



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-058
Oktoober 2024

Huvitatud isik: Pärnu linn

PÄRNU LINNAS PAIDE MNT 4A KINNISTU DETAILPLANEERING

Juhataja:

Projektijuht, vastutav spetsialist:

Planeerijad:

Erki Kõnd

Priit Paalo, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Kreete Lääne, maastikuarhitekt, puittaimede
hindaja, tase 5

Teele Nigola, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

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

X= 6469293; Y= 534225

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Pärnu linnas Paide mnt 4a kinnistu detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Pärnu maakond, Pärnu linn, Paide mnt 4a (kü 62515:001:0002)
TÖÖ EESMÄRK:	Selgitada välja võimalused veespordi ning -turismiga seotud tegevuste arendamiseks ning alale tervikliku ruumilahenduse andmiseks, sh ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine jõeäärse puhkeala rajamiseks ning Pärnu jõe ehituskeeluvööndi vähendamine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeritava ala pindala on 136 937 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Pärnu linn
Kontaktisik:	Maia-Liisa Kasvandik , planeeringute spetsialist Tel 529 1225 maia-liisa.kasvandik@parnu.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Pärnu Linnavalitsus Suur-Sepa 16, 80098 Tel 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310 priit@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt, puittaimede hindaja, tase 5 Tel 730 0310, 5349 3611 kreete@kobras.ee Teele Nigola - volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 518 7602, teele@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noeela Kulm – keskkonnaekspert
Kontrollijad:	Erki Kõnd – projektijuht, projekterija Ene Kõnd

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne.

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	8
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	12
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	12
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD.....	13
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	14
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	15
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	16
2.5. ÜLEUJUTUSOHT JA LIHKEOHTLIKKUS.....	17
3. PLANEERIMISETTEPANEK	21
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	21
3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	21
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	22
3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	22
3.4.1. SILDUMISALA	22
3.4.2. HAAGISSUVILATE ALA.....	22
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	22
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	22
3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	23

3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	24
3.9. RISKIDE HINDAMINE JA TULEOHUTUSNÕUDED.....	25
3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	27
3.10.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	27
3.10.2. REOVEEKANALISATSIOON	28
3.10.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	28
3.10.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	28
3.10.5. SOOJAVARUSTUS.....	29
3.10.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	29
3.10.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	29
3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	30
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	31
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	31
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	31
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	33

II JOONISED

Joonis 1. Asukohajoonis	M 1:100 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:10 000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / 841x2378 mm
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / 841x2378 mm
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500 / 841x2378 mm
Joonise illustratsioonid	

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

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

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

- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud „Pärnu maakonnaplaneering 2030+“;
- Pärnu Linnavolikogu 15.05.2014. a otsusega nr 36 vastu võetud „Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+“;
- „Paide mnt 2a kinnistu detailplaneering“ (AS Pärnu EKE Projekt, kehtestatud 01.12.2003);
- Kobras OÜ 05.2023 töö nr 2022-320 „Pärnu linn, Paide mnt 4a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“;
- Geodeesia24 OÜ töö nr 6769-22-1 „Paide mnt 4a topo-geodeetiline uuring“, möödistatud 28.10.2022, M 1:500, koordinaadid riiklikus L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- OÜ Pärnu Maamööduteenistus töö nr TM-094/24 „Pärnu linn, Pärnu linn, Paide mnt 4a (Paide maantee T2 ja T4) maa-ala ja tehnovõrkude möödistamine“, möödistatud 25.04.2024, M 1:500, koordinaadid riiklikus L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Tippgeo OÜ töö nr 2022tg216 „Pärnu linn, Videviku tn, Paide mnt, Paide mnt 4, 6, Lodja tee 1 ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustiku ehitamine. Vee-, survekanalisatsiooni- ja kanalisatsioonitrassi teostusjoonis“, möödistatud 09.05.2022-26.10.2022, M 1:500, koordinaadid riiklikus L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on 136 940 m² suurune ning hõlmab Pärnu linnas Paide mnt 4a kinnistut (kü 62515:001:0002). Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Ca 8,5 ha kinnistust on metsamaa, ca 2,7 ha looduslik rohumaa, 100 m² õuema ja ca 2,6 ha muu maa kõlvik. Maa-ala on põhjast ja loodest ääristatud Pärnu jõe vasakkaldaga ning kirdenurgast Reiu jõe vasakkaldaga. Mõlemad mainitud jõed on avalikult kasutatavad veekogud ning on registreeritud vooluveekogud Keskkonnaregistri veekogude nimistus tunnusega vastavalt VEE1123500 ja VEE1145400. Maa-ala kaguserv külgneb riigiteega nr 59 Pärnu–Tori (riigitee

trassi osa) km 0,50-1,55, millelt toimub ka juurdepääs planeeringualale. Pärnu linna üldplaneeringuga 2025+ on alale määratud arenguala A13, mille kohaselt on lubatud juhtotstarbed puhke- ja haljasala, üldkasutatavate ehitiste, äri ja teeninduse, tootmise ja pereelamute maa-ala.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

põhjas ja loodes:

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

idas:

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

kagus:

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

edelas:

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

läänes:

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

keskosas:

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

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Juurdepäas rannaalale on välja kujunenud mitmest kohast Paide maanteelt ning Videviku teelt. Juurdepääsuteed on pinnase- ja kruusakattega (foto 1 ja 2) ning kallasrada on kasutusel sisse tallatud raja kaudu, mille ääres on märke aktiivsest kasutusest – isetekkelised lõkkekohad, prügi, rajatiseid vette minekuks ning vee ääres viibimiseks (foto 4 ja 6). Kallasrada on kohati liigniiske ning raskesti läbitav (foto 5). Kinnistul paikneb üks amortiseerunud hoone koos välikäimlaga (foto 3), kus tegutseb veega seotud hooajalist teenust pakkuv ettevõtte, mille tegevuste hulka kuuluvad peamiselt paadi-, vesirataste, kanuude, mootorpaatide jne laenus ja sauna ja kaikoha rentimine. Kinnistu on valdavalt kaetud metsa- ja rohumaa (foto 7). Planeeringuala praegune olukord kajastub joonisel 3.



Foto 1. Pinnaskattega juurdepääs pos-le 2. Parkimine toimub muru peal (foto: 27.03.2023, Kreete Lääne)



Foto 2. Kruuskattega juurdepääs olemasoleva hoone ja slipi juurde (foto: 27.03.2023, Kreete Lääne)



Foto 3. Pos-il 4 paikneb üks amortiseerunud hoone ja välikäimla (foto: 27.03.2023, Kreete Lääne)

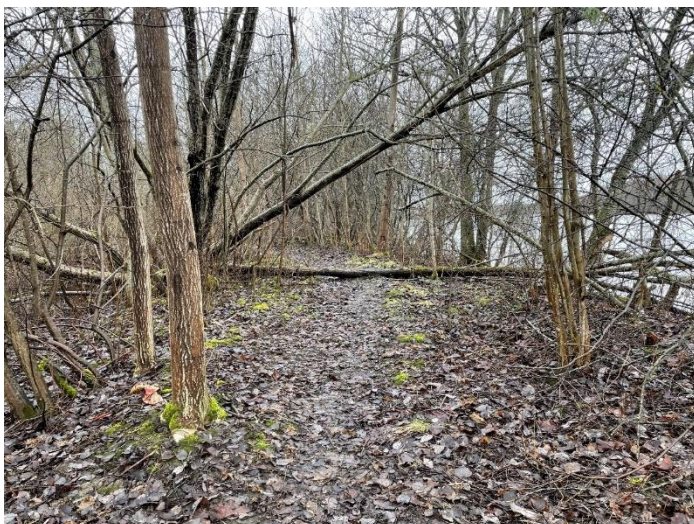


Foto 4. Jõe kallas on kogu planeeringuala ulatuse kasutuses sissetallatud raja kaudu, mille ääres ilmneb märke aktiivsest kasutusest, nagu lõkkekohad ja prügi (foto: 27.03.2023, Kreete Lääne)



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



Foto 6. Kaldal paiknevad rajatised vee ääres aja veetmiseks ning vette minekuks (foto: 27.03.2023, Kreete Lääne)



Foto 7. Kinnistu on suures ulatuses kaetud metsaga. Juurdepääsuteed ning osa kaldaalast piirneb loodusliku rohumaaga, mis on ka aktiivsemasse kasutusse võetud. Pildil pos 2 (foto: 27.03.2023, Kreete Lääne)

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

2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

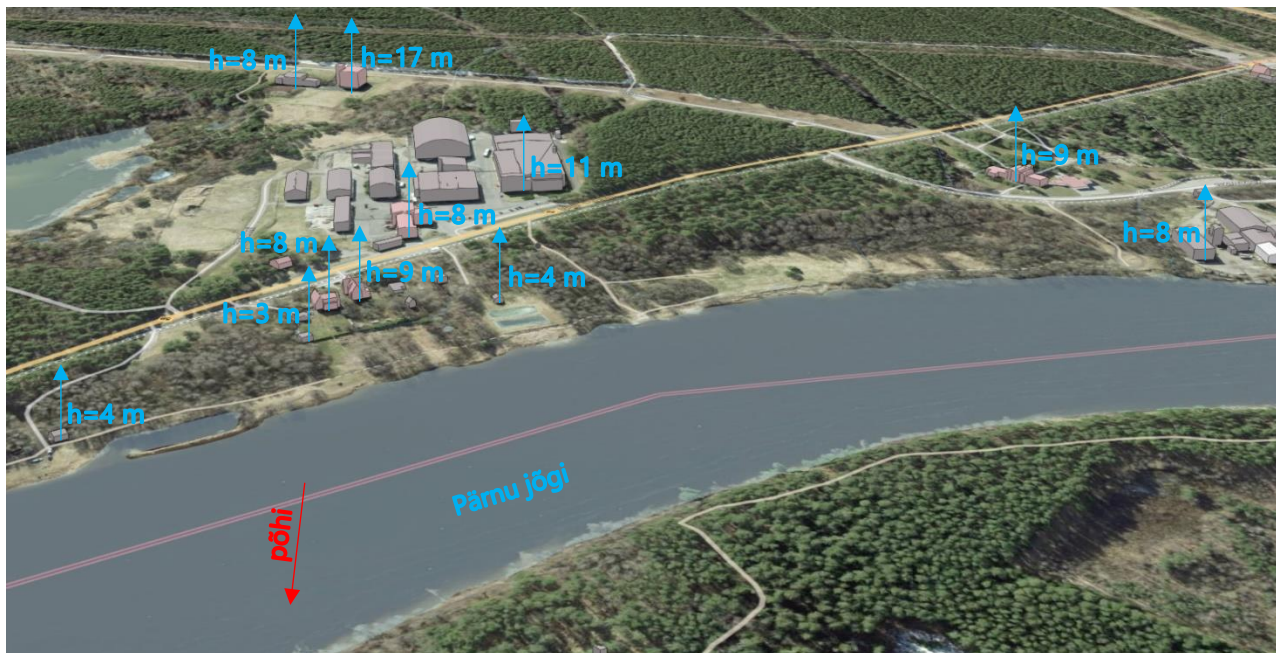
Üldplaneeringuga nähakse alale ette puhke- ja haljasala, üldkasutatavate ehitiste, äri ja teeninduse, tootmise ja pereelamute maa-ala ning planeeringuga on kavandatud üldkasutatavate hoonete ja puhke- ning haljasala maa-ala sihtotstarve. Olles üldplaneeringuga määratud lähipuhkealaks, nähakse kinnistule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

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

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

Kontaktvööndis paiknevad eramud, ühiskondlik hoone ja tootmishooned kõrgusega maapinnast ca 4 –11 m (vt skeem 1). Kavandatud hoonete kõrguseks on planeeritud kuni 7,5 m.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti 3D kaardilt koos kontaktvööndi hoonete kõrgustega

2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

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

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

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

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

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

2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud

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

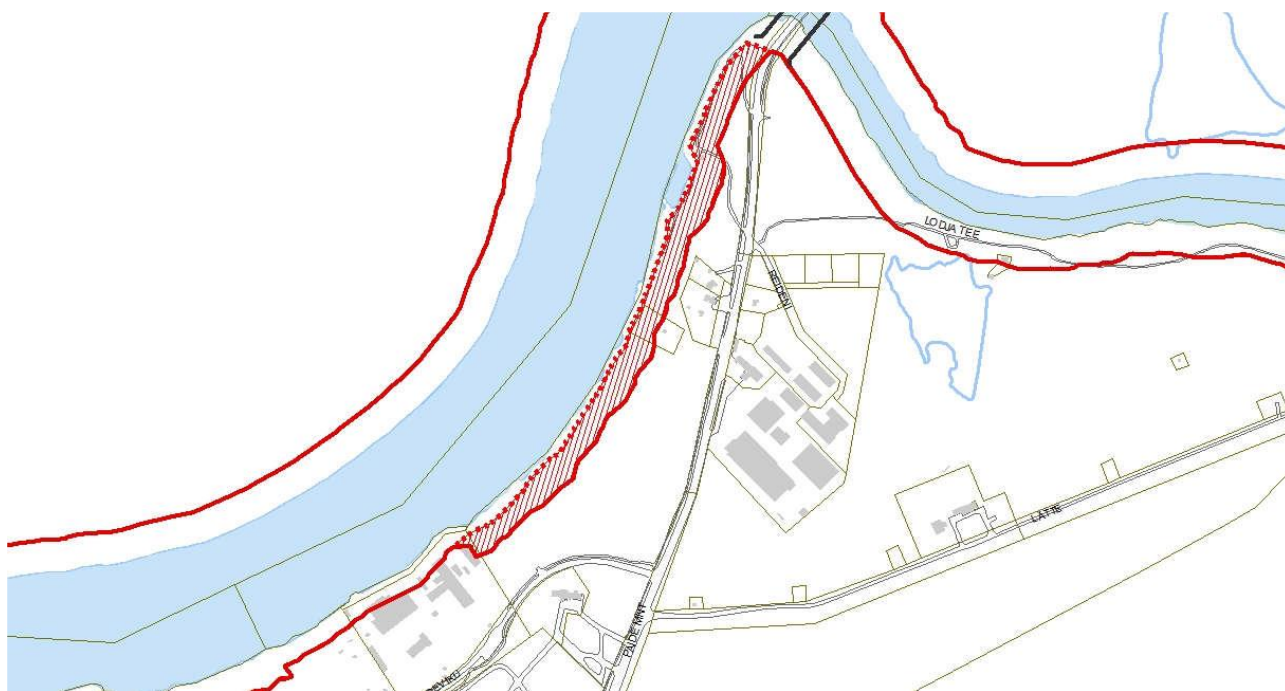
Planeeringuga kavandatu loob tingimused linna rohestruktuuri ja puhkealade sidususe suurendamiseks ning piirkonna arenguks, suurendades ala kasutatavust tõmbepunktina ning meelitades sinna inimesi.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

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

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

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



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

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

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

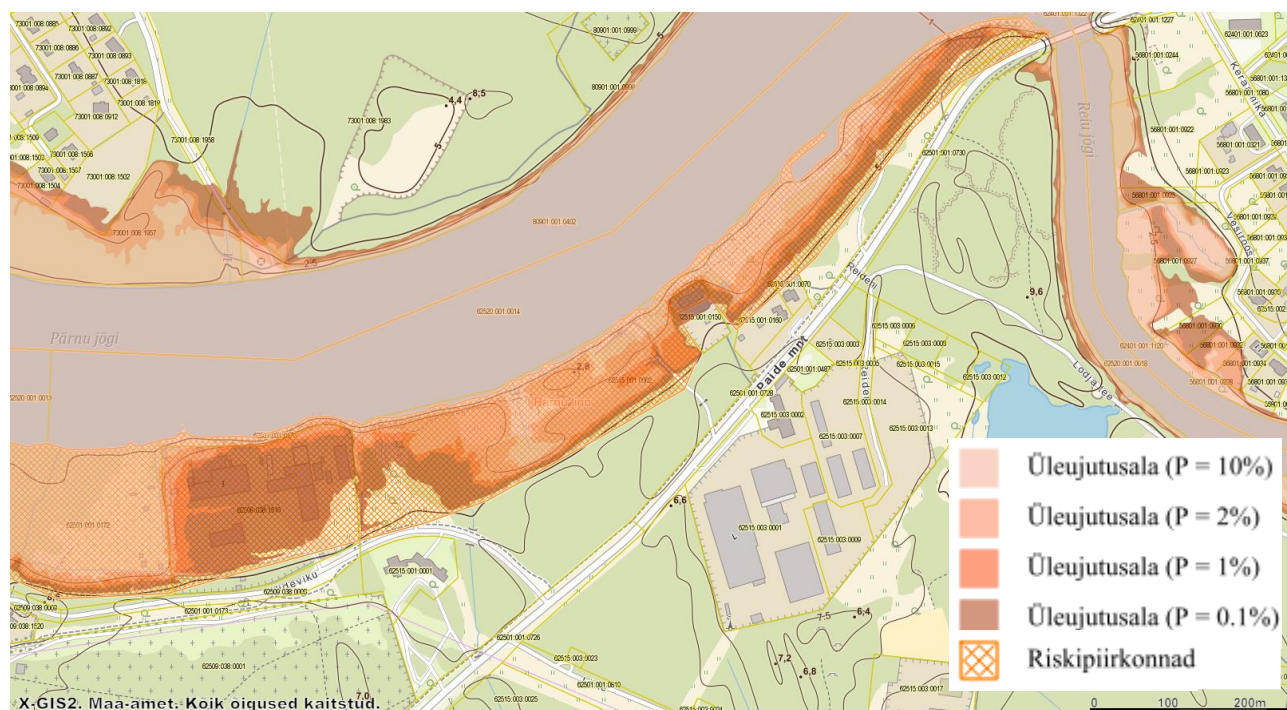
Alal kehtib Paide mnt 2a kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavalitsuse 01.12.2003 korraldus nr 1481).

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

Vahetult planeeringuala piiril Paide maantee teekoridoris paiknevad geodeetilised märgid. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest. Kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine. Vastavalt ruumiandmete seadus¹ § 26 lg 1 tuleb geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks geodeetilise märgi omanikult luba taotleda.

2.5. ÜLEUJUTUSOHT JA LIHKEOHTLIKKUS

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



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

Pärnu linna üldplaneeringuga on üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgede vähendamiseks inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele seatud üleujutusohuga alade arendamisel järgmised tingimused (välja toodud antud detailplaneeringualal asjakohased):

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

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

G tsoonis ehitamiseks on vajalik rakendada meetmeid stabiilsuse normikohaseks tagamiseks. Ehitamine kuni 70 m kauguseni nõuab pinnaseuringuid ja nõlva stabiilsuse kontrolli. Kallaste stabiliseerimine ja püsivusteguri

suurendamine vajab eriprojekti. Kaldaosadel, kus lihkeohtlikkuse tsoon on määramata, tuleb ehitamisel kaldajoonel lähemal kui 50 m teostada geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused. Tagamaks nõlva püsivusteguri säilimist on igasugune süvendamine jõe kallastel keelatud ilma nõlvapüsivust kontrollimata.

Planeeringu eskiislahendusele on koostatud 2024 mais IPT Projektijuhtimine OÜ poolt ekspertarvamus (töö nr 24-05-1881) maalihkeohtlikkuse kohta. Ekspertiisarvamus toob välja:

- pos 2 hoonestusala paikneb tervikuna potentsiaalselt lihkeohtlikul alal, kus iseeneslikke maalihkeid tavapäraselt ei esine. Pos 4 hoonestusala jääb samuti potentsiaalselt lihkeohtlikule alale, osa parklast aga lihkeohtlikule alale. Tuginedes senisele praktikale võib potentsiaalselt lihkeohtlikul alal kergemaid ehitisi (kuni 2-korruselised eramajad) ilma stabiilsusuuringuid tegemata rajada juhul, kui need jäävad nõlva perved¹ >20 m kaugusele²;
- osa eskiislahendusega planeeritud hoonestusaladest jääb nõlva piirile lähemale kui 20 m. Lihkeohtu vähendamiseks on soovituslik hoonete asukohad võimalusel sisemaa poole nihutada;
- jõe vahetusse lähedusse või osaliselt jõkke planeeritud ehitised nagu slipp, sildumisala, platvorm paiknevad nõlva perved jõe lähemal kui 20 m ning nende rajamisega kaasneb eeldatavasti nõlva morfoloogia muutmine, sh jõe põhja süvendamine. Seetõttu on nende puhul vaja teha stabiilsusarvutused nii potentsiaalselt lihkeohtlikul kui ka lihkeohtlikul alal mõlemal hoonestusalal;
- usaldusväärse nõlvastabiilsuse kontrolli saamiseks tuleb stabiilsusuuringud ja -arvutused teha projekteerimisfaasis ehitusgeoloogiliste uuringute raames. Stabiilsusarvutused tehakse projekteeritud nõlvamorfoloogia juures, arvestades kõikide lisanduvate koormuste ja ehitiste mõõtmatega. Loodusliku, st praeguse nõlva stabiilsust pole vaja kontrollida, kuna iseeneslikke maalihkeid potentsiaalselt lihkeohtlikul alal üldjuhul ei esine;
- ehitusgeoloogilise uuringu tellimisel tuleb seada täiendavad nõuded stabiilsusuuringutele:
 - ✓ geoloogiline lõige koostatakse vähemalt 3 uuringupunkti abil risti nõlvaga iga hoone või rajatise asukohast jõeni. Sellega selgitatakse pinnasekihtide geometria (paiknemine) nõlvas. Vahetult jõe äärde jäävate ehitiste puhul piisab kahest uuringupunktist – üks vee ääres, teine ehitise kaugemas osas;
 - ✓ liiva- ja savikihi tugevusnäitajad määratakse iga kavandatava ehitise asukohas kahes asukohas – nõlva perved ja jalamil. Savikihi tugevus määratakse tiivikkatsetega 0,5 m sügavusintervalliga, liiva tugevus penetratsioonikatsetega;
 - ✓ stabiilsusarvutusteks on vaja teada nõlva, sh veealuse osa morfoloogiat. Maa-ala morfoloogia kajastub aktuaalsel geodeetilisel mõõdistusel, jõe põhjareljeefi andmed saab võtta Transpordiameti hüdrograafia infosüsteemist HIS¹;
 - ✓ uuringud peavad vastama EVS-EN 1997-1 ja 2 nõuetele;

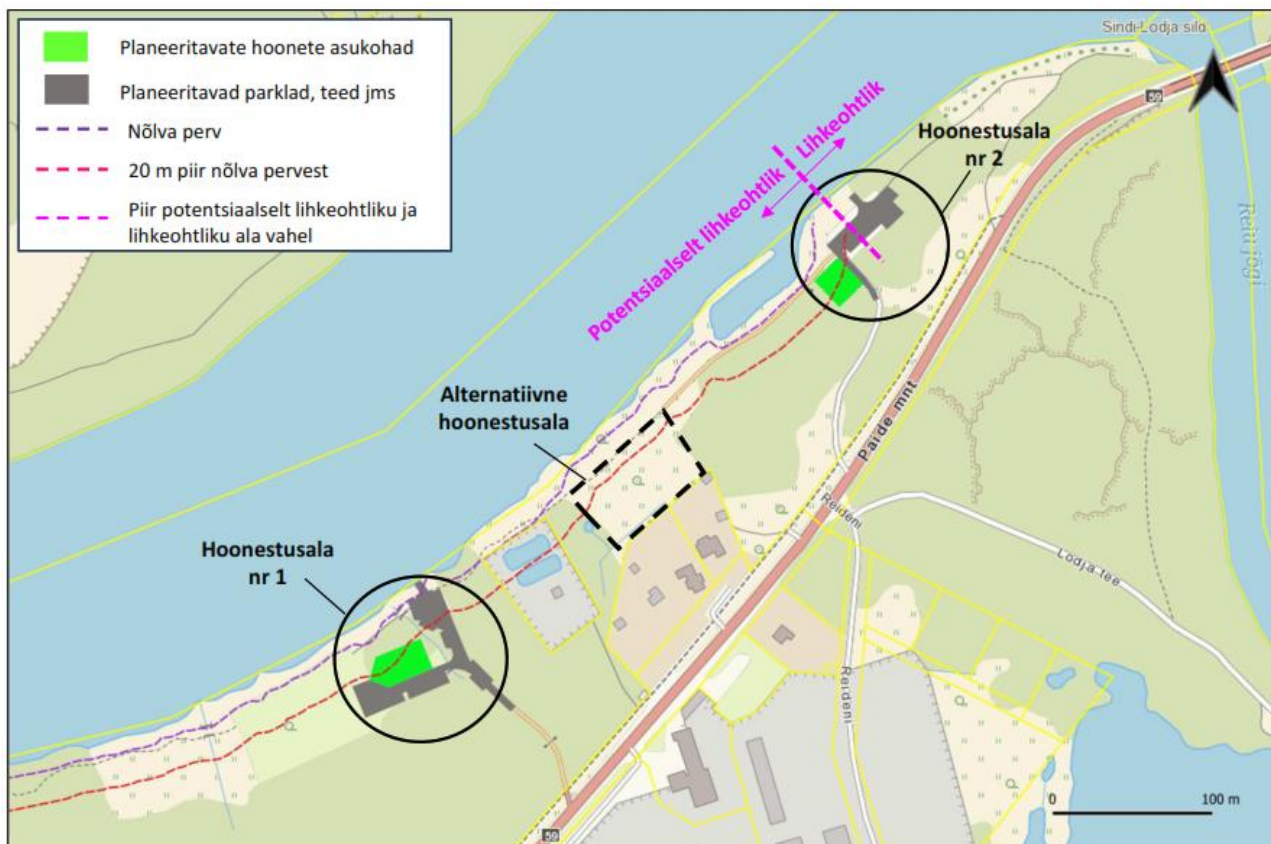
¹ Nõlva perved ehk nõlva ülemine piir on joon, kus maapind muutub laugeks või jääb nõlvakalle kriitilisest (7°) väiksemaks.

² IPT Projektijuhtimine OÜ (2024) Lihkeohtlikkuse uuring Pärnu linnas Audru, Sauga, Reiu ja Pärnu jõel.

- ✓ stabiilsusarvutused tehakse vastavalt projekteeritavale lahendusele, arvestades muutusi maapinna ja jõepõhja konfiguratsioonis ning kõiki lisanduvaid koormuseid (hooned, rajatised, täide jm) hoonestusalade kohta eraldi.
- lihkeohu vähendamiseks tuleb takistada sademevee kogunemist nõlva perval. Selleks tuleb vältida jõega paralleelselt kulgevaid vee liikumist takistavaid rajatisi (müürid, vettpidav täitekiht jms). Teedelt, platsidelt ja hoonete ümbrusest tuleb sademevesi jõkke juhtida;
- alternatiivina kahele väljatoodud hoonestusalale võib kaaluda ka nende vahele jäävat lagedamat platsi, mis on näidatud musta katkendjoonega joonisel 1. Seal on tingimused sarnased hoonestusalale nr 1.

Lisaks tuleb vältida vibreerimisega süvistatavate vaiade kasutamist, sest see võib vallandada maalihke. Vaiade paigaldamise vajaduse korral tuleb kasutada krüvimise meetodil süvistatavaid vaiu. Üleujutusohuga kaasneva kahju minimeerimiseks on soovitatav määrata ruumide esimese maapealse korruse põranda madalaimaks ehituskõrguseks 3,2 m abs hoolimata asjaolust, et hoonetesse ei ole kavandatud majutust ega eluruume. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteeluruume.

Kuigi kavandatavad hooned on mõõtmete ja koormuse osas sarnased eramajadele, tuleb nende puhul siiski teha stabiilsusuuringud, kuna tegu on ühiskondlike hoonetega. Lisaks on kavas nõlvamorfoloogiat muutvad ehitustegevused jões ja jõe vahetus läheduses. Seetõttu tuleb hoonete projekteerimise käigus nõlvastabiilsust uuringutega kontrollida.



Skeem 4. Nõlva perve ning sellest lähtuva 20 m piir, kus on ehitustegevuseks vajalik nõlva stabiilsusuuringute teostamine (IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 24-05-1881)

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

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

3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

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

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

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

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

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

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

Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

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

3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

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

3.4.1. Sildumisala

Vastavalt üldplaneeringule on kaldajonele näidatud sildumisala. Sildumisala on alla 24-meetriste veesõidukite sildumiseks ette nähtud maa ja vee ala, mis ei ole sadam ning kuhu on lubatud rajada sildumiseks vajalikke ehitisi. Paadisillad on soovituslik teha ujuvad. Ujuv paadisild tuleb maapinnaga kinnitada vandalismikindlalt ja püsivalt. Paigaldamisel tuleb arvestada Pärnu jõe suhteliselt kõikuva veetasemega ja talvise jää liikumisega ning kaaluda jäämurdjate vajalikkust paadisilla ees.

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

3.4.2. Haagissuvilate ala

Pos 4 on kavandatud ala haagissuvilate parkimiseks. Juurdepääs alale on planeeritud olemasolevalt ristmikult (juurdepääs nr 2). Liiklushäiringute leevendamiseks on haagissuvilate ja Paide mnt vahelisele alale ette nähtud puhverhaljastus. Haagissuvilate ala kasutamisega ei tohi piirata vaba ligipääsu rannaalale.

3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala paiknemine võtab arvesse nii olemasolevat haljastust ja maapinna reljeefi kui ka välja kujunenud ja planeeringuga ette nähtud tegevusi. Vastavalt lihkeohtlikkuse uuringus toodud soovitusele (vt ptk 2.5) on pos 2 hoonestusala terves ulatuses ning pos 4 osaliselt planeeritud nõlva perve piirist kaugemale kui 20 m. Pos 4 puhul on eelkõige lähtutud olemasoleva maapinna reljeefist, kus hoonestusala on planeeritud nõlva laugeimale osale olemasoleva hoone asukohale. Sellise paiknemise puhul tuleb hoone rajamisel nõlva morfoloogiat kõige vähem muuta.

3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

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

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

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

Krunte ei ole lubatud piirata aiaga.

3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuga kavandatud teedevõrk, parklad ja pääsud jõe (slipp) järgivad suures osas olemasolevaid teid ja radasid. Kallasrajale on kavandatud avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee ning kõikide sõiduteede lõppu on ette nähtud parkla koos slipiga. Teede, vaateplatvormide ja slippide rajamine aitab paremini määratleda liikumiseks ja kasutamiseks mõeldud alasid ning aitab täita kaldakaitse eesmärke.

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

Kallasrada

Juurdepääs kallasrajale on tagatud planeeritud avalike teede ja puhkealade kaudu. Kallasrajale on kavandatud avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee koos vabaaja veetmise võimalusi soodustavate rajatistega (ujuvillad, vaateplatvorm ja -torn, mänguväljak, inventar, valgustus, joogiveekraanid jms). Alale on kavandatud vaateplatvorm jõel toimuvate võistluste jälgimiseks ja vaba aja veetmiseks ning Pärnu jõe pääsuks on kavandatud kaks uut slippi. Kui planeeritavate paadislippide rajamisel süvendatakse veekogu (Pärnu jõge) või uputatakse veekogusse tahkeid aineid mahus 5-100 m³, on vajalik veeseaduse mõistes veekeskkonnariskiga tegevuse registreering (VeeS § 196 lg 2 p 2 ja p 5) ja alates mahust 100 m³ keskkonnaluba (VeeS § 187 p 8 ja p 10). Lubatud on ujuvate paadisildade/ujumissildade paigaldamine ja jõe kaldale vaateplatvormi rajamine jõel toimuvate võistluste jälgimiseks ja vaba aja veetmiseks.

Metsarada

Olemasolevale nõlvale metsa sees on kavandatud kaks metsarada ning perspektiivne trepp juurdepääsu suurendamiseks. Radade ja trepi täpse asukoha määramisel tuleb arvestada olemasolevate puudega ning võimalikult väikse raievajadusega. Pos 3 ja 4 kavandatud metsaraja asukoha valikul tuleb arvestada Paide mnt 6 elamu privaatsusega ja rada ei tohi paikneda kinnistule lähemal kui 25 meetrit. Raja äärde on lubatud paigaldada spordi-, puhke- ning heakorras vajalikke rajatisi.

Juurdepääsud

Planeeringualale on Paide maanteelt viis (nr 1-5) ning Videviku tänavalt üks juurdepääs (nr 6). Täiendavalt on kavandatud kaks jalakäijate juurdepääsu (nr 7 ja 8). Detailplaneeringu koostamise ajal on alustatud Sindi-Lodja silla planeerimistöodega (Road Plan OÜ töö nr 23029). Eeldatav ristumine uue silla tee koridoriga paikneb riigitee nr 59 km 1,2 juurdepääsu nr 1 lähistel (joonis 4). Paide mnt on tugimaantee (riigi tee nr 59 Pärnu-Tori tee), kus ööpäevane liiklussagedus 2022. a andmeil oli 7640 autot. Tegu on maantee keskkonnaga, kus on otstarbekas lähtuda maanteede projekteerimismõistest. Sellest tulenevalt on juurdepääsud nr 1 ja 2 kavandatud põhimõttelistena ning tuleb edasisel projekteerimisel täpsustada. Autode ligipääs pos 4 on

kavandatud olemasolevalt juurdepääsult nr 2 ning juurdepääs nr 1 on planeeritud vaid jalakäijatele ja jalgratturitele. Juurdepääs nr 1 juures tuleb tähelepanu pöörata kergliiklustee ristumisel sõidutee tagasipööramiseks kohaga. Samuti tuleb edasisel projekteerimisel täpsustada pos 5 juurdepääsud, kus kasutajate hulga suurenemisel on soovituslik üks juurdepääs likvideerida (nr 5) ning rajada riigiteele vasakpöörderada või möödumislaiend. Planeeringuga on antud põhimõtteline juurdepääsu lahendus.

Parkimine

Parkimine on kavandatud positsioonidele 1, 2, 4 ja 5 planeeritud teede äärde. Parklad tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda ja liigendada haljastusega. Eelistada tuleb olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist. Meeldiva ning varju andva keskkonna loomiseks tuleb parklad liigendada kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. Suured avaparklad tuleb kõrghaljastusega liigendada kuni 20 kohalisteks üksusteks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega tuleb arvestada, et hoolduse korraldamine oleks otstarbekas ja lihtne. Haljastust rajades tuleb tagada sõidukijuhile nõutav nähtavus. Planeeringuga on antud põhimõtteline parkimislahendus, mida on lubatud muuta planeeritud parkimisala ulatuses. Täpne parkimise paiknemine lahendatakse teeprojektiga.

Vastavalt ehitusseadustiku¹ § 65¹ lg 4 tuleb parklasse paigaldada elektriautode laadimistaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Täpne asukoht ja selleks vajalik taristu lahendatakse edasisel projekteerimisel.

3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

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

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

Pos 5 on 100% kalmistu maa, kus tuleb tagada vaba ja heakorrastatud juurdepääs ning parkimisvõimalus. Teede ja platside rajamisel tuleb säilitada vähemalt 80% olemasolevast kõrghaljastusest. Kui osutub vajalikuks ehitustööde tegemine juurestiku kaitsealal, tuleb võtta kasutusele vastavad meetmed juurte kasvuks ja elutegevuseks sobiva pinnase struktuuri säilitamiseks ja ehitusaegseks puude kaitseks.

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

Alale tuleb paigaldada infostende, et parendada informatsiooni kättesaadavust ja teadlikkust veel liiklemise osas.

3.9. RISKIDE HINDAMINE JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringuala paiknemine ohtliku ettevõtte ohualas

AS Reiden Plaat on AS Reiden kontserni kuuluv ettevõtte, mille põhitegevusalaks on muude plastist ehitustoodete tootmine (EMTAK kood 22239, peamiselt EPS soojustus ja ICF plokid) ning mille territooriumil paikneb Vedelgaas OÜ vedelgaasipaigaldis. Tehase tööd reguleerib keskkonnaluba nr L.ÖV/329886. Kemikaaliseaduse § 21 lg 3 tähenduses on AS Reiden Plaat Pärnu tehase vedelgaasipaigaldis ohtlik ettevõtte (C-kategooria), mille ohuala (433 m) ulatub detailplaneeringualale. Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 alusel tuleb ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel ja sellesse alasse ehitiste kavandamisel detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga, mis hindab, kas kavandatav planeering (või ehitis) suurendab suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust ning kas õnnetuse ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad. Seega on käesoleval juhul oluline hinnata, kas olemasolev naabruses asuv ohtlik käitis võib mõjutada kavandatavaid tegevusi (planeeringu elluviimist), võttes arvesse ohtlikust ettevõttest lähtuvaid asjaolusid.

ASi Reiden Plaat tootmise territooriumil paikneva Vedelgaas OÜ käitise (edaspidi ohtlik ettevõtte) riskianalüüsi kohaselt käideldakse vedelgaasipaigaldises tuleohtlikke gaase propaani ja butaani. Riskianalüüsis on käitlemisest tingitud ohuala modelleeritud kolme erineva vedelgaasiõnnetuse stsenaariumi korral ning ohualad omakorda jaotatud kolmeks: eriti ohtlik, väga ohtlik ja ohtlik. Arvutuslik maksimaalne ohuala vedelgaasi mahuti lekke tagajärjel tekkinud ohtude korral on 12 m (stsenaarium 1), vedelgaasi statsionaarse mahuti või veoki lekke tagajärjel tekkinud ohtude korral 75 m (stsenaarium 2) ning vedelgaasi statsionaarse veoki BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion - keeva vedeliku aurupilve plahvatus) lühiajalise soojuskiirgusest tekkiva ohu korral kuni 433 m (stsenaarium 3). Ohuala ulatused on toodud joonisel 2 ja 4.

Stsenaariumi 1 ja 2 ohualad ei ulatu planeeringualale. Planeeringualale ulatuvad vaid vedelgaasi statsionaarse veoki BLEVE lühiajalise soojuskiirguse kõik ohualad. Riskianalüüsi modelleerimisel on kasutatud lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse inimesi ohustava taseme näitajaid. Vedelgaasi veoki gaasianuma BLEVE lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse inimesi ohustavat taset ületav eriti ohtlik ala hõlmab 239 m lekkekohast, väga ohtlik ala 387 m lekkekohast ning ohtlik 433 m lekkekohast. Lühiajalise soojuskiirguse ehitisi ohustava taseme näitajad on madalamad ning eriti ohtlik ala hõlmab 190 m lekkekohast. Ohualadesse on planeeritud erinevad tegevused (vt tabel 1).

Tabel 1. Planeeritud tegevused BLEVE lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse inimesi ohustavat taset ületavatel ohualadel

	Eriti ohtlik ala	Väga ohtlik ala	Ohtlik ala
Juurdepääsutee	x	x	x
Parkla	x	x	x
Metsarada	x	x	
Kallasrada/jalakäijate promenaad, sh vabaaja veetmise rajatised		x	x
Hoonestusala		x	x
Haagissuvilad		x	x

Vee- ja kanalisatsiooni torustik, sh reovee väikepump	x	x	x
Elektri- ja sidekaablid	x	x	x
Gaasitorustik	x	x	x

Kas ja kuidas sündmused aset võivad leida?

AS Reiden Plaat Pärnu tehase töö järgib kehtivaid tööohutus- ja keskkonnanõudeid ning tehase tarbeks vajalik kemikaalide käitlemine ei ohusta planeeringuala oluliselt. Planeeringuga antav ehitusõigus ei võimalda alal olulise keskkonnamõjuga tegevuste (KeHJS § 6 lg 1) elluviimist ega ohtlike ettevõtete (KemS § 21 lg 3) rajamist, seega koosmõjus teisel pool Paide maanteed asuva ohtliku ettevõttega ei suurendata õnnetuse tekkimise tõenäosust, kuid võib suureneada õnnetuse tagajärgede raskus.

Peamine risk planeeringualale tekib vedelgaasi transportimisel gaasianuma plahvatamise korral. Vedelgaasi mahuti BLELVE korral on ohtlik olukord tingitud kriitilisest sündmusest (nt vedelgaasi seadme rike, laadimisprotsessi nõuete rikkumine, hetkeline vabanemine), õnnetuse toimumise kohast (tsisternauto gaasianum, maha- ja pealelaadimise voolik), kemikaalist vms asjaolust, mis võib põhjustada õnnetuse (plahvatus, põleng, jugatuli).

Selliste sündmuste tagajärjel on risk ohualas viibivate inimeste elule ja tervisele ning ehitistele. Propaan ja butaan ei ole mürgised kemikaalid, kuid on eriti tuleohtlikud gaasid ning kõrge kontsentratsiooni puhul on sissehingamisel narkootilise toimega. Lekkinud gaasipilve suurimaks ohuks on gaasipilve süttimine ja kaasnev tulekahju. Vedelgaasi plahvatus saab toimuda vaid gaasi ja õhu segu vahetus kokkupuutes süüteallikaga. Plahvatusel on leegi levimiskiirus mitusada meetrit sekundis. Eriti tuleb sellega arvestada avatud aladel.

Standardis EVS-EN 31010:2010 (Riskijuhtimine. Riskihindamismeetodid) toodud meetodi alusel koostatud ohtliku ettevõtte riskimaatriksi (Vedelgaas OÜ riskianalüüs) kohaselt on vedelgaasi veoki gaasianuma BLEVE esinemistõenäosus väike, ent tagajärg võib olla katastroofiline, mille likvideerimiseks on vaja täiendavat abijõudu. Riskimaatriksi kohaselt kuulub BLEVE 1E riskiklassi, mille puhul tuleb lähtuda ohtliku ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaanist, kus on toodud õnnetuste tagajärgede likvideerimise või leevendamise meetmed ja selleks vajalik ressursid planeeritud.

Võimalikud tagajärjed

Plahvatus korral on ohustatud ohutsooni jäävad isikud ja ehitised. Võimalik on inimeste hukkumine või rasked vigastused ning varalised kahjud plahvatusel tekkivast õhulööklainest või soojuskiirgusest tulenevalt. Mõju looduskeskkonnale on raske ning alal paiknevatele seadmetele ja hoonetele hävitav. Soojuskiirguse toimel hävib floora ja fauna. Põlemisgaasid hajuvad päästetööde lõpuks.

Leevendusmeetmed

Õnnetusjuhtumeid on võimalik välistada rakendades erinevaid leevendusmeetmeid, mis võivad kõrvaldada või vähendada võimaliku õnnetuse stsenaariumi tõenäosust või tagajärgi.

Planeeringuala piirneb loodes ca 190 m laiuse Pärnu jõega ja kagust ca 20 m laiuse Paide maantee teekoridoriga ning nii kavandatavad tegevused, muud olemasolevad kontaktvööndi hooned kui ka ohtlik

ettevõtte ise on ümbritsetud metsaga. Nimetatud asjaolud tõkestavad õnnetuse tagajärjel tekkinud plahvatusel ja/või soojuskiirguse levikut ning vähendavad dominoefekti esinemise tõenäosust.

Planeeringuala paikneb ohtliku ettevõtte suhtes soodsalt, sest asub kõrguslikult ca 3,5 m madalamal ning on eraldatud 50-100 m laiuse kõrghaljastatud alaga. Võimaliku plahvatusel korral vähendab maastiku reljeef ja mets õhulööklaine purustavat mõju. Ulatusliku tulekahju korral võib aga haljastus kaasa aidata põlengu levikule ning kaasneb oht alal viibivate inimeste elule ja tervisele ning ka kavandatud ehitistele. Planeeritud tegevused on kavandatud võimalikult ohualade välisele perimeetrile. Samuti piirneb planeeringuala kogu ohuala ulatuses Paide maanteega ning on ligipääsetav mõlemalt poolt ohuala.

Riskianalüüsi kohaselt tuleb ohtlikus ettevõttes BLEVE ennetamiseks ja tagajärgede leevendamiseks tagada tehniliselt korras vedelgaasiveok, koolitatud autojuhid, laadimisprotsessi nõuete järgimine, toimivad ülerõhuklapid, piiratud juurdepääs laadimisprotsessile, ümbruse hoidmine põlevmaterjalidest puhtana, tulekustutid väiksemate põlengute likvideerimiseks. Ohtliku ettevõtte hoonetes tuleb tagada heas korras tehniline torustik ning võtta kasutusele meetmed selle purunemise või süttimise vastu, nagu näiteks torustiku kiirgusklapp ja maandus. Läbi tuleb viia torustiku kontroll ja töötajate koolitus vältimaks ohtu. Põlevmaterjali ladustavates hoonetes tuleb keelustada suitsetamine ja lahtise tule kasutus. Hooned peavad olema varustatud käsikustutitega. Kohustuslikus korras rakendatud BLEVE ennetamise ja tagajärgede leevendamise meetmed ohtlikus ettevõttes on piisavad, mistõttu ei ole planeeringuga kavandatud ehitistele täiendavaid leevendusmeetmeid ette nähtud.

Õnnetuse korral tuleb koheselt teavitada häirekeskust ja Vedelgaas OÜ-d ning järgida nende juhiseid. Võimalusel tuleb teavitada teisi ohupiirkonnas asuvaid inimesi ohualast väljumise vajadusest. Gaasi lekke korral tuleb vältida sädeme teket ning väljuda ohutsoonist. Lokaalse tulekahju korral tuleb esmalt alustada kustutustöödega, kuid nii, et see ei ohustaks elu ja tervist. Suure ja/või laieneva tulekahju korral tuleb ohutsoonist väljuda.

3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

3.10.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Olemasolev ühendus ühisveevärgiga puudub. Veevarustus on kavandatud ühisveevärgi baasil. Olemasolev puurkaev PRK0006520 tuleb tamponeerida. Puurkaev tuleb nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustöödega alustamist. Puurkaevude rajamisel, ümberehitamisel ja lammutamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43.

Veevarustus on planeeritud vastavalt 18.01.2024 Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-240526. Kavandatud on kaks liitumispunkti Paide mnt äärde Paide mnt 4a kinnistul paiknevast De110 peatorustikust. Torustik on kavandatud maakraanist kuni planeeritud hooneteni ning jõe äärde planeeritud avalikult kasutatava jalg- ja jalgrattatee äärde joogiveekraanide tarbeks. Haagissuvilate ala juurde on kavandatud haagissuvilate veevõtukoht.

Lähim olemasolev veevõtukoht on Paide maanteel Paide mnt 4 juures, mille teenindusraadius (200 m) ei ulatu kavandatud hoonestusaladeni. Planeeringuga on kavandatud kaks veevõtukohta Paide maantee äärde positsioonile 2 ja 4. Tuletõrjevee saamiseks on kavandatud kaks väljavõtet planeeritud veetrassi juurde maapealse hüdrandisüsteemi rajamiseks. Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021

määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord", siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning EVS 812-6:2012+A1+A2 ning ühisveevõrgust tagatav vooluhulk peab olema 10 l/s.

Veetorustiku kaitsevöönd on vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

3.10.2. REOVEEKANALISATSIOON

Olemasolev ühendus ühiskanalisatsiooniga puudub. Reoveetorustik on planeeritud positsioonidele 2 ja 4 ühisveevärgi baasil.

Reovee survetorustik on planeeritud vastavalt 18.01.2024 Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-240526. Kavandatud on kaks liitumispunkti Paide mnt äärde Paide mnt 4a kinnistul paiknevast De110 peatorustikust. Torustik on planeeritud maakraanist kuni planeeritud hoonestusaladeni. Hoonestusalade juurde on kavandatud reoveepumpla. Haagissuvilate ala juurde on kavandatud haagissuvilate pargimisala. Pargimisala asukohta on lubatud täpsustada projekteerimise käigus.

Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks.

Ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015 a määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja keskkonnaministri määruses 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitud ohtlike ainete kohta" toodud nõuetele.

Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd on vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

3.10.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON

Eraldi sademeveekanaliseerimise ei kavandata. Teede, platside ja katuste sademevesi tuleb lahendada lokaalselt. Lubatud on teede ja platside äärde drenaaži rajamine. Vastavalt lihkeohtlikkuse uuringule (ptk 2.5) tuleb lihkeohu vähendamiseks takistada sademevee kogunemist nõlva pervel. Selleks tuleb vältida jõega paralleelselt kulgevaid vee liikumist takistavaid rajatisi (müürid, vettpidav täitekiht jms). Teedelt, platsidelt ja hoonete ümbrusest tuleb sademevesi jõkke juhtida;

3.10.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 18.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 466682.

Pos 5 on planeeritud perspektiivne komplektalajaam, mille toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse 10 kV fiidrisse.

Planeeringuala elektrivarustuseks on ette nähtud olemasolevast jaotuskilbist JK59094 ja planeeritud alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Pos 1, 2 ja 4 elektrivarustuseks on krundi piirile planeeritud liitumis- ja jaotuskilp. Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektriühendus on kavandatud hoonetele, haagissuvilate alale ning teede ja platside äärde on ette nähtud välisvalgustus. Parklatesse on ette nähtud elektriauto juhtmetaristu. Vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi tuleb elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) projekteerida, ehitada ja kasutada elektriohutusseaduse nõudeid järgides. Uued alajaamad ja elektrikilbid tuleb paigaldada vähemalt 3,2 m (abs) kõrgusele.

Projektialal paikneb Elering AS-le kuuluv 110 kV õhuliin Sindi - Papiniidu L030 kaitsevööndiga 25 m liini telgjoonest mõlemale poole. Kaitsevööndis tegutsemise korral tuleb lähtuda Elering AS-i poolt 01.02.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 12-9/2024/33.

3.10.5. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala kirdeosa läbib Tarbegaas OÜ-le kuuluv 250PE maa-alune B-kategooria maagaasitorustik ning soojavarustus on planeeritud vastavalt Tarbegaas OÜ poolt 18.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele. Gaasitorustikuga liitumine on kavandatud Paide maantee T4 ja Paide maantee T3 kinnistutel paiknevast maagaasitorustikust. Pos 2 ja 4 on ette nähtud eraldi liitumine.

Gaasitorustiku kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on 1 m torustiku välimisest mõõtmest.

Lubatud on lokaalsete küttesüsteemide rajamine, sh maaküttesüsteemi rajamine. Sobiva maaküttesüsteemi liik (horisontaalne kontuur, soojuspuuraugud või -vaiad) tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Arvestada tuleb ehitiste ja haljastuse paiknemisest tulenevate kujadega.

3.10.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Käesoleva planeeringuga näidatakse võimalik liitumine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluva optilise võrguga vastavalt Telia Eesti AS poolt 18.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38594605.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia Eesti AS sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus/(jaotus)kohani, sh sidekanalisatsiooni põhitrass lähtuvana Paide maantee T4 kinnistul paiknevast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluvast sidetrassist. Positsioonile 2 ja 4 on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid.

Sideehitise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on mõlemal pool sideehitist 1 m.

3.10.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD

Planeeringuga tehakse ettepanek seada servituut planeeringualal paiknevatele tehnovõrkudele. Tehnovõrkudele tuleb seada maakasutusõigus servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks. Pärnu Linnavalitsuse 20.02.2023. a korraldusega nr 142 on planeeringuala koormatud realservituudiga kinnisasja Paide mnt 4b kasuks.

Servituutide põhimõttelised ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 4.

3.11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

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

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

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Planeeringu realiseerimisega ei takistata liikumist kallasrajal. Avalike teede ja puhkealade kavandamise kaudu on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale.

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

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

Planeeringulahenduse realiseerumisel tuleb tagada, et sealsed tegevused oleksid kooskõlas Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneeringus „Pärnu jõe ja kaldaala ruumilise arengu perspektiiv ning seosed mereplaneeringuga“ toodud suunistega ega kahjustaks keskkonnanäringutega olemasolevat elu- ja puhkekeskkonda. Vajadusel tuleb võtta kasutusele leevendavad meetmed. Veemotospordi eripiirkonnas on võimalik mürähäiringuid vähendada piirangutega tegevustele, nende kestusele ja ulatusele, samuti aktiivse teavitustöö ja muude koostöövormidega korraldajate ja kohaliku kogukonna vahel.

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

Ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks.

Üleujutusohu tõttu on soovitatav vältida töid ajal, mil pinnavee tase on kõrge (eelkõige kevadel lumesulamise ja sügisel suurte sadude ajal) ja on oht tööde ala üleujutamiseks.

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

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

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

Olemasolev puurkaev PRK0006520 tuleb nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustöödega alustamist.

3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

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

Planeeritud teed on mõeldud avalikuks kasutuseks.

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

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

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 2. Detailplaneering on koostatud koostöös Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 nõutud valitsusasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused. Allolevas tabelis on kajastatud nimetatud asutuste ja isikute kooskõlastused ning arvamused. Planeerimisseaduse § 133 lg 2 toodud juhul on planeering vaikimisi loetud kooskõlastatuks.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastus / arvamus	Nimi ja amet
Kooskõlastajad		Päästeameti Lääne päästekeskus		
		Terviseamet		
		Regionaal- ja Põllumajandusministeerium		
		Transpordiamet		
		Keskkonnaamet		
Kaasatavad		Elektrilevi OÜ		
		AS Pärnu Vesi		
		Tarbegaas OÜ		
		Telia Eesti AS		
		Elering AS		
		Kaasatud isik	2023.11.23 arvamusega osaliselt arvestatud.	Reelika Tori
		Kaasatud isik	2023.11.10 arvamusega osaliselt arvestatud.	Riho Vill