

Lisa  
Pärnu Linnavalitsuse  
korralduse nr  
lehel

juurde



# ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

**Töö nr: 2022001**

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

**Köide I**

**SELETUSKIRI JA JOONISED**

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

**Projektijuht:**

**A. VAINULA**  
/Allkirjastatud digitaalselt/

**Vastutav spetsialist:**

**A. VAINULA**  
/Allkirjastatud digitaalselt/

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

**A. SAARE**  
/Allkirjastatud digitaalselt/

**Pärnu 2024**

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

|   |       |
|---|-------|
| 1. Detailplaneeringu koostamise alused  | lk 4  |
| 2. Detailplaneeringu ülesanded  | lk 5  |
| 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal   | lk 5  |
| 3.1. Planeeringuala asukoht   | lk 5  |
| 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid      | lk 6  |
| 3.3. Maakasutus ja hoonestus  | lk 7  |
| 3.3.1. Jõekalda tee 14 kinnistu   | lk 7  |
| 3.3.2. Jõekalda tee 14a kinnistu  | lk 9  |
| 3.4. Haljastus  | lk 9  |
| 3.5. Tehnovõrgud  | lk 9  |
| 4. Üldplaneeringu kohane ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng                   | lk 12 |
| 5. Detailplaneeringuga kavandatav   | lk 12 |
| 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused   | lk 12 |
| 5.2. Planeeringuala kruntimine  | lk 13 |
| 5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused  | lk 13 |
| 5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest  | lk 13 |
| 5.3.1.1. Moodustatavatele kruntidele POS 02...POS 04 kavandatavatest ehitusõigustest                | lk 15 |
| 5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest   | lk 16 |
| 5.3.2.1. Moodustatavatele kruntidele POS 02...POS 04 kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest | lk 17 |
| 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid   | lk 19 |
| 5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus   | lk 20 |
| 5.6. Planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest üldiselt   | lk 20 |
| 5.6.1. Sanitaartehtnilised välisvõrgud  | lk 21 |
| 5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus                                       | lk 21 |
| 5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus  | lk 22 |
| 5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus   | lk 22 |
| 5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus  | lk 23 |
| 5.6.2. Elektrivälisvõrgud   | lk 23 |
| 5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus  | lk 23 |
| 5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus  | lk 25 |
| 5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus   | lk 25 |
| 5.7. Tuleohutuse tagamine   | lk 25 |
| 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused   | lk 26 |
| 5.9. Keskkonnatingimused  | lk 26 |
| 5.10. Piirangud   | lk 27 |
| 5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded  | lk 29 |
| 5.11.1. Üldiselt  | lk 29 |
| 5.11.2. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel POS 02...POS 04                            | lk 30 |

## **B. JOONISED**

### I LINNAEHITUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

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

### II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

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

## SELETUSKIRI

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

#### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

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

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

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

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

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

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

- Planeerimisseadusele;
- Paikuse valla üldplaneeringule, mis on kehtestatud 15. juunil 2009. a. Paikuse Vallavolikogu määrusega nr 8;
- määrusele nr 3 „Planeerimis ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“, mis on vastu võetud 16. veebruaril 2017. a. Pärnu Linnavolikogu poolt;
- Eesti Vabariigi Projekterimisnormidele EPN 17 ”Linnatänavad” osa 7;

- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2016 “Linnatänavad”;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur” Osa 1. Linnaplaneerimine;
- ja muudele asjasse puutuvatele seadustele ja õigusaktidele, näiteks Pärnu notari Kaia Krüger’ i poolt 24. aprillil 2023. a. koostatud Reaalservituutide seadmise lepingutele, asjaõiguslepingutele ja kinnistamisavaldustele (notari ametitegevuse raamatus on selle dokumendi registri numbriks 847. Viimati kirjeldatud dokument on detailplaneeringu lähtematerjalide köitest leitav lisana nr 19).

## **2. Detailplaneeringu ülesanded**

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

- elamumaa krundi kasutamise sihtotstarbega Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ümber kruntimine kolmeks niisuguseks väiksemaks krundiks, millede krundi kasutamise põhisihtotstarbeks on üksikelamumaa (EP);
- planeeringualale moodustatavatele üksikelamumaa krundi kasutamise põhisihtotstarbega (EP) uutele kruntidele ehitusõiguste seadmine, kas planeeringualale uute hoonete püstitamiseks või siis seal paiknevate hoonete rekonstrueerimiseks;
- planeeringualale moodustatavatele üksikelamumaa krundi kasutamise põhisihtotstarbega (EP) uutele kruntidele kas uute hoonete püstitamiseks või siis seal rekonstrueeritavate hoonete tarvis sobilike arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning ka nende kruntide haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduste määramine;
- planeeringualale moodustatavate üksikelamumaa krundi kasutamise põhisihtotstarbega (EP) uutele kruntidele kas püstitatavate uute hoonete või siis seal rekonstrueeritavate hoonete normaalse haldamise tarvis vajalike tehnovõrkude rajamise võimaluste välja selgitamine ja vajaduse korral ka nendega seotud täiendavate servituudi alade määramine.

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal**

### **3.1. Planeeringuala asukoht**

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala (kogusuurusega 5921 m<sup>2</sup>) moodustasid detailplaneeringu algatamisel 5767 m<sup>2</sup> suurune Jõekalda tee 14 kinnistu ning 154 m<sup>2</sup> suurune Jõekalda tee 14a kinnistu.

Eelpool kirjeldatud planeeringuala piirneb:

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

Jõekalda tee 14 kinnistu paikneb kogu pikkuses 19278 Sindi-Lodja - Silla tee T6 kinnistul (katastritunnusega 62401:001:0907) paikneva riigimaantee 30 m laiuses kaitsetsoonis, kuid jääb

välja Reiu jõe 100 m laiusest piiranguvööndist.

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

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

### **3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid**

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

Kehtiv Paikuse valla üldplaneering on määranud Silla küla selle piirkonna, kus paiknevad ka Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistud, maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa (E2). Paikuse valla üldplaneeringus sätestatu põhjal kehtib Silla küla selles piirkonnas niisugune kitsendus, et ehitusõiguse võivad seal saada vaid kinnistud, mille suurus on vähemalt 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

Kõne all oleva planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse puhul on oluline teada, et mitmed seal paiknevad hooned on juba eelnevalt püstitatud 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 kinnistule rajatud riigimaantee 30 m laiusesse kaitsetsooni. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete vahelised kaugused on samuti vägagi erinevad ja seetõttu mängivad sealsete hoonete puhul olulist rolli ka nende vahelised haljasalad ning piirdeaiad.

Samuti on Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute kontaktvööndis väga erinevad nii kinnistute ning elamute ja kõrvalhoonete suurused kui ka kinnistute täisehituse protsendid. Seda asjaolu ilmestab näiteks ka 5767 m<sup>2</sup> suurune Jõekalda tee 14 kinnistu.

Planeeringuala kontaktvööndis on varasematel aastatel püstitatud valdavalt kas suhteliselt madalakaldeliste viilkatustega või siis ühepoolse kaldega katusega hooned. Hoonete fassaadimaterjalide kasutamise osas on pilt samuti üsna mitmekesine. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete välisseinte viimistlemiseks on kasutatud nii krohvi ja tellisvoodrit kui ka horisontaalset laudvoodrit. Olemasolevate eluhoonete kõrgused jäävad planeeringuala piirkonnas üldjuhul vahemikku 7,5...9,0 m ning kõrvalhoonete kõrgused vahemikku 4,5...6,5 m. Planeeringuala kontaktvööndis olevate hoonete viilkatuste katusekalde suurus jääb üldjuhul vahemikku 15...30<sup>0</sup>. Sealsete hoonete katusekattematerjalina võib veel tänagi kohata lisaks

katusekividele ja valtsplekile ka nõukogudeaegseid eterniitplaate.

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

Planeeringualale jäävatel Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistutel paiknevad ka mõned sellised Ehitisregistrisse kandmata hooned, mis on ehitatud üle naaber-kinnistute piiride, näiteks:

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

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

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

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

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

### **3.3. Maakasutus ja hoonestus**

#### **3.3.1. Jõekalda tee 14 kinnistu**

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 30. mail 2023. a. tehtud registriosa nr 1379606 (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 6) kohaselt on eraomandis oleva

Jõekalda tee 14 katastriüksuse sihtotstarve kogu ulatuses (100%) elamumaa.

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

- aastal 1986 kantud Ehitisregistrisse alljärgnevad hooned:

- \* 156 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordne elamu (ehitisregistrikoodiga 103007741);
- \* 79 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne majandushoone (ehitisregistrikoodiga 103007742).

- aastal 1998 kantud Ehitisregistrisse 256 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordne majandushoone (ehitisregistrikoodiga 103051101);

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

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

- praeguse Jõekalda tee 14 kinnistul paikneva üksikelamu ning esialgse majandushoone (detailplaneeringu tugijooniselt leitava eksplikatsiooni kohaselt on nende hoonete eksplikatsiooni numbrid vastavalt 03 ja 04) ehitusprojekti on toleaege Paikuse valla Silla küla ehituskruudi nr 3 omaniku Marta Saare tellimisel koostanud 1982. a. arhitekt R. Tiits. Nende hoonete ehitustöödega alustamise tarvis on tol ajal tegutsenud RAEK Inspeksioon väljastanud 15. oktoobril 1982. a. ehitusloa (numbriga 2744) ning mõlemad selles seletuskirja lõigus kirjeldatud hooned on tol ajal tegutsenud Riikliku vastuvõtukomisjoni poolt 27. juunil 1986. a. koostatud aktiga lubatud võtta ka ekspluatatsiooni;

- Marta Saar on 02. mail 1997. a. vormistatud kinkelepingu alusel kinkinud Jõekalda tee 14 kinnistu oma pojale Arvo Saare' le;

- Paikuse valla Silla küla Jõekalda tee 14 maaüksus (katastritunnus 56801:004:0034 ja suurus 5778 m<sup>2</sup>) on registreeritud Maa-ameti Pärnu Maakatastri poolt 30. märtsil 1999. a. Selle katastriüksuse plaanilt on tuvastatav, et Jõekalda tee 14 kinnistule oli vahepeal püstitatud üks uus kuur (detailplaneeringu tugijoonisel on selle kuuri eksplikatsiooni number 05) ning juba varem püstitatud majandushoone (detailplaneeringu tugijoonisel on kõne all oleva majandushoone eksplikatsiooni number 04) vahetusse lähedusesse jäi siis ehitamisjärgus olev, kuid küllaltki mahukas juurdeehitus. Veel on sellelt katastriüksuse plaanilt nähtav, et 30. märtsil 1999. a. ei ole veel Jõekalda tee 14 kinnistul alustatud niisuguste hoonete või rajatiste (detailplaneeringu tugijoonisel on nende hoonete või rajatiste eksplikatsiooni numbrid 06 ja 07) ehitamisega, mis on Pärnu Maamõõdu-teenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnoorkude plaanil näidatud juba olemasolevatena.

Kõigest eelpool kirjeldatust võib teha järelduse, et ainus Jõekalda tee 14 kinnistul paiknev hoone, mis on Ehitisregistrisse tehtud kande kohaselt igati seaduslik, on olemasolev elamu (detail-



planeeringu tugijoonisel on selle hoone eksplikatsiooni number 03). Ülejäänud hoonete kohta tuleb käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringuale moodustavate uute kruntide POS 03 ja POS 04 tulevastel omanikel tellida juba lähiajal nende seaduslikuks muutmise ja rekonstrueerimise tarvis vajalikud eelprojektid, korraldada nende eelprojektide baasil nii rekonstrueerimist vajavate hoonetega seotud ehitustööd kui ka hoolitseda selle eest, et kõik Ehitisregistrisse tehtud kanded vastaksid edaspidi nii planeeringualale jäävate hoonete kui ka rajatiste puhul tegelikkusele.

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

- missuguse projektdokumentatsiooni alusel ehitati esialgselt 79 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne majandushoone ümber 256 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordseks majandushooneks;
- millise dokumendi alusel on vahepeal oluliselt suuremaks muutunud majandushoone üldse Ehitisregistrisse kantud ja miks ei toimunud sellise tegevuse käigus esialgselt 79 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne majandushoone Ehitisregistrist eemaldamist.

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

### **3.3.2. Jõekalda tee 14a kinnistu**

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

### **3.4. Haljastus**

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

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

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

### **3.5. Tehnovõrgud**

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

- reovee ühiskanalisatsiooni iseoolset magistraaltorustikku;

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

Küll on Silla küla sellesse piirkonda juba rajatud alljärgnevad tehnovõrgud:

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

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

Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnovõrkude plaanil sätestatu kohaselt on Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule jääva ühisveevärgi magistraalorustiku vahetusse lähedusse monteeritud maakraan nr 500, mis peaks Pärnu Vesi AS-i (kui Vee-ettevõtja) ja Arvo Saare (kui endise Paikuse valla Silla küla Jõekalda tee 14 kinnistu veesisendi kasutaja) vahel 11. novembril 2015. a. sõlmitud veega varustamise teenuse osutamise lepingu nr 2878 (vt ka detailplaneeringu lähtematerjalide köitesse paigutatud lisa nr 15) kohaselt toimima vaid Jõekalda tee 14 kinnistu veevarustuse liitumispunktina. Detailplaneeringu TV - osa lehele 2 vormistatud tehnovõrkude joonisel on aga üheselt näidatud, et tegelikkuses toimib see eelpool kirjeldatud maakraan nr 500 Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistute ühise veevarustuse liitumispunktina, kuna just maakraanist nr 500 saab alguse nende mõlema eelpool viidatud kinnistu ühine veesisend.

Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 29. märtsil 2022. a. töö nr TM-059/22 mahus väljastatud Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute ning nende lähiümbruse maa-ala ja tehnovõrkude plaanil on näidatud vaid üks tulekahjude kustutamiseks ülimalt vajalik hüdrant nr 655 ja see paikneb Mustika tn 1 kinnistu läheduses. Kõne all olevast hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 18,2 liitrit.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Üldplaneeringu kohane ja alal kehtiva planeeringu kohane piirkonna areng**

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

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

#### **5. Detailplaneeringuga kavandatav**

##### **5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused**

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

Pärnu linna Silla küla selles piirkonnas, kus asub ka käesoleva tööga haaratud planeeringuala, on Paikuse valla üldplaneering määranud kogu ulatuses (100%) maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa (E2). Detailplaneeringu arendaja soovib planeeringualale moodustatava uue krundiga POS 03 seotud piirkonna maakasutuse juhtotstarvet muuta selliselt, et sealne maakasutuse põhisihotstarve on edaspidi 55...100% ulatuses üksikelumumaa (EP) ning maakasutuse kaassihotstarve 0...45% ulatuses ärimaa (Ä), mis vastab täpselt kehtivas Paikuse valla üldplaneeringus sätestatud maksimaalse maakasutuse kaassihotstarbe suurusele. Eelnevalt lähtuvalt ei eelda ka detailplaneeringu arendaja selline soov kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu muutmist.

Küll sisaldab käesolev detailplaneering üldplaneeringu muutmise ettepanekut seetõttu, et planeeringualale moodustatav uus krunt POS 02 (suurusega 11662 m<sup>2</sup>) on väiksem kui seda näeb ette kehtiv Paikuse valla üldplaneering. Viimati viidatud dokumendi kohaselt on Silla küla selles piirkonnas lubatud väikseima krundi suuruseks minimaalselt 2000 m<sup>2</sup>.

Tegelikult on kehtiva Paikuse valla üldplaneeringu muutmise üsna vajalik kogu Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute vahetus läheduses elavale kogukonnale. Ilma käesoleva detailplaneeringu kehtestamiseta ei ole põhimõtteliselt üldse võimalik parandada ei selles piirkonnas toimivat liikluskorraldust ega ka enamike juba nõukogude ajal välja ehitatud tehnovõrkude tehnilisi lahendusi nii, et need vastaksid kehtivates seadustes sätestatud nõuetele ning praegusel ajal Eesti Vabariigis välja kujunenud headele tavadele.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu arhitektuurne lahendus on igati sobiv seetõttu, et see aitab paremustada nii Silla küla selle piirkonna elamiskoormust kui ka üldist miljööd. Seejuures ei põhjusta detailplaneeringu planeeringuala arhitektuurne lahendus, mis on sisuliselt seotud ühe perekonna pärandusprotsessi mõistliku läbi viimisega, mingilgi moel sinna uute võõraste inimeste juurde kolimist. Detailplaneeringu planeeringuala arhitektuurne lahendus ei põhjusta üldse selle piirkonna kena männimetsaga kaetud roheala suuruse vähenemist ega ka olemasolevate parkimisalade pindade olulist suurenemist.

Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu arhitektuurne lahendus on ka oma proportsionaalsuse poolest igati vastuvõetav, sest planeeringualale kavandatud hoonestuslaad on kõigiti kooskõlas Silla küla selles piirkonnas juba varem välja kujunenud hoonestuslaadiga. Planeeringualale kavandatud hoonestuslaadist ei tulene ümbritsevale keskkonnale praktiliselt mingeid kaasnevaid mõjutusi. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu ei ole mitte kuidagi vastuolus ka üldiste avalike huvidega.

## **5.2. Planeeringuala kruntimine**

Pärnu linna Silla küla Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute kontaktvööndis on nii kinnistute ning elamute ja kõrvalhoonete suurused kui ka kinnistute täisehituse protsendid küllaltki erinevad. Selles piirkonnas on veel praeguselgi ajal mitmeid niisuguseid krunte (sealhulgas ka Jõekalda tee 14a kinnistu), millede suurus on väiksem kui 2000 m<sup>2</sup>.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku jagada kokku 5921 m<sup>2</sup> suurusega planeeringuala, kus asuvate Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute suurused on vastavalt 5767 m<sup>2</sup> ja 154 m<sup>2</sup>, lähiajal kolmeks krundiks.

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

## **5.3. Kavandatavad ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused**

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

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

### **5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest**

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

Planeeringualale moodustatavad uued krundid POS 02...POS 04 on üsna suured ning seetõttu teebki käesolev töö ettepaneku, et lisaks seal rekonstrueeritavatele hoonetele on nendele uutele kruntidele võimalik püstitada ka mõni alljärgnevalt loetletud väikeehitistest, nagu siseruumita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terass, kasvuhoone jms. Kõik need eelpool viidatud väikeehitised, mis ei ole hooned, võivad asuda ka väljaspool detailplaneeringu põhijoonisega

määratud hoonestusalasid. Juhul, kui käesoleva detailplaneeringuga haaratud planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 tulevased omanikud soovivad edaspidi ehitada mõne nendest eelpool loetletud väikeehitistest naaberkruntide piiridele lähemale kui 4,0 m, siis tuleb neil eelnevalt (enne ehitustöödega alustamist) hankida vastavasisuline kirjalik nõusolek nende poolt kavandatava väikeehitise poole jääva naaberkinnistu omanikult (omanikelt). Neid väikeehitisi püstitades peavad planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 tulevased omanikud tagama ise seda, et nende poolt ehitatavate väikeehitiste haldamine on kooskõlas Eesti Vabariigis kõne nende väikeehitiste püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

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

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

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

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

Juhul kui uutel kruntidel POS 03 ning POS 04 on kas seal üksikelamuks ja äriruumideks rekonstrueeritava majandushoone või siis rekonstrueeritava üksikelamu põhimahtu kavas suurendada vaid täiendavalt paigaldatava soojusisolatsiooni paksuse võrra, siis on nende hoonete edaspidise haldamise huvides õige paigaldada soojusisolatsioon kaasaegse tehnoloogia kohaselt nende hoonete välisseinte väliskülgedele. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii üksikelamuks ja äriruumideks rekonstrueeritava majandushoone kui ka rekonstrueeritava üksikelamu välisseinte soojustamiseks ja väliseks viimistluseks sobivad materjalid ning välisseinte soojustamise viis täpsustamisele kõne all olevate hoonete rekonstrueerimiseks vajalike projektdokumentatsioonide koostamise käigus.

Kõik planeeringualale moodustatavatel kruntidel POS 02...POS 04 rekonstrueeritavad, seaduslikuks muudetavad või sinna täiendavalt püstitatavad uued hooned (sealhulgas ka kuni 60 m<sup>2</sup> suurused hooned) peavad jääma kogu ulatuses käesoleva detailplaneeringuga igale uuele moodustatavale krundile määratud ühise hoonestusala piiridesse. Niisugused ühised hoonestus- alad võimaldavad kindlasti seal olemasolevaid hooneid paindlikumalt rekonstrueerida või siis seal vanade amortiseerunud hoonete asemele täiesti uusi hooneid püstitada.

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

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

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

| Planeeritava krundi nimi  | <b>POS 02</b>  | <b>POS 03</b>   | <b>POS 04</b>  |
|---|--|---|--|
| Planeeritav krundi kasutamise põhi-sihtotstarve ja selle osakaal protsentides   | <i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on väikeelamumaa EP ja selle osakaal on 100%</i>   | <i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on väikeelamumaa EP ja selle osakaal on 55...100%</i>   | <i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on väikeelamumaa EP ja selle osakaal on 100%</i>   |
| Planeeritav krundi kasutamise kaas-sihtotstarve ja selle osakaal protsentides   | <i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga määratletud</i>  | <i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarve on ärimaa Ä ja selle osakaal on 0...45%</i>   | <i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole käesoleva tööga määratletud</i>  |
| Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaassihotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes  | <i>Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (100%), kuid selle dokumendiga ei ole määratud planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarbeid</i>  | <i>Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (100%), kuid selle dokumendiga ei ole määratud planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarbeid</i>   | <i>Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks määratud reserveeritud elamumaa (100%), kuid selle dokumendiga ei ole määratud planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarbeid</i>  |
| Kinnistu suurus   | <i>1666 m<sup>2</sup></i>  | <i>2010 m<sup>2</sup></i>   | <i>2245 m<sup>2</sup></i>  |
| Lubatud suurim põhihoonete arv krundil  | <i>1</i>   | <i>1</i>  | <i>1</i>   |
| Lubatud suurim abihoonete (kõrvalhoonete, sealhulgas ka kuni 20 m <sup>2</sup> ja 60 m <sup>2</sup> hooned) arv krundil   | <i>1</i>   | <i>1</i>  | <i>1</i>   |
| Kinnistu lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitisealne pind (m <sup>2</sup> )   | <i>Kokku 317 m<sup>2</sup>, sealhulgas<br/><b>Püstitataval üksikelamul</b><br/>207...237 m<sup>2</sup><br/><b>Püstitataval abihoonel</b><br/>80...110 m<sup>2</sup></i>  | <i>Kokku 342 m<sup>2</sup>, sealhulgas<br/><b>Üksikelamuks ja äriruumideks</b><br/><b>rekonstrueeritaval majandushoonel</b><br/>259...289 m<sup>2</sup><br/><b>Seaduslikuks muudetaval kuuril</b><br/>53...83 m<sup>2</sup></i>   | <i>Kokku 314 m<sup>2</sup>, sealhulgas<br/><b>Rekonstrueeritaval üksikelamul</b><br/>205...235 m<sup>2</sup><br/><b>Seaduslikuks muudetaval kuuril koos keldriga</b><br/>79...109 m<sup>2</sup></i>  |
| Hoonete absoluutkõrgused kas olemasolevast või planeeritud maapinnast (m)   | <i><b>Püstitataval üksikelamul</b><br/>kuni 9.00 m ehk +17.65 m (EH2000 süsteemis)<br/>alates ümber hoone olevast maapinnast +8.65 m<br/><b>Püstitataval abihoonel</b><br/>kuni 6.50 m ehk +15.15 m (EH2000 süsteemis)<br/>alates ümber hoone olevast maapinnast +8.65 m</i> | <i><b>Üksikelamuks ja äriruumideks</b><br/><b>rekonstrueeritaval majandushoonel</b><br/>kuni 9.00 m ehk +18.15 m (EH2000 süsteemis)<br/>alates ümber hoone olevast maapinnast +9.15 m<br/><b>Seaduspäraseks muudetaval kuuril</b><br/>kuni 6.50 m ehk +15.65 m (EH2000 süsteemis)<br/>alates ümber hoone olevast maapinnast +9.15</i> | <i><b>Rekonstrueeritaval üksikelamul</b><br/>kuni 9.00 m ehk +18.65 m (EH2000 süsteemis)<br/>alates ümber hoone olevast maapinnast +9.65 m<br/><b>Seaduslikuks muudetaval kuuril koos keldriga</b><br/>kuni 6.50 m ehk +16.15 m (EH2000 süsteemis)<br/>alates ümber hoone olevast maapinnast +9.65 m</i> |
| Kinnistu olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)  | <i>+8.40...+8.97 m ja +8.62 m</i>  | <i>+8.53...+11.52 m ja +9.11 m</i>  | <i>+8.68...+11.52 m ja +9.63 m</i>   |
| Kinnistu olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatava uue abihoonete vahetus ümbruses (m) | <i>Olemasolev maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu H = +8.65 m (EH2000 süsteemis)</i>  | <i>Olemasolev maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu H = +9.15 m (EH2000 süsteemis)</i>   | <i>Olemasolev maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu H = +9.65 m (EH2000 süsteemis on)</i>   |

### **5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest**

Detailplaneeringuid on eelkõige vaja koostada nendega haaratud planeeringualadel edaspidi kavandatavate ehitustegevuste tarvis. Eelnevalt lähtuvalt peavadki koostatavate detailplaneeringute mahus olema määratletud kõik sellised vajalikud tingimused, mis tagavad nendes dokumentides sätestatud lahenduste tervikliku elluviimise. Kehtivate detailplaneeringute olemasolu korral on küll omavalitsustel õigus väljastada ka täiendavalt projekteerimistingimusi, kuid sel puhul on kindlasti tegemist erandliku võimalusega ja seda on lubatud kasutada vaid seaduses sätestatud juhtudel.

Küll on igati mõistlik kooskõlastada, soovitatavalt veel enne ehituslubade taotlemist, kõigi käesoleva tööga haaratud planeeringualadele jäävate hoonete arhitektuursed lahendused ning nende hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatavate materjalide valik, juba eskiisi staadiumis, Pärnu linna- arhitektiga.

Kuna käesoleva tööga haaratud planeeringuala paikneb kogu pikkuses riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee T6 kinnistu vahetus läheduses, siis ei olnud antud juhul otsust vajadust teha konkreetseid ettepanekuid käesoleva tööga haaratud planeeringualale kavandatavate hoonete põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramiseks. Küll on selle töö mahus määratud piirid kõigi planeeringualale jäävatele moodustavatele kruntidele jäävate hoonete ühiste hoonestusalade tarvis. Eelkõige on hoonestusala piiride määramine vajalik just seetõttu, et siis on seal hoonestusaladele jäävate hoonete lõplikke asukohti veel võimalik vastavasiuliste eelprojektide koostamise käigus täpsustada. Planeeringualale moodustatavatel uutel kruntidel peavad kõik sinna kavandatud hooned koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma ehitustööde käigus käesoleva tööga määratletud hoonestusalade piiridesse. Seetõttu on igapäeva elus välja kujunenud tavade kohaselt planeeringualale püstitatavate hoonete ühiste hoonestusalade pindalad alati mõnevõrra suuremad, kui nende hoonete püstitamise tarvis määratletud ehitisealused pinnad.

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

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

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 03 puidust rajatava piirdeaia kõrguseks peab Jõekalda kergliiklustee L4 ja Sambla tänava kinnistute poolisel küljel olema lähi naabrite palvel vähemalt  $H = 2,0$  m. Igal pool mujal tuleb sinna kavandatavate piirete kõrguse valikul arvestada eelkõige planeeringuala vahetusse lähedusse jäävate naaberkinnistute krundipiiridele ehitatud piirete kõrgustega, kuid need ei tohiks olla Paikuse valla üldplaneeringus lubatust kõrgemad.

Uued piirded on planeeringualale soovitatav ehitada kas puidust või siis paneelvõrkaedadena. Seejuures peaks puidust ehitatavate piirete läbipaistvus olema vähemalt 20%, selles osas moodustab erandi vaid krundi POS 03 piirdeaed, mis võib müra parema tõkestamise huvides olla läbipaistmatu. Piirdeid on eelkõige Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistu piiril soovitatav kombineerida niisuguse hekiga, mille kõrgus ei ületa piirdeaia kõrgust.

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



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

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

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

#### **5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid**

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

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

Planeeringualale moodustatavale kruntidele uue tarbeaia ja haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada ainult planeeringuala ümbritsevale alale traditsioonilisi puu- ja põõsaliike.

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

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

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

- krundil POS 02 vähemalt ligikaudu  $1666 \times 0,3 = 500 \text{ m}^2$ ;
- krundil POS 03 vähemalt ligikaudu  $2010 \times 0,3 = 603 \text{ m}^2$ ;
- krundil POS 04 vähemalt ligikaudu  $2245 \times 0,3 = 674 \text{ m}^2$

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

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

Planeeringuala piirkonnas on naaberkinnistute piiridele ehitatud erineva kõrgusega ja ka erinevatest materjalidest piirdeaedasid. Suur enamus piirdeaedasid on selles elamukvartalis ehitatud kas puidus või paneelvõrkaedadena. Käesolev töö teeb ettepaneku ehitada moodustatavauue krundi POS 03 riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee ning Sambala tänava poolsetele krundipiiridele selline puidust piirdeaiad, mille kõrgus maapinnast on ligikaudu  $H = 2,0 \text{ m}$ . Mujal planeeringualal võib igal pool ehitada selliseid piirdeaedasid, millede kõrgus on kooskõlas Paikuse valla üldplaneeringu

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

### **5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus**

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

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb edelapoolsest küljest riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla tee vahetusse lähedusse. Pärnu Linnavalitsuse spetsialistide nägemuse kohaselt peab planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02 ja POS 04 ning selle detailplaneeringuga haaratud planeeringualaga külgnevate Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute vahel säilima ka edaspidi eravaldusse jääv, kuid igal juhul avaliku kasutamise juurdepääsutee.

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

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

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

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

### **5.6. Planeeritud tehnoorkudest ja rajatistest üldiselt**

Sellelgi teemal peeti pärast Pärnu Linnavalitsusest saadud konkreetseid ettepanekuid kohapealsete elanike osavõtul mitmeid nõupidamisi, mille käigus jõuti samuti ühisele seisukohale, et kõigepealt pöörduakse notari poole, kelle abiga loodeti jõuda selles küsimuses kõiki osapooli rahuldava tulemuseni. Juba käesoleva seletuskirja punktis 5.5 viidatud Pärnu notari Kaia Krüger poolt 24. aprillil 2023. a. koostatud vastavasisulises aktis võib leida kinnistuse ka selle kohta, et kõne all oleva notari akti põhjal on nüüd nii Sambla tänava katastriüksuse, Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a katastriüksuste kui ka Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 katastriüksuste kinnistusraamatutesse tehtud esialgu sissekanded kõigi eelpool viidatud kinnistutele ühiste tehnoorkude ja rajatiste asukohtadele sobilike servituudialade (vt ka TV-osa lehele 2 vormistatud detailplaneeringu

tehnovõrkude põhijoonist) seadmiseks ja see asjaolu loob piisava kindluse Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringu menetlemiseks.

### **5.6.1. Sanitaartechnilised välisvõrgud**

#### **5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus**

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

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

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

Uue moodustatava krundi POS 02 puhul on edaspidi veevarustuse välja ehitamiseks 2 võimalust. Esimesel juhul võib selle krundi veevarustuse liitumispunktina säilida olemasolev maakraan nr 500, teise võimaluse tuleb krundi POS 02 veevarustuse liitumispunkt rajada eravalduses olevale juurdepääsuteele. Uue moodustatava krundi POS 03 puhul tuleb maakraan, mis hakkab toimima selle krundi veevarustuse liitumispunktina, paigaldada edaspidi krundile POS 03 jäävale Silla küla ühisveevärgi magistraalorustiku lõigule. Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 04 ja Jõekalda tee 18 kinnistu uued veevarustuse liitumispunktid on ette nähtud rajada eravalduses olevale juurdepääsuteele.

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

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

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

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

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

#### **5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus**

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

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

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

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

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

#### **5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus**

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

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

põhjustava asukoha tõttu leppisidki Jõekalda tee 18 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praegused omanikud kokku, et Jõekalda tee 14 kinnistu piiridesse jääva ühise sademeveeväljundi lõik tuleb edaspidi igal juhul rekonstrueerida.

Koostatav detailplaneering ei näe seejuures üldse ette riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla 30 m laiuses kaitsetsoonis selliste maaparandustööde tegemist, mis põhjustaksid seal kas veerežiimi muutust või siis ohustaksid eelpool viidatud riigimaanteed ning selle korra kohast kasutamist.

Läbi Jõekalda tee 14 kinnistu juba varem (kindlasti juba aastakümneid tagasi) välja ehitatud iseoolne sademeveetorustik on ette nähtud eeskätt Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 18 kinnistutele koguneva sademevee (selle prognoositav maht on igal juhul küllaltki väike) ära juhtimiseks. Viimati kirjeldatud rajatis ei ole kunagi põhjustanud ei kõne all oleva riigimaantee muldkeha uhtumist ega ka selle üleniiskumist. Sellist sademeveetorustikku ei oleks mingil juhul lubatud omal ajal püstitada ilma, et poleks eelnevalt hinnatud sedalaadi arendustegevusest lisanduvaid sademevee vooluhulki, riigimaantee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostatud ka kõige eelnevaga seotud läbilaskevõime.

Käesolev detailplaneering teeb tuginedes Jõekalda tee 18 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praeguste omanike vahelisele kokkuleppele lihtsalt ettepaneku, et nende omandis olevatel kinnistutel paiknev iseoolne sademeveetorustik tuleb rekonstrueerida nii, et eelpool kirjeldatud rajatis ei läbiks enam edaspidi planeeringualale moodustatavat uut krunti POS 02. Rekonstrueeritava sademeveetorustiku suurem osa tuleb seejuures paigaldada peamiselt eravalduses olevale juurdepääsuteele. Olemasoleva sademeveetorustikuga tuleb rekonstrueeritava sademeveetorustiku lõik ühendada Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule täiendavalt paigaldatavas sademeveekaevus.

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

#### **5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus**

Kruntide POS 02...POS 04 soojavarustus tuleb lahendada lokaalselt. Moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 soojavarustuse tehnilised lahendused on vaja välja töötada hoonete eelprojektide koostamise käigus.

### **5.6.2. Elektrivälisvõrgud**

#### **5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus**

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

Jõekalda tee 16 ja ka Jõekalda tee 18 kinnistute elektrivarustuse liitumispunktid asuvad veel tänagi erandlikult kusagil oma kinnistu piirides.

Jõekalda tee 18 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praegused omanikud on kokku leppinud, et nende kinnistute elektrivarustust tagav ühine madalpinge maakaabelliin on mõistlik rajada ka edaspidi eraomandisse jäävale juurdepääsuteele.

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide POS 02...POS 04 ning ka Jõekalda tee 18 kinnistu tarvis on selle töö mahus valitud asukohad maaüksuste uutele elektrivarustuse liitumispunktilede. Kruntide POS 02 ja POS 03 puhul hakkavad sellena toimima niisuguste elektrivarustuse liitumiskilpide liitumisjuhtmestiku klemmid, mis on ette nähtud paigaldada vastavalt kõne all olevaid uusi krunte läbivale Silla küla madalpinge õhuliini masti nr 9 või siis Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul paiknevale Silla küla madalpinge õhuliini masti nr 10 läheduses maapinnale. Krundi POS 04 ja Jõekalda tee 18 kinnistu uuteks elektrivarustuse liitumispunktideks on aga selle uue liitumiskilbi, mis on ette nähtud paigaldada ka edaspidi eravaldusse jääva juurdepääsutee ääres maapinnale, liitumisjuhtmestiku klemmid. Kõik need viimati kirjeldatud elektrivarustuse liitumispunktid aitavad ühtlasi täpsustada ka kõne all olevate maaüksuste elektrivarustuse liitumislinaide omandisuhteid.

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

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

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

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

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

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



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

### **5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus**

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

### **5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus**

Lähim Telia Eesti AS-i poolt hallatava jaotusvõrgu sidekaablite kanalisatsiooni torustik on käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas juba varem paigaldatud Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule. Jõekalda tee 16 kinnistu lähedusse paigaldatud jaotuskilbist saavad alguse ka Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 16 kinnistute pinnasesse paigaldatud sidevarustuse maakaablid.

Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 14 kinnistute praegused omanikud on kokku leppinud, et Jõekalda tee 16 kinnistu sidevarustuse maakaablid võivad säilida ka edaspidi praegusel kujul, läbides planeeringualale jäävat eraavalduses olevat juurdepääsuteed.

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

## **5.7. Tuleohutuse tagamine**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi siseministri poolt 18. veebruaril 2021. a. kehtestatud määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“. Eelmainitud dokumendi §6 määratleb veevõtukoha kauguse ehitist ja asukoha ning §7 täpsed nõuded tulekustutuseks vajalikule veevooluhulgale veevõtukohas.

Planeeringuala tuleohutuse tagamisel on oluline, et päästeteenistuse töötajad saaksid võimaliku tulekahju korral takistamatult kasutada sinna püstitatavate uute hoonete evakuatsioonipääsusi.

Planeeringualale püstitatavaid või siis seal rekonstrueeritavaid ja seaduslikuks muudetavaid hooneid ümbritsevate hoonestusalade piiride määramisel on hoolega jälgitud, et niisuguste hoonete kaugus kõikidest naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest oleks edaspidi vähemalt 8 m ja kõikidest naaberkinnistute piiridest vähemalt 4 m.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel on väga tähtis, et seal saaks tuletõrje veevarustus igal juhul välja ehitatud. Silla küla selles piirkonnas seni välja kujunenud asutustiheduse puhul peab arvutuslik veekogus olema ühes sekundis vähemalt 10 liitrit ja selline normatiivne veekogus peab olema seal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul.

Pärnu Vesi AS-i kui kohaliku vee-ettevõtte poolt 05. augustil 2022. a. väljastatud Pärnu linna Silla küla Sambla tänava äärses üksikelamute kvartalissee jäävate kinnistute ning Jõekalda tee 14, Jõekalda tee 16 ja Jõekalda tee 18 kinnistute veevarustuse ning reovee kanaliseerimise tehniliste tingimuste nr TT-220072 kohaselt saab käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas hooneväliseks tulekustutuseks vajalik vesi olema edaspidi tagatud:

- Mustika tn 1 kinnistu läheduses Silla küla ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud hüdrandi nr 655 (koordinaatidega X = 6468317,5 ja Y = 536233,8) baasil. Sellest hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 18,2 liitrit;
- Jõekalda tee 61 kinnistu läheduses Silla küla ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud hüdrandi nr 656 (koordinaatidega X = 6468048,0 ja Y = 536306,8) baasil. Sellest hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee kogus on 15,0 liitrit.
- teisele poole Sambla tänavat jääva Sambla tn 2 kinnistu veesisendi vahetus läheduses Silla küla ühisveevärgi magistraalorustikule alles hiljuti monteeritud täiesti uus hüdrant. Viimati kirjeldatud hüdrandist ühes sekundis hangitava tuletõrjevee täpne kogus ei ole veel teada. Viimati viidatud näitaja täpsustub alles pärast sellekohaste kontrollmõõdistuste läbi viimist.

Mustika tn 1 kinnistu läheduses oleva hüdrandi nr 655 ning Sambla tn 2 kinnistu läheduses oleva uue hüdrandi kaugused planeeringualale moodustataval krundil POS 03 nii seal üksikelamuks ja äriruumideks rekonstrueeritavast majandushoonest kui ka seal seaduslikuks muudetavast kuurist on kindlasti väiksemad kui 100 m.

Jõekalda tee 61 kinnistu läheduses oleva hüdrandi nr 656 kaugused:

- nii planeeringualal moodustavale krundile POS 02 püstitavast üksikelamust kui ka sinna püstitavast abihoonest on igal juhul väiksemad kui 100 m;
- nii planeeringualal moodustaval krundil POS 04 rekonstrueeritavast üksikelamust kui ka seal seaduslikuks muudetavast kuurist (koos maa-aluse keldriga) päris kindlasti väiksemad kui 150 m.

### **5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringuala ümbritsev piirkond asub Pärnu linna Silla külas niisuguses kohas, kus turvaline elukeskkond on juba paljude aastate jooksul välja kujunenud. Planeeringualaga külgnevale Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule on rajatud tänavavalgustus ning enamikel naaberkrundidel on välja ehitatud ka piirdeaiad. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev töö ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale moodustatavatel uutel krundidel POS 02...POS 04 tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Pärnu linnas.

### **5.9. Keskkonnatingimused**

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

Kuna Jõekalda tee 14 ja Jõekalda tee 14a kinnistute detailplaneeringuga seotud planeeringuala paikneb riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla vahetus läheduses, siis tuleb siinkohal kindlasti käsitleda ka riigiteel toimuvast liiklusest põhjustatud peamisi häiringuid nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste. Hea tava kohaselt on planeeringualale edaspidi püstitatavate hoonete, eriti aga eluhoonete eelprojektide koostamisel vaja kindlasti juhtida tähelepanu eelkõige riigimaanteel toimuvast liiklusest tekkiva müra leevendamise võimalustele. Sel puhul võib juhinduda näiteks Keskkonnaministri poolt 16. detsembril 2016. a. kinnitatud määruses nr 71 („Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1) sätestatud müratasemetest.

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

## **5.10. Piirangud**

### **A. Servituudi alad**

#### **A.1. Kehtivad servituudi alad**

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

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

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

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

- Jõekalda tee 18 kinnistu (registriosa nr 1069506) igakordse omaniku kasuks tähtajatud ja tasuta servituudi alad selle kinnistu juurdepääsu, vee- ja reoveekanalisisatsiooni äravoolutorustike, sademeveekanalisisatsiooni äravoolutorustike ja pinnavee äravoolusüsteemide ning elektri- ja sidevarustuse maakaabelliinide asukohtadele.

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

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

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

## **A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad**

Käesolev töö teeb ettepaneku täpsustada alljärgnevate servituudi alade seadmise vajadusi:

- Pärnu Vesi AS- i poolt hallatava, kuid edaspidi avalikult kasutatavale eravaldusse jäävale juurdepääsuteele rajatava ning nii kruntide POS 02 ja POS 04 kui ka Jõekalda tee 18 kinnistu ühist veevarustust tagava Silla küla ühisveevärgi harutorustiku asukohal;
- Elektrilevi OÜ poolt hallatava, kuid edaspidi osaliselt eraomandis olevale krundile POS 02 ja osaliselt avalikult kasutatavale Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule maakaabelliinina rajatava krundi POS 02 elektrivarustust tagava liitumisliini krundivälise lõigu asukohal;
- Elektrilevi OÜ poolt hallatava, kuid edaspidi avalikult kasutatavale Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistule maakaabelliinina rajatava krundi POS 03 elektrivarustust tagava liitumisliini krundivälise lõigu asukohal;
- Elektrilevi OÜ poolt hallatava, kuid edaspidi osaliselt eraomandis olevale Jõekalda tee 16 kinnistule ja osaliselt avalikult kasutatavale krundile POS 05 maakaabelliinina rajatava krundi POS 04 ja Jõekalda tee 18 elektrivarustust tagava ühise liitumisliini krundivälise lõikude asukohal;
- Telia Eesti AS-i poolt hallatava, kuid edaspidi avalikult kasutataval Jõekalda kergliiklustee L4 kinnistul ja osaliselt avalikult kasutataval eravaldusse jääval juurdepääsuteel maakaabelliinina juba kunagi varem rajatud krundi POS 04 ja Jõekalda tee 16 kinnistu sidevarustust tagavate sidekaablite asukohal.

## **B. Tehnovõrkude kaitsevööndid**

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

## **C. Teede kaitsevööndid**

Pärnu linna tänavatele ei ole kaitsevööndeid määratud.

Küll kehtib Jõekalda tee 14 kinnistu piirides, käesoleva tööga haaratud planeeringualal, juba pikemat aega riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla 30 m laiune kaitsevöönd, mis saab alguse eelpool viidatud riigimaantee asfaltkatte idapoolsest servast.

## **D. Geodeetilised märgid**

Planeeringuala läheduses geodeetilisi märke ei paikne.

## **E. Looduskaitse ja kallasrajad**

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb Reiu jõe piiranguvöönditest mõnevõrra eemale.

## **F. Muinsuskaitse**

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

## **G. Miljööväärtuslikud hoonestusalad**

Planeeringualale miljööväärtuslikke hoonestusalasid ei jää.

## **H. Üldplaneeringukohased piirangud**

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

### **5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

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

#### **5.11.1. Üldiselt**

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

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

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehniliste lahenduste alusel ei ole:

- Pärnu linnal kohustust ehitada käesoleva tööga haaratud planeeringualale avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja nendega seotud rajatisi, haljastust, välisvalgustust või muid sarnaseid tehnilisi rajatisi;
- Transpordiametil kohustust võtta endale käesoleva tööga haaratud planeeringualale kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

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

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevased omanikud peavad pärast detailplaneeringu kehtestamist tellima kõigepealt nii kõikide nende maaüksuste piirides likvideerivate hoonete lammutamistööde kui ka sinna täiendavalt püstitatavate või rekonstrueeritavate hoonete ehitustööde korraldamiseks alustamiseks sellekohased eelprojektid. Nende ehitiste eelprojektid, mille mahus on kavandatud tegevusi riigimaantee 19278 Sindi - Lodja – Silla kaitsevööndis, peavad kindlasti saama Pärnu Linnavalitsuse kaudu kooskõlastuse ka Transpordiametilt.

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

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

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