke tingimusi arvestavat madal- ja kõrghaljastust. Võimalikult suures mahus looduslikumate alade säilimine toetab ka kompensatsioonialana toimimise jätkumist, luues puhvri elamualade ümber. Täpne madal- ja kõrghaljastuse lahendus, taimede liigid ja asukohad antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Juhul, kui osutub vajalikuks planeeringu elluviimiseks raadamise teostamine, siis selleks, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks, on planeeringu kehtestamise järgselt vaja võimalikuks raadamiseks esitada Keskkonnaametile koos metsateatisega metsaseaduse § 32 lg 2 p 4 kohane dokument.

Ehitusprojektis on vaja välja selgitada puud, mis tuleb säilitada rühmade või üksikpuudena. Samuti tuleb hinnata puude seisundit, nende eeldatavat eluiga ning kujunduslikku väärtust. Oluline on märgata puude konfliktset paiknemist teiste objektide suhtes ja hinnata sellest tulenevat hooldusloikuse vajadust. Arvesse tuleb võtta puudega seotud ohte inimesele ja varale.

Ehitusaegselt tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“. Säiliva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Pärnu Linnavolikogu 21.01.2019 määrusele nr 5 „Raieloa andmise kord“.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt Pärnu linna „Jäätmehoolduseeskirjale“, vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12. Jäätmete liigiti kogumise mahutid on lubatud paigutada hoovi varjatult, prügimajja või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud „Jäätmeseaduses“ ning Pärnu linna „Jäätmehoolduseeskirjas“.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt „Jäätmeseadusele“ ja Pärnu linna „Jäätmehoolduseeskirjas“.

Elamukrunti on lubatud piirata piirdeaiaga. Piirde suurim kõrgus: 1,2 m, piirde liik: metall-vörkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed, kiviaed. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri ning rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Elamukrundi pos 5 tänavapoolsele küljele vörkaia rajamine on lubatud ja soovituslikult sama kõrge pügatud hekiga. Piirdeaiade ehitamiseks tuleb taotleda Paikuse Vallavalitsuselt kirjalik nõusolek. Taotluse juures peab olema asendiplaan piirdeaiade kulgemise kohta. Plan. krundi pos 5 riigimaanteelt vaadeldavas osas tuleb piire rajada ümbritsevasse väärtuslikku maastikku sulanduvalt, st lubatud on ainult haljaspiirde rajamine või selle kombineerimine eeltoodud piirdeliikidega tingimusel, et haljaspiire jääb tehispierdest väljapoole, tagades nii väärtusliku metsamaastiku vaadete säilimise.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

1.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga on kavandatud juurdepääs mahasõiduga olemasolevalt avaliku kasutusega 5680005 Teeveere tänavalt ning läbi eraomandis oleva Paide mnt 14 (56801:001:1110) katastriüksuse. Paide mnt 14 katastriüksusele on seatud reaalservituut juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks (vastav notariaalakt on koostatud Pärnu notar Anu Raidi notaribüroos 25.03.2022). Planeeritud juurdepääsuteele on Pohla katastriüksuse ulatuses ette nähtud eraomandisse jääv transpordimaa krunt pos 7. Plan. juurdepääsuteele krundil pos 7 on ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. elamukruntide pos 2 kuni pos 5 igakordsete omanike kasuks.

Planeeringuga on krunt pos 1 ette nähtud liita Toominga tn 6 katastriüksusega. Peale krundipiiride muutmist tekib pos 1 krundile ka juurdepääs.

Planeeringuala parkimine on ette nähtud lahendada igal elamukrundil individuaalselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Igale üksikelamule on ette nähtud 2 parkimiskohta. Kokku on alale kavandatud 8 parkimiskohta. Riigiteel parkimist ega tagurdamist planeeringuga ette pole nähtud.

Plan. juurdepääsutee on kavandatud tolmuva katteda ja ca 5,5 m laiune.

Plan. krunt pos 6 on kavandatud olemasoleva 5680401 Paide mnt- Linnuriigi kergliiklustee ja selle kõrval kulgeva olemasoleva sidekanalisatsiooni tarbeks ning eraomandisse jäävana. Olemasolevale kergliiklusteele teeb käesolev planeering ettepaneku avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala seadmiseks.

Planeeringu joonistele on kantud ehitusseadustik § 71 kohane tee kaitsevöönd, s.o 30 m sõidutee välimisest servast möödetuna. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustik § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrval kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustik § 70 lg 3. Planeeritud hoonestusalad on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud ehitusjoon.

Transpordiamet ei võta endale planeerimiseaduse § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32. Planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Seletuskirjas ptk 5.6 on kirjeldatud kavandatud leevendusmeetmed. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

1.5.6 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

1.5.6.1 Veevarustus

Planeeringu veevarustuse koostamisel on aluseks Pärnu Vesi AS poolt 28.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-188022.

Lähim ühenduspunkt, peatorustik DN100 MALM, asub *Paide mnt 14* katastriüksusel. Peatorustiku ühenduspunkti on planeeritud uus veetorustik plan. transpordimaa krundile pos 7 ja *Paide mnt 14* katastriüksusele. Plan. elamukruntide piirile krundi pos 7 teemaale on kavandatud liitumispunktid plan. veetoriga.

Plan. veetorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks. Täpne veevarustus antakse projekteerimise staadiumis.

1.5.6.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringu reoveevarustuse koostamisel on aluseks Pärnu Vesi AS poolt 28.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-188022.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvolne. Lähim ühenduspunkt, peatorustik De160 MUU PLAST, asub *Teeveere tn 2* katastriüksusel, kaev nr 60. Planeeritud elamukruntide reovee lahendamiseks on plan. transpordimaa krundile pos 7 planeeritud iseoolne kanalisatsioonitoru kuni plan. reoveepumplani, pumplast edasi kulgeb survetorustik kuni *Teeveere tn 2* katastriüksuseni. Plan. kanalisatsioonitoru ühendatakse olemasoleva kaevuga nr 60, enne kaevu paigaldada voolurahustuskaev.

Plan. elamukruntide liitumispunktid plan. kanalisatsioonitoruga on kavandatud pos 7 krundi teemaale. Ehitusprojekti tuleb tagada, et kanalisatsioonikaevud ei satu autorataste alla.

Pärnu Vesi AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- ◆ Kanalisatsiooni eelvooloruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd;
- ◆ Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase;
- ◆ Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest;
- ◆ Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele;

- ◆ Projekteerimisel arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega;
- ◆ Projekti koostamisel täpsustada vooluhulgad ja esitada projekti koosseisus;
- ◆ Projektis lahendada kasutusest välja jäävad torustikud;
- ◆ Juhul, kui on vajalik läbida kinnistu torustikega naaberkinnistuid, siis esitada naaberkinnistu esindaja nõusolek;
- ◆ Topo-geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööd peavad vastama Pärnu Linnavalitsuse 17.12.2018 määruse nr 22 „Topo-geodeetiliste mõõdistus – uurimistöõde tegemise kord” nõuetele;
- ◆ Projekteeritavatele ühisorustikele (sh liitumispunktid) vormistada servituudi materjalid;
- ◆ Ehitusprojekt (põhi- või tööprojekti staadiumis) esitada AS-ile Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks;
- ◆ Ehitusloa või ehitusteatise menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AS-i Pärnu Vesi arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. AS Pärnu Vesi tehnilised nõuded on leitav aadressil: <https://www.parnuvesi.ee>.

Plan. kanalisatsioonitorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks. Täpne reoveevarustuse lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

1.5.6.3 Sademevete kanalisatsioon

Planeeringuala liitumine ühissademevee kanalisatsiooniga ei ole võimalik, sest lähiümbruses puudub AS-ile Pärnu Vesi kuuluv ühissademeveekanalisatsiooni torustik. Piirkonnas asuvad kraavid ei ole AS Pärnu Vesi haldusalas.

Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada oma krundi piires. Sademevee immutamisel tuleb lähtuda veeseaduse § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademevett. Välistatud peab olema sademevee imbumine naaberladele.

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal looduslähedasi sademeveesüsteeme.

Looduslähedased ehk säästlikud sademeveesüsteemid (SUDS) on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteeme jäljendavad rajatised, mis võimaldavad sademevett tõhusalt ja keskkonnasõbralikult käidelda. Selliste lahenduste peamine eesmärk on sademevett võimalikult palju tekkekohas hajutada ja immutada. Selleks kasutatakse mitmesuguseid lahendusi, näiteks immutusribasid, kraave, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid ja parklaid ning rohekatuseid ja -seinu.

SUDSi projekteerimise juures arvestatakse harva esinevate äärmuslike sadudega ja pakutakse välja lahendusi, kuhu liigvesi ajutiselt juhtida, et vältida laialdasi üleujutusi linnalises keskkonnas, sealhulgas eelkõige hoonete vundamentide ja teede üleujutamist. Selliste puhveraladena kasutatakse näiteks puhkealaid, jalgpalli- ja mänguväljakuid ning muid alasid, mida saju korral ei kasutata ja kuhu saab mahutada suurema hulga vett. SUDSi kaudu võib parandada arendusalade elukvaliteeti, muutes need rohelisemaks ja suurendades elurikkust, luues ehitatud keskkonda meeldivaid puhkealaid ja nähtavaid sademevee liikumisteid, parandades õhukvaliteeti, reguleerides temperatuuri ja vähendades müra. Hästi kavandatud ja arenduse terviklahendusse lõimitud looduslähedased sademeveesüsteemid võivad soodustada turismi ja investeringuid ning suurendada kinnisvara väärtust, toetades seega piirkonna majanduskasvu. SUDSi saab kujundada sobivaks kõigi arenduste ja taristuprojektidega, kuna tänu laiale võimaluste valikule võib projekteerida süsteemi konkreetse ala vajadustest, võimalustest ja piirangutest lähtudes, olgu tegu siis uue projekti või olemasoleva arendus- või linnapiirkonnaga.

Eesti tingimustesse sobivad looduslähedased sademeveelahendused

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- ◆ Rohekatuse ehk haljaskatuse (ka pinnas- või taimkatuse) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkattega. Rohekatuse laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada linnaruumi kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatuse seob ja puhverdab sademevett, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema

- vihmasadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;
- ◆ Rohesein ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke omadusi: see vähendab soojusaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku;
 - ◆ Sademevee kogumise ja kasutamise lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanaliseerimine ning äärmuslikumate sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanaliseerimisele. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle krundi lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meeles pidada, et kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumilahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist;
 - ◆ Kasvukast aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad aurumise kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puud, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega;
 - ◆ Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplokkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida lompide teket vet mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett;
 - ◆ Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate pinnakate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattedest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivisillutus) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jäljendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbib katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vet läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena;
 - ◆ Puhverriba on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnelatelt vet mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab. Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel. Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil;
 - ◆ Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgeinte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti;
 - ◆ Nõva ehk viibekraav on üks enamkasutatavaid looduslähedasi sademeveelahendusi, mis juhib ja puhastab sademevett pinnase ja taimestiku füüsikalisi, keemilisi ja bioloogilisi omadusi ning protsesse ära kasutades. Sademevesi juhitakse ühtlase veekihina taimestatud nõlvu pidi nõvasse, mis koosneb erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest: taimedega orgaanilisest kihist, kasvupinnasest, liivast või killustikust ning vajaduse korral drenoorust. Linnalistel aladel nõva kasutades saab suurendada loodusmaastiku osakaalu,

elurikkust ja esteetilist väärtust. Nõva sobib kergliiklusteede, sõiduteede või parklate sademeveelahenduseks ning võib asendada traditsioonilist sademeveetorustikku;

- ◆ Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist üleujutust taluvate taimedega, saab luua puhkealasi inimestele ja elupaiku elusloodusele;
- ◆ Viibetiik ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

Täpne sademeveevarustus antakse projekteerimise staadiumis.

1.5.6.5 Elektrivarustus

Planeeringu elektrivarustuse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 28.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 468669.

Detailplaneeringuala piiril asub olemasolev Kastani alajaam. Nimetatud olemasolevast alajaamast on plan. elamukruntidele ette nähtud uued 0,4 kV maakaabelliinid. Elamukruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumis- ja/või jaotuskilbid. Kilbid on planeeritud transpordimaa krundile pos 7 mitmekohalistena, kilbid on alati vabalt teenindatavad. Elektritoide kilbist plan. hooneni nähakse ehitusprojekti koostamise käigus maakaabliga.

Plan. kilpidele ja maakaablile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

Täpne elektrivarustus antakse projekteerimise staadiumis.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

1.5.6.6 Soojusvarustus

Plan. hoonete küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütteliigi valimisel on soovituslik juhendada keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

Plan. hoonete külge või kruntidele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, n: katusepaneelid, seinapaneelid vms, vähendades sellega elanike ökoloogilist jalajälge ja andes panuse keskkonnahoidmisesse ning seeläbi panustades rohelisemasse ja puhtamasse tulevikku.

Täpne soojusvarustus antakse projekteerimise staadiumis.

1.5.6.7 Sidevarustus

Planeeringu sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 04.03.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38707255. Detailplaneeringuga haarataval alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (optiline maakaabel).

Planeeringu sidevarustuse lahendamiseks on kavandatud uue sidekanalisatsiooni rajamine algusega 5680005 Teeveere tänav L1 (56801:001:1221) transpordimaa katastriüksusel asuvast olemasolevast sidekaevust PK2-079. Igale plan. elamukrundile on kavandatud individuaalsed sidekanalisatsiooni/multitorustiku sisendid planeeritavast põhitrasist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- ◆ Vastavalt vajadusele kasutada KKS-tüüpi sidekaevusid;
- ◆ Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m;
- ◆ 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;
- ◆ Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- ◆ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis. Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.

Plan. sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks. Planeeringuga on antud võimalus ka üle õhu levivate lahenduste kasutamiseks. Täpne sidevarustus antakse projekteerimise staadiumis.

1.5.6.8 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete, parklate ja teede all. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

1.5.6.9 Tuletõrje veevarustus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Minimaalseks hoone tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Planeeritud eluhoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Planeering annab võimaluse elamute kustutusvesi lahendada alljärgnevalt:

- olemasoleva hüdrandi nr 689 baasil;
- võimaliku tuletõrje veemahuti või tuletõrje veevõtukoha baasil, mis on kavandatud plan. juurdepääsutee kõrvale plan. transpordimaa krundil pos 7;
- hoonetesse paigaldatava automaatse tulekustutussüsteemi AKS baasil, mille täitmine toimub ühisveetorustiku baasil.

Lähim maapealne tuletõrje hüdrant nr 689 (tootlikkus 6,7 l/sek) jääb transpordimaa katastriüksusele 5680005 Teeveere tänav L1 (56801:001:1221) planeeringualast ca 80 m kaugusele itta.

Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoonete tuletõrjeevarustus tuleb rajada vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

1.5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks elamukrundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Pideva korrashoiu ja puhtuse hoidmise olulisust ei saa kunagi ületähtsustada. See peab olema koordineeritud ja püsiv. Prügi ja graffiti peab kiiresti eemaldama, parandustöödel peab kasutama algsega sarnanevaid materjale. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoiatud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

1.5.9 Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu algatamise käigus on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, vt Lisa 1. KSH kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või kui kavandatakse tegevust, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Vastavalt eelhinnangule jagatakse planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud kaheks: ehitamisega seotud mõjud (mh. ka lammutustööd) ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusga seotud mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maaüksuse piiride.

Mõju looduskeskkonnale

Tegemist on inimtegevusest mõjutatud tiheasustusalale jääva piirkonnaga, kus väljakujunenud kooslus on kohanenud inimtegevusega. Kavandatava tegevuse elluviimisega hävinevad planeeringualal teatud mahus loomade ja lindude elu- ning toitumisalad. Tegemist ei ole väga väärtuslike kooslustega ning tõenäoliselt kohanevad loomad ja linnud mujal lähipiirkonnas olevatel aladel. Samas on mõistlik arvestada planeeringulahenduse väljatöötamisel juba olemasoleva haljastusega ning kaaluda võimalusi mitmekesise, kohalike tingimusi arvestava haljastuse rajamiseks, et luua juurde elu- ja toitumisalasid erinevatele elustikurühmadele (nt väiksema hooldusega alad kinnistute servaaladel, lisaks puudele ka põõsarinde rajamine jmt).

Planeeringualale lähimad kaitsealad ja kaitsealuste liikide leiukohad jäävad ca 180 m kaugusele planeeringuala piirist. Arvestades, et kavandatav tegevus ja rajatavad ehitised kaitsealale (sh Natura alale) ei ulatu ja kaitse-eesmärgiks olevate liikide registreeritud leiukohti kavandatava tegevuse mõjualas ei asu, puudub neile ebasoodne mõju.

Ehitusga seotud on vajalik jälgida kasutatava tehnika korrasolekut ning välistada lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskkonda kemikaale.

Müra ja välisõhu kvaliteet

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 59 (Pärnu - Tori tee), mille liikluskoormus planeeringualaga piirnevas teelõigus on Transpordiameti (varasemalt Maanteeameti) 2018-2021 andmete kohaselt 7472...7730 sõidukit ööpäevas (sh 7,4...7,7% raskeliiklust). Tee kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 50 km/h. Tee omanik ei võta endale kohustusi teest lähtuvate võimalike mõjude (sh müra) leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Seega ei ole täiendavad liikluspääsude piiramise meetmed planeeringualal välisõhus otseselt vajalikud, kuigi tuleb silmas pidada, et liikluspääsude võib mõjuda häirivalt (maanteeliiklusega kaasnev müra on antud piirkonnas selgelt tajutav) ka juhul, kui müra normväärtusele vastavad tingimused on tagatud. Võimalusel on soovitatav planeeringuala maantee poolsele küljele rajada kõrghaljastus (sh igihaljaste puudega ning võimalusel mitmekümne meetri laiuse alana), mis teatud määral oma ka müra vähendavat efekti.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast hoonete heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (2022. a seisuga on asjakohane standard „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt kavandades eluruumi 56-60 dB müratsoonis on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeajaid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus)). Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Sotsiaalne keskkond

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJSe kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Kavandatava ala kontaktvööndis paiknevad elamualad, mis on valdavalt hoonestatud üksikelamutega. Piirkonnas on juba välja kujunenud elamuala miljö, kuhu uued majad sobituvad. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks juba väljakujunenud olukorda piirkonnas. Visuaalse häiringu vähendamiseks on mõistlik säilitada ja rajada haljastust kavandatavate hoonete vahel, aga ka naaberkinnistu hoonete ning kavandatavate uute hoonete vahel.

Mõningane autoliikluse kasv võib tingida mürahäiringuid, kuid arvestades detailplaneeringuga kavandatavat mahtu, ei ole vastav muutus olulise mõjuga. Vee- ja õhukvaliteedi muutusi ei ole samuti ette näha, kuna kavandatud on liitumine ühisveevärgiga. Seega puudub kavandataval tegevusel ka oluline mõju inimese tervisele.

Kokkuvõte

- ◆ Planeeringuala sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine omal krundil;
- ◆ Kaaluda võimalusi mitmekesise kohalike tingimusi arvestava haljastuse rajamiseks, et luua juurde elu- ja toitumisasasid erinevatele elustikurühmadele (nt väiksema hooldusega alad kinnistute servaaladel, lisaks puudele ka põõsarinde rajamine jmt). Planeeringulahendus on soovitatav välja töötada selliselt, et säiliks olemasolevat kõrghaljastust;
- ◆ Piirete rajamisel eelistada lahendust, mis tagab piirkonda sattuvate loomade liikumisvõimaluse (nt hekk);

- ◆ Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega piirkonnas. Ehitusaegselt on vajalik jälgida kasutatava tehnika korrasolekut ning välistada lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskonda kemikaale. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele;
- ◆ Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- ◆ Visuaalse häiringu vähendamiseks on mõistlik säilitada ja rajada haljastust kavandatavate hoonete vahel, aga ka naaberkinnistu hoonete ning kavandatavate uute hoonete vahel;
- ◆ Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt „Jäätmeseadusele“ ja Pärnu linna „Jäätmehoolduseeskirjale“;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid;
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme (eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel);
- ◆ Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast hoonete heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (2022. a seisuga on asjakohane standard „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“), mille kohaselt kavandades eluruume 56-60 dB müratasooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 35 dB. Uute headele tingimustele vastavate eluruumide kavandamisel on soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni väärtust ehk välispiirde ühisisolatsiooni suurusjärgus 35...40 dB. Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning jälgida, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri määruse nr 71 Lisa 1 normtasemeid.

1.5.10 Piirangud

Planeeritud kruntide piirangud on järgmised:

Plan. krunt pos 1:

- ◆ Arheoloogimälestise Sindi-Lodja III kiviaja asulakoha kaitsevöönd 50 m;

Plan. krunt pos 2:

- ◆ Arheoloogimälestise Sindi-Lodja III kiviaja asulakoha kaitsevöönd 50 m;
- ◆ Plan. võimaliku tuletõrje veemahuti kaitsevöönd 5 m mahuti välisseinast mõõdetuna;
- ◆ Plan. liitumis-jaotuskilbi kaitsevöönd 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna.

Plan. krunt pos 3:

- ◆ Arheoloogimälestise Sindi-Lodja III kiviaja asulakoha kaitsevöönd 50 m;
- ◆ Plan. liitumis-jaotuskilbi kaitsevöönd 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna.

Plan. krunt pos 4:

- ◆ Plan. liitumis-jaotuskilbi kaitsevöönd 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna.

Plan. krunt pos 5:

- ◆ Tee kaitsevöönd 30 m sõidutee välisservast mõõdetuna;

- ◆ Olemasoleva keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 20 m;
- ◆ Plan. liitumis-jaotuskilbi kaitsevöönd 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Plan. krunt pos 6:

- ◆ Olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- ◆ Avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala olemasolevale kergliiklusteele;
- ◆ Olemasoleva keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 20 m;
- ◆ Tee kaitsevöönd 30 m sõidutee välisservast mõõdetuna.

Plan. krunt pos 7:

- ◆ Plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. elamukruntide pos 2 kuni pos 5 igakordsete omanike kasuks;
- ◆ Plan. liitumis-jaotuskilbi kaitsevöönd 2 m laiune ala kilbi välisseinast mõõdetuna;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. madalpinge maakaabelliinile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Plan. võimaliku tuletõrje veemahuti/ veevõtukoha kaitsevöönd 5 m mahuti välisseinast mõõdetuna.

Teeveere tn 2a (62401:001:3037):

- ◆ Ol.olev tähtajatu ja tasuline juurdepääsu servituut;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Plan. servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Tehnovõrkude kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada tehnovõrgu ohutus ja säilimine vastavalt ehitusseadustik § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel tehnovõrgu kaitsevööndis lähtuda ehitusseadustikus esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning tehnovõrgu omaniku juhenditest ja nõuetest. Võrgurajatise kaitsevööndis on võrguomaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada tehnovõrku.

Arheoloogiamälestise kaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida 20.02.2019 vastu võetud „Muinsuskaitseadust“. „Muinsuskaitseaduse“ § 58 määrab kaitsevööndis tegutsemise nõuded.

1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele ja katastritoimingute teostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistuomaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Avalikult kasutatavate teedega seotud kohustused peavad olema täidetud ning ühiskasutuseks mõeldud tehnovõrgud peavad olema valmis ehitatud enne elamukruntide ükshaaval võõrandamist. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- ◆ krundijaotuse maakorraldustoimingute tegemine;
- ◆ taotleda tehnilised tingimused teede ja tehnovõrkude projekteerimiseks ning taotleda ehitusload nende ehitamiseks;
- ◆ ehituslubade väljastamine Pärnu Linnavalitsuse poolt rajatiste ehitamiseks;
- ◆ peale teede ja tehnovõrkude väljaehitamist taotleda kasutusload;
- ◆ vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- ◆ hoonete ehituslubade taotluse esitamine, ehituslubade väljastamine Pärnu Linnavalitsuse poolt.

2- JOONISED

2.1 SITUATSIOONISKEEM

2.2 TUGIJOONIS

2.3 PÕHIJONIS

2.4 TEHNOVÕRKUDE JOONIS

3- ILLUSTRERIVAD MATERJALID

PLANEERINGUALA RUUMILINE ILLUSTRATSIOON