



KORRALDUS

11.11.2024 nr 705

Paikuse alevi Uue-Jakobi kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Pärnu Linnavalitsuse 02.11.2020 korraldusega nr 666 algatati Paikuse alevis Uue-Jakobi kinnistu detailplaneering eesmärgiga kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks. Kinnistu jagatakse mitmeks pereelamumaa krundiks ja neile juurdepääsude tagamiseks üheks tee ja tänavamaa krundiks. Määratakse ehitusõigused piirkonda sobituvate üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete ehitamiseks.

Planeeringuala hõlmab hoonestamata 117860 m² suurust Uue-Jakobi kinnistut (katastriüksuse tunnus 56801:001:0945). Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringuala asub juurdepääsuga Rummu teelt, lähim elamu asub Salu nimelisel naaberkinnistul. Kinnistu edelaosas asuvad hoonestamata Kadaka tn elamukrundid. Kirdeküljest piirneb planeeringuala riigimetsaga.

Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 2000 m². Osaliselt asub kinnistul kompensatsiooniala. Läbi detailplaneeringu koostatakse piirkonda optimaalsem lahendus ja järgitakse kehtivat üldplaneeringut. Planeeringulahendus on kooskõlas planeeritava ala kontaktvööndi ruumilise arengu eesmärkidega.

Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Uue-Jakobi kinnistu 30 üksikelamu maa (EP) krundiks, neljaks tee ja tänavamaa (LT) krundiks ja kaheks haljasala maa (HP) katastriüksuseks. Lisaks moodustakse üks metsamaa (MM) katastriüksus. Krundile määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus üksikelamu ning kuni kahe abihoonete ehitamiseks, kavandatakse põhimõtteline haljastuse, tehnoorkude ning juurdepääsu lahendus.

Kavandatavad hooned järgivad piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonestuse planeerimisel ei looda järskede kontraste, ebakõlasid ega ebaproportsionaalseid mahte, materjali kasutus järgib piirkonnale iseloomulikke materjale. Detailplaneeringu hoonestustingimused on seatud lähtudes piirkonna olemasolevast hoonestusest.

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel nr AS-3 (põhijoonis tehnoorkudega) esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lubatud suurim hoonete arv krundidel on 3 hoonet. Kruntidele määratakse ehitusõigus põhihoonele ja kahele abihoonetele ehitisealuse pinnaga kokku 300 m². Kruntide täisheituse protsent on maksimaalselt 15%. Kõik krundile püstitatavad hooned, sh ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse ning abihooned naabrite

omavahelisel kokkuleppel nt kahe krundi piiril (abihooneid ei või paigutada hoonestusalast tänava poole). Kruntidele on väljaspoole hoonestusala lubatud ehitada asjakohaseid väikerajatisi – puhkenurgad, paviljonid, grillimajad, mänguväljakud jms. Rajatiste projekteerimisel järgida kooskõla ümbritseva hoonestusega.

Kõikidele elamukruntidele on planeeritud üks hoonestusala, kuhu võib hooneid rajada. Planeeritavale hoonestusele on määratud ehitusjooned, et kujundada olemasoleva elamupiirkonnaga sarnane elamuala. Põhihoone suurim lubatud korruselisus on kaks, põhihoone lubatud suurim kõrgus 8,5 m ja katuse kalle vahemikus 38 – 45 kraadi. Abihoone suurim lubatud kõrgus on 5 m (ühekorruseline), katuse kalle vaba.

Planeeringuga on krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud 100% üksikelamu maa (EP), mis vastab üldplaneeringuga määratud reserveeritud elamuala (EV) juhtfunktsioonile. Üldplaneeringuga määratud kompensatsiooniala asukohta moodustatakse metsamaa sihtotstarbega maaüksus, mida ei hoonestata. Üldmaa kruntide heakord ja haljastus ehitatakse välja koos teede ja tehnovõrkudega ühes ehitusjärgus. Planeeritud rekreatsioonialadele näha ette terviklik ja kvaliteetne haljastuslahendus ja maastikukujundus. Väärtuslik haljastus säilitada, lahendada uusistutused, kavandada mänguväljakud ja istumisalad.

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

Reeglina paigutatakse ehitised naaberkiinnistust 4 m kaugusele, et tagada tuleohutuseks vajalik kuja võrdsetel alustel. Vastavat kuja võib vähendada täiendavate tuleohutust tagavate meetmete kasutusele võtmisel.

Krundid heakorrastatakse ja haljastatakse. Säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Krundipiiridele on lubatud rajada võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle 1,6 m ning läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgusega mitte üle 1,2 m. Piirdetara arhitektuurisel lahendusel võtta arvesse piirkonna elamualade väljakujunenud valdavate piirdetüüpide lahendusi.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkiinnistutele. Sademeveed lahendatakse kraavidega, mis on ühendatud planeeritava ala äärsete olemasolevate sademevee kraavidega (vt põhijoonis tehnovõrkudega AS-3 ja Sademeveekraavide skeem AS-5). Olemasolevad sademeveekraavid tuleb süvendada ja korrastada. Sademevesi juhatakse planeeritavalt alalt ära olemasolevate kraavide kaudu planeeringualast põhjasuunas jäävasse ojja ning sealtkaudu Pärnu jõkke.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Käärasoo teelt. Järgneva teelõigu, transpordimaa maaüksuse 5680081 Rummu tee L1 suhtes on Pärnu Linnavolikogu 11.01.2024 teinud otsuse nr 1, millega on kiinnistule seatud sundvaldus eratee avalikuks kasutamiseks. Elurajooni sisesed teed tagavad juurdepääsu igale planeeritavale katastriüksusele ning kõrvalasuvatele Ees-Nurga ja Surju metskond 35 kiinnistutele. Planeeringuga luuakse ühendus munitsipaalomandis oleva 5680137 Käärasoo tee L5 transpordimaa kiinnistuga.

Autode parkimine korraldatakse oma krundi piires, nähakse ette minimaalselt üks parkimiskoht igale krundile. Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil esitatakse hoone projektiga.

Kruntide detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud detailplaneeringu seletuskirja punkti 6 „Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused“ tabelis 1 ning

põhijoonisel tehnoõrkudega (joonis nr 3), mida tuleb käsitleda koos detailplaneeringu koosseisus olevate kõigi joonistega.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 14 „Detailplaneeringu rakendamised nõuded” on sätestatud planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused.

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

Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega haldusleping, millega määratakse juurdepääsuteede, ühisveevärgi, ühisreoveekanaliseerimise tänavatorustike ja pumplate, krunte teenindava elektrivõrgustiku, tänavavalgustuse, vajaliku haljastuse ning samuti vajaliku sademevee kraavistikuga välja ehitamise kohustus ja tingimused.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Tehniliste takistuste ilmumisel paigaldatakse hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteed, lähimale tehniliselt sobivaimale võimalikule alale.

Pärnu Linnavalitsus on saatnud Uue-Jakobi detailplaneeringu naaberkiinnistute omanikele tutvumiseks 07.12.2023 kirjaga nr 8-4/7791/2023-16. Vastuväiteid planeeringulahenduse kohta ei esitatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet (27.05.2022 kiri nr 7.2-3.4/710-4), Põllumajandus- ja Toiduamet (07.06.2022 nr 6.2-2/26038), Terviseamet (12.05.2022 nr 9.3-1/22/4618-2). Pärnu Vesi AS on arvamuse detailplaneeringulahenduse kohta andnud 08.12.2021 kirjaga nr 198844 ja 14.12.2023 kirjaga nr 198844.

Pärnu Linnavalitsus võttis detailplaneeringu vastu 29.01.2024 korraldusega nr 46. Sama korraldusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku 19.02-04.03.2024. Avaliku väljapaneku perioodil esitas detailplaneeringule vastuväite Riigimetsa Majandamise Keskus, soovides, et ei planeeritaks juurdepääsuvõimalust riigimetsale. Linnavalitsus korraldas vaide arutelu 25.03.2024 ja korrigeeris planeeringulahendust selliselt, et ligipääs riigimetsale planeeritakse ainult jalgsi. Juurdepääsutee asukohta muudeti, planeerides tee kraavi kaldale. Riigimetsa Majandamise Keskus nõustus planeeringulahendusega (kiri 26.03.2024 nr 8-4/7791/2024-27). Järelevalve planeeringu üle ei olnud vajalik.

Pärnu Linnavalitsus ja huvitatud isik on sõlminud halduslepingu, millega Pärnu linn annab huvitatud isikule haldusülesande detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste projekteerimiseks ja välja ehitamiseks (haldusleping nr 3-13.3/17/2024). Detailplaneeringu alale juurdepääsu tagamiseks tuleb välja ehitada ka 5680081 Rummu tee L3 maaüksusel (56801:001:0946) paiknev tee.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes planeerimisseaduse § 139 lg 1, lg 3, lg 4 ning Pärnu Linnavolikogu 1. veebruari 2018. aasta määruse nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas” § 3 punkti 2 alusel

1. Kehtestada Paikuse alevi Uue-Jakobi kinnistu detailplaneering (juurde lisatud).

2. Pärnu Linnavalitsusel korraldada teatamine detailplaneeringu kehtestamisest ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates ajalehes Pärnu Postimees ning 14 päeva jooksul Pärnu linna veebilehel ja väljaandes „Ametlikud Teadaanded“.
3. Kantseleil saata detailplaneeringu kehtestamise korralduse ära kiri ning kehtestatud detailplaneering valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Pärnu Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Romek Kosenkranius
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Taavi Käärid
linnasekretär