



TEEMAPLANEERING
Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine.
Elamuehituse põhimõtted.



Tellija: Paikuse Vallavalitsus
Koostaja: vallaarhitekt Kadri Karjus

Paikusel, november 2012

Eessõna

Töö koostamise aluseks on Paikuse Vallavolikogu 21.11.2011 otsus nr 25, millega vaadati üle kehtiv üldplaneering ja algatati teemaplaneering „Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ Planeerimisseaduse § 8 lg 2 p 2 kohaselt võib kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks koostada teemaplaneeringuid, mille eesmärgid on kindlaks määratud Planeerimisseaduse § 8 lõikega 3. Teemaplaneeringu üldisem eesmärk on Paikuse alevi ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ja kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine. Teemaplaneering täpsustab olemasolevat üldplaneeringut. Algamise otseseks põhjuseks on endise Paikuse aleviku ja Silla küla vahelise lahkmejoone muutmine ja sellega umbes 165 hektari suuruse ala muutumine Paikuse alevi osaks. Muudatus puudutas umbes 150 olemasolevat majapidamist ja üldplaneeringuga määratud uusi elamualasid. Kehtestatud detailplaneeringute kohaselt on piirkonnas veel 90 tühja elamukrunti. Üle vaadatakse juba ka siis teised alevi piirkonnad. Kehtestatud teemaplaneering saab omakorda olema aluseks detailplaneeringute koostamisele ja vajaduse korral täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamisele.

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise (edaspidi KSH) kohta on koostatud OÜ Pärnu Instituut'i poolt eelhindang, mille tulemusena on otsustatud KSH jätta algatamata Paikuse Vallavolikogu 15.10.2012 otsusega nr 26.

Teemaplaneeringu koostamisel osales Paikuse Vallavalitsuse ja volikogu töögrupp:

Kuno Erkmann	Paikuse vallavanem
Holden Arge	Paikuse abivallavanem
Milli Laas	Paikuse valla ehitusinspektor
Reet Jalakas	Paikuse valla keskkonnaspetsialist
Kadri Karjus	Paikuse vallaarhitekt

Paikuse vallavolikogu keskkonna- ja maakomisjon koosseisus Grüüne Ott, Arvo Lorents, Janno Tomingas, Margus Saare, Avo Hansberg ja Marina Novikova.

Sisukord

Tiitelleht.....	1
Eessõna.....	2
Sisukord.....	3
Seletuskiri.....	4

KAART Elamuehituse piirkonnad M 1:10 000

Seletuskiri

1. Ülevaade Paikuse valla strateegilistest dokumentidest

Teemaplaneeringu koostamisel tuleb aluseks võtta järgmised Paikuse valla strateegilised dokumendid, millest on esitatud olulisemad sätted.

- **Paikuse valla üldplaneering.** Üldplaneeringus on reserveeritud Paikuse alevisse eri juhtotstarbega alasid. Neist ligikaudu 2/3 moodustavad alad, kuhu on lubatud ehitada hooneid. Hoonete ehitamisele on seatud üldised (Paikuse valla üldplaneering 2009:29) ning sõltuvalt juhtotstarbest konkreetsemad ehitustingimused (Paikuse valla üldplaneering 2009:13-24). On tehtud ettepanek alevi(ku) piiri muutmiseks.
- **Paikuse valla üldplaneeringu KSH aruanne.** Aruandes on kokkuvõtvalt väidetud, et „*üldplaneering ja selle elluviimine kõrvaldab mitmeid seniseid probleeme ning kontroll olukorra üle vallas muutub senisest paremaks. Lähtudes sellest võib tõdeda, et Paikuse valla üldplaneeringuga kavandatu ei too kaasa olulises mahus negatiivseid keskkonnamõjusid. Kavandatu elluviimisel suureneb valla elanike heaolu, tugevam infrastruktuur ja korrastatum elukeskkond aktiveerivad majanduselu ja kinnitavad elanike sotsiaalsel turvatunnet.*“ (Paikuse valla üldplaneeringu KSH aruanne 2009:43).
- **Paikuse valla teemaplaneeringu „Tuulepargi rajamine Paikuse valda“ eelnõu.** Nimetatud teemaplaneeringu eelnõus pole Paikuse alevisse elektrituulikuid kavandatud (Teemaplaneering „Tuulepargi rajamine...“ 2012:13). Samuti ei ulatu alevi territooriumile Seljametsa külla planeeritud elektrituulikute 1 km raadiuses ehitamisele seatavad piirangud.
- **Paikuse valla teemaplaneeringu „Tuulepargi rajamine Paikuse valda“ KSH eelnõu.** „*Paikuse alevi(ku) idaosa on reserveeritud tootmisaladeks, kus tänasel päeval toimub mitmekülgne tootmistegevus, nagu ka Kõrsa raba turbamaardla ning nendevahelisele alale on määratud VIA Baltica trass, mille ellurakendamata jätmise korral kehtivad seal rohekoridoridele seatud maakasutustingimused. Eeltoodust järelduvalt ei saa asustuse (täpsemalt elamuarenduse) laienemise ja tuuleenergeetika arendamise vahel Kõrsa raba piirkonnas reaalselt konflikti tekkida, sest kavandatav tegevus järgib piirkonna maakasutuse strateegilist arengusuunda.*“ (Paikuse valla teemaplaneeringu... 2012:21).
- **Paikuse valla arengukava 2011...2024.** „*Asustus on rohelistes vööndis tihenunud ning elamumaa alevikus ja selle lähedal jõgede kallastel on ennast suures osas ammendanud.*“ (Paikuse valla arengukava...2010:17). Kõik korterelamud on tsentraalse kanalisatsiooniga, kuid jätkuvalt leidub ka alevis piirkondi (nt uuselamurajoonid), mis on kanaliseerimata. Silla külas on ühisveevärki ning -kanalisatsiooni ühendatute osakaal vastavalt 52% ja 24% (Paikuse valla arengukava...2010:32). „*Suund võetakse vallakeskuse tugevdamisele /---/. Seni on elamuarendus olnud keskendunud põhiliselt Paikuse alevi(ku) lähedusse, mille tõttu on elamumaa ennast seal hakanud ammendama. Samas on alevik kaubandus-ja teeninduskeskusena seni nõrk olnud. Vallakeskuse tugevdamist rahvastiku kontsentratsioonipunktina toetab elamumaa nappuse tingimustes kortermajade rajamine*“ (Paikuse valla arengukava...2010:58).

- **Paikuse aleviku arengukava 2011...2016.** Sindi-Lodja kiviaja asulakohtade näol „on tegemist ühe Eesti vanima kiviajal asustatud piirkonnaga, mis omab nii sisulise sõnumi kui ka asukoha poolest väga suurt potentsiaali kujuneda juba lähiaastatel aastaringselt külastatavaks teemaalaks - *pargiks*“. (Paikuse aleviku arengukava...2011:7). Visioon aastaks 2024 – välja on kujunenud selge alevi(ku) keskus; väikelinnaline asulamiljö. Paikuse alevikku iseloomustab kõrge miljööväärtuslikkus ja heakorrastatus. Asustusest ja intensiivsest maakasutusest tulenevad riskid looduskeskkonnale on maandatud. (Paikuse aleviku arengukava...2011:9).

2 Olemasolev olukord

Paikuse alevi üldandmed:

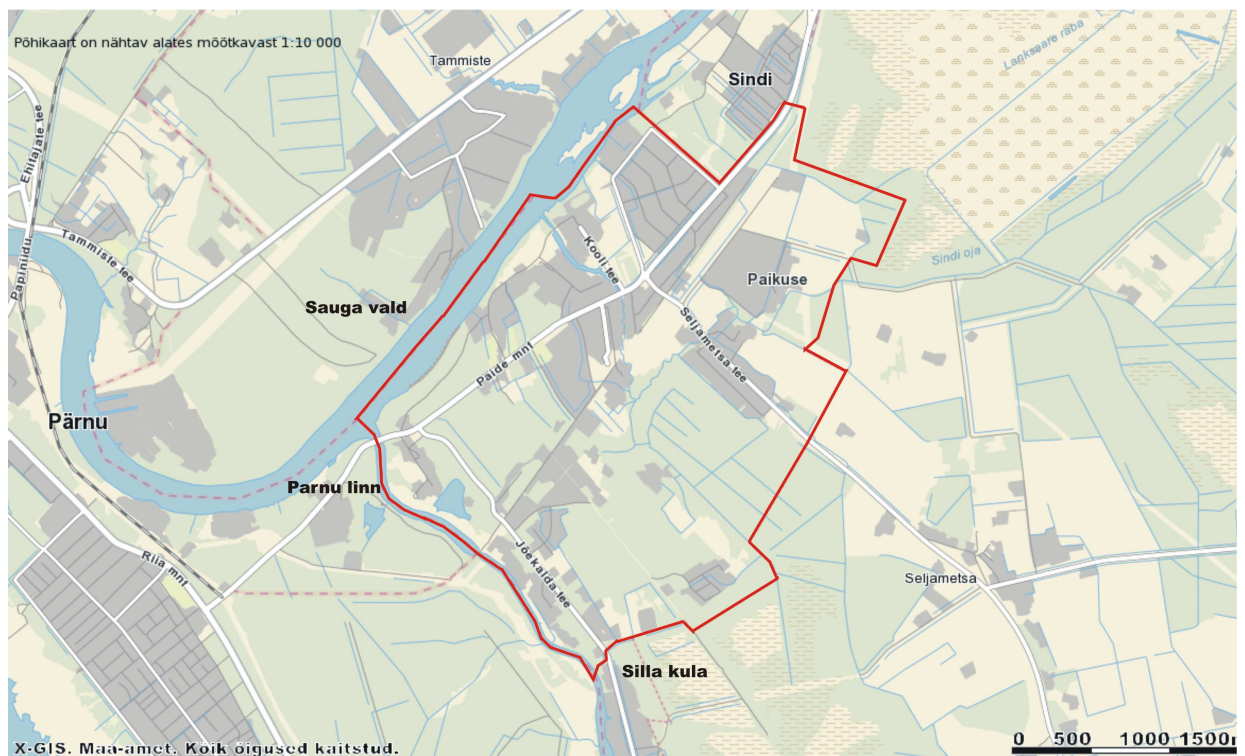
Asukoht: Pärnu maakond, Paikuse vald

Naaberkülad ja asustusüksused: Sindi linn, Sauga vald, Pärnu linn, Silla küla ja Seljametsa küla (vt skeem 1)

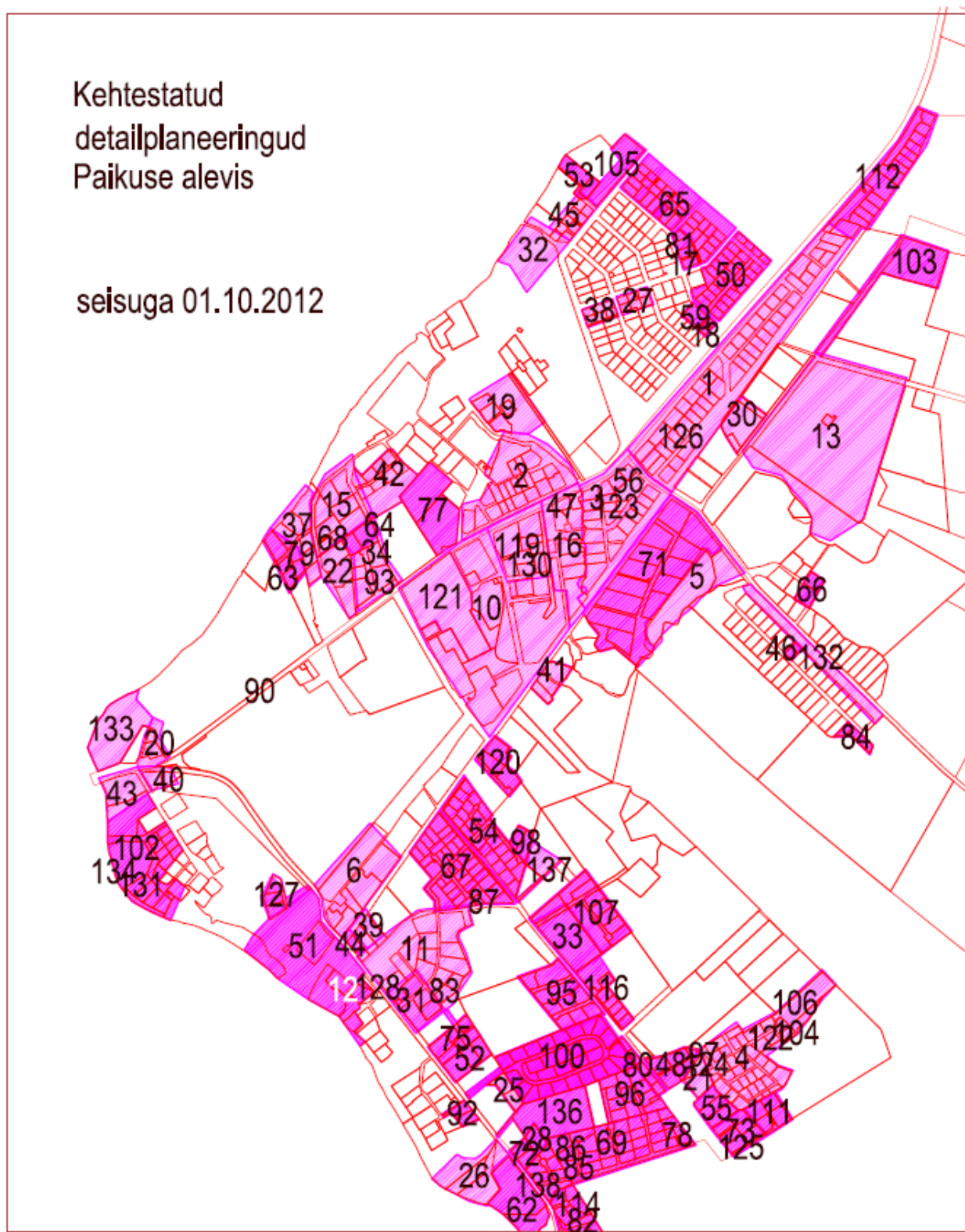
Pindala: 714 hektarit (endine alevik 549 hektarit + osa Silla külast 165 hektarit).

Kehtiv üldplaneering: Paikuse valla üldplaneering (kehtestatud 15.06.2009);

Kehtivad detailplaneeringud alevi territooriumil: 105 (vt skeem 2)



Skeem 1



Skeem 2

2.1 Rahvastik ja selle kasv

20 aasta jooksul on alevi elanikkond kasvanud ligi poole võrra, jõudes 1800 inimeselt üle 3000. 2012. aasta 1. jaanuari seisuga elas Paikuse alevis 3044 inimest, mis on 76,9% valla elanikest. Järgnevas tabelis (tabel 1) on toodud viimase kümne aastaga rahvastiku kasv ja muutus protsentides. 2012. aasta elanike kasv kajastab juba Silla küla ühe osa juurdeliidetust.

	Alalised elanikud 01.01.2002	Alalised elanikud 01.01.2005	Alalised elanikud 01.01.2010	Alalised elanikud 01.01.2012	Muutus 2002-2012	Muutuse protsent
Paikuse alev	2307	2562	2609	3044	+ 737	+ 24%

Tabel nr 1

Tabelis nr 2 on terve Paikuse valla elanike soolis-vanuseline struktuur, mis sobib ilmetama ka alevi rahvastikku.

Elanike soolis-vanuseline struktuur 1. juunil 2011

	M	N	Kokku	% elanikkonnast
Koolieelikud	248	171	419	10,7
7-18-aastaseid	284	315	599	15,2
19-62-aastaseid	1162	1223	2385	60,7
63 ja vanemad	214	315	529	13,4
KOKKU:	1908	2024	3932	100,0

Tabel nr 2

Valla elanikkonna arvu mõjutab enim asend Pärnu linnastus (tõenäoline on jätkuvalt positiivse sisserände saldo). Küll aga on oluline sellise stsenaariumi jätkumisel kohalike tehnilise infrastruktuuri jätkuv arendamine, pakkumaks elanikele piisavalt teenuseid. Probleemseks võib osutuda ka kohapealsete töökohtade arv, kui elanike arv jätkuvalt kasvab.

Valla arengut mõjutab elanikkonna suurenemine järgmiselt:

- muutused maakasutuses, kuivõrd juurde on tarvis uusi elamuid ning töökohtade tagamiseks tootmishooneid;
- suureneb vajadus tehnilise infrastruktuuri väljaarendamiseks (ühisveevärk ja – kanalisatsioon, teed)
- suureneb nõudlus sotsiaalse infrastruktuuri järele – kool ja lasteaed esmajoones;
- suureneb nõudlus kohalike teenuste järele – kaubad ja teenused;
- suureneb nõudlus vaba aja veetmise võimaluste järele;
- suureneb tööjõu pakkumine – tarvis on juurde luua uusi töökohti.

2.2 Ülevaade planeeringualast ja selle arengusuundadest

Paikuse alevil on soodne geograafiline asend – paikneb ta kahe linna (Pärnu ja Sindi) vahel, pealegi jääb ühte külge Pärnu ja teise Reiu jõgi. Paikuse alev asub 7 km kaugusel Pärnu kesklinnast ja 3 km kaugusel Sindi linnakeskusest. Paikuse alev on muutunud 20 aasta jooksul oluliselt ja tekkinud on mitmeid uusi elamupiirkondi. Vanemad elamurajoonid asuvad alevi keskel mõlemal pool Paide maanteed (Tiigi tänav, Paide maantee koha-aadressidega kvartalid, Ojakalda, Sinioja, Nurga, Põllu ja Tamme tänavad ning Pärnade puiestee). Uuem piirkond on nn Linnuriigi elamukvartal. Korterelamute ehitamine jäi pigem 25 – 35 aasta tagusesse aega. Suuremad korterelamute alad on Kastani väikekoht, Paide mnt 14a, 14b ja 14d, Pärnade puiestee ja Kooli tee elamud. Korterelamutest on kõige uuem 2006. aastal valminud 53 korteriga elamu Pärnade puiesteel. Sellest ajast on hooneid juurde tulnud vaid kaasaegsete eramute näol. Alevis on kokku ca 680 eramukrunti (sh tühje ca 90) ning 28 kortermaja alust kinnistut.

Valla eksisteerimise ajal on alevi piirid muutunud kahel korral. 2000. aastal andis Pärnu linn vallale üle Keraamika tänava 2,72 ha suuruse maa-ala koos 113 elanikuga. 15. juulil 2011 kinnitas Vabariigi Valitsus Paikuse valla asustusjaotuses tehtavad muudatused, mille tulemusel sai alevikust alev ning alevi piir nihkus Silla küla poole kuni riigimetsa piirini Käärasoo ja Oru elamukvartalite taga ning sealt risti üle Jõekalda tee Reiu jõeni, suurendades alevi territooriumi 165 ha ja elanikkonda ligi 400 inimese võrra. Selles piirkonnas on suuremad uued elamukvartalid Oru, Kodara III (Käärasoo tee alguse elamud koos Ratta ja Vahtramäe ja Raudtee tänavaga). Siiani veel enamuses hoonestamata elamukvartalid on Mesikäpa (Ringi tänav) ja Männipargi (Jõhvika ja Mustika tänavad).

Alevis on vallale kuuluvad põhikool, lasteaed, spordikeskus, raamatukogu internetipunktiga ja päevakeskus samas asuvate tervisekeskuse, apteegi ning sotsiaaleluruumidega Alevis asuvad ka mitmed ettevõtted ja asutused. Alevi suurim asutus on Politseikool. Omaette kompleksi moodustavad kooli õppehoone, rajatised ja ühiselamud, kus on õppinud korraga kuni 300 kadetti. Eelmisest aastast on Sisekaitseakadeemia Politsei- ja piirivalvekolledži Paikuse koolis võimalik omandada rakenduslikku kõrgharidust. Elanike teenistuses on ka kaks toidukauplust, pagariäri Maiasmokk ning kohvik Florinda, postkontor, juuksuri- ja ilusalong Lux ning veel paar pudipadi müüvat poekest. Ja loomulikult asub alevis ka vallamaja, kus lisaks hoone põhifunktsioonile tegutsevad isetegevusringid ning korraldatakse mitmesuguseid üritusi.

Paikuse alevi territooriumile jääb ka kiviaja kolm asulakohta (Sindi-Lodja I, II ja III asulakoht). 2012. aasta lõpuks valmib selles kohas kiviaja õpperada.

3 Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine

Elamuehituse põhimõtted

Üldplaneeringu teemaplaneering reguleerib elamuehitamise põhimõtteid ja reegleid Paikuse alevi haldusterritooriumil.

Planeering on koostatud 15.06.2009. a kehtestatud Paikuse valla üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks. Siintoodud elamuehituse reegleid tuleb järgida edaspidisel detailplaneerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel. Käesolev teemaplaneering täpsustab eelkõige ehitustingimusi ja maakasutusreegleid. Seega juhul, kui käesolevas teemaplaneeringus on täiendatud või täpsustatud üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise, projekteerimise, ehitamise või maakasutamise kohta käivaid reegleid või detailplaneeringu kohustusega ala piiri vms ja

need on rangemad või leebemad võrreldes seni kehtinud üldplaneeringus olnud reeglitega, tuleb edaspidi lähtuda käesoleva teemaplaneeringuga sätestatud reeglitest.

3.1 Üldised nõuded elamuehitusele Paikuse alevi haldusterritooriumil

Kõik elamud Paikuse alevis peavad asuma kehtiva üldplaneeringuga määratud elamumaal. Väljapoole elamumaad uusi elamuid ja nende abihooned rajada ei ole lubatud.

Seniste maatulundusmaal paiknevate elamute alust maad ei pea vormistama elamumaaks v.a kui maatulundusmaa kinnistut soovitakse täiendavalt jagada elamuehituse eesmärgil. Üldplaneeringu järgse kompensatsiooniala muutmist elamumaaks ei ole lubatud.

Kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni koostatud ja kehtivates detailplaneeringutes loetakse üksikelamuks eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaalelamu või ühepereelamu, milles on üks korter, kui detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti. Väikeelamumaale võib peale teemaplaneeringu kehtestamist projekteerida ainult üksikelamuid, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti. Kaksikelamu või muud enam kui kahe korteriga elamud, ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile. Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele hoone tüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ridaelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda ridaelamumaana. Krundil toodud ehitusalune pind võib olla suurem vaid terrasside arvelt.

Kuna Paikuse alev jääb nii Pärnu kui Reiu jõe kallastele, siis tuleb silmas pidada vastava ala ehitusgeoloogilisi tingimusi, samamoodi teiste veekogude kallastel ehitamise korral (Sindi oja, Reiu tiik jt). Oluline on ka tähelepanu pöörata Pärnu ja Reiu jõgede kallaste maalihkeohtlikkusele. Kõige suurema lihkeohuga on Pärnu jõe alamjooksuosa Reiu jõe suudmest kuni Paikuse politseikoolini. Silla külast allavoolu kuni Reiu jõe suudmeni esineb jõe mõlema oru veerul savitüüpi lihkeohtlikke nõlvu. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb Reiu ja Pärnu jõe kallastele lähemal kui 100 m, arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast, koos hoone projektiga esitada ehitusgeoloogiline uuring. Maaparandussüsteeme omavatel metsa- ja põllumaadele kavandatavatel elamuehitusmaadel tuleb maa kruntimine kooskõlastada Põllumajandusameti Pärnu keskusega.

3.1.1 Nõuded hoone asukohale krundil

Uute elamukruntide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 6 meetrit krundi tänavapoolsest piirist, et mahuks ära parkimine oma kinnistul. Parkida ei tohi tänava maa-alal, kuna see raskendab talvel lumelükkamist ning muul ajal tee hooldust. Kui majapidamises on kaks autot, siis tuleb ette näha ka kaks parkimiskohta krundile. Krundi külgmistest piiridest on üldjuhul lubatud ehitada 4 meetrit piirist. Uute hoonestusalade kavandamisel ja ehitiste rajamisel Paikuse alevis tuleb arvestada juba olemasolevate tänavatevõrgu ja ehitustraditsioonidega. Üksikelamu krundi täisehituse protsent ei või olla üle 20%. Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu krundi täisehituse protsent ei või olla rohkem kui 25%.

3.1.2 Elamukrundi kõrguse muutmise tingimused

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku nõusoleku alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne vallalt kirjaliku nõusoleku küsimist.

3.1.3 Elamute kõrguse üldtingimused

Üksikelamu maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast. Teemaplaneeringul ei ole kehtestatud detailplaneeringute suhtes tagasiulatuvat mõju. Kõrgemate hoonete (korterelamud) rajamine peab olema põhjendatud ning selliste detailplaneeringute algatamiseks tuleb esitada Paikuse Vallavalitsusele vastav taotlus ja planeeritud hoone eskiis.

3.1.4 Arhitektuursed üldnõuded elamutele

Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Selleks on vaja olemasolevates elamupiirkondades hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Vallaarhitekt määrab vajadusel eskiisi vajaduse või ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu olemasolevate hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel.

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Välisvoodrita ümarpalkidest palkmaju ei ole Paikuse alevi territooriumile lubatud ehitada. Lubatud on ainult nn „linnanurkadega“ freespalkmajad.

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (näiteks korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalde suurus ja värvitoonide valik tuleb määrata detailplaneeringuga). Eelistatud katusetüüp on viilkatus (30° - 45°). Kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 1200m² kruntidel 8 meetrit, 2000-3000m² kruntidel 15 meetrit.

Akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna raami laius jne). Korternelamu akende jaotust on lubatud muuta vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korruga.

Kui üksikelamu või korternelamu soovib kinni ehitada rõdu või lodžat, siis selleks on vaja esitada projekt ja taotleda ehitusluba elamu laienduseks. Korternelamute juures peab seda tegema kogu hoonel korruga.

Hoone akende vahetus on üldjuhul lubatud ilma ehitusloata. Plastakende paigaldamisel tuleb arvestada sellega, et hoone niiskusrežiim võib saada rikutud ja selle vältimiseks tuleb ette näha täiendavaid tuulutus- või ventilatsiooni lahendusi.

3.1.5 Korternelamute asukoha valiku tingimused

Korternelamuid võib rajada ainult kehtivas üldplaneeringus reserveeritud aladele (kehtivas üldplaneeringus tähisega E5). Ridaelamud ja paariselamud on lubatud ka elamualadele tähistega E1 ja E2. Ridaelamu on kolmele või enamale krundile kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud kuni 2-kordne mitmepereelamu. Paarismaja on kahe krundi piirile kinnisel hoonestusviisil ehitatud kuni 2-kordne mitmepereelamu. Enne kui otsustatakse algatada detailplaneering ridaelamu(te) või korternelamu(te) planeerimiseks, tuleb koostada hoone eskiisprojekt ja esitada see ehitustoimkonnale läbivaatamiseks. Toimikond arvestab ka alal kehtivaid planeeringuid, naabruses asuvaid elamuid jmt. Vahetult üksikelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest ei ole lubatud rajada enam kui kahe maapealse korrusega korter- või ridamaju.

3.1.6 Keskkonna eripäraga arvestamine

Pärnu ja Reiu jõe kallastel kehtivad piirangud seose lihkeohtlikkusega (vt peatükk 4.1)

Planeeritava üle 10 krundiga elamualal tuleb tagada vähemalt 1 keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala. Iga järgneva elamukrundi kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 10% suurune avalik haljasala.

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Vastavalt Paikuse valla heakorraeeskirjale ei tohi istutada uusi puid ega põõsaid väljapoole krundi piire ilma Vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti kooskõlastuseta.

Elamu küttesüsteemi valimisel ehitusprojekti staadiumis tuleb arvestada sellega, et käesolev teemaplaneering kehtestab nõude, et maakütte kollektori paigaldamine ei ole lubatud metsasele krundile muul viisil, kui spiraalidena väiksel maa-alal. Lubatud ei ole maaküttekollektori paigaldamine ümber kõrghaljastuse. Maaküttekollektori paigaldamine krundi piirile lähemale kui 1 m ei ole lubatud. Alternatiivsete küttesüsteemide kasutamise kohta teeb käesolev teemaplaneering ettepaneku käsitleda neid teemasid sellekohases planeeringus täpsemalt ja seda kogu Paikuse valla territooriumil. Väiketuulikuid Paikuse alevisse püstitada ei ole lubatud.

Kõigi uute elamualade siseste teemaa kruntide minimaalne laius peab olema vähemalt 10 meetrit, vajadusel ka laiem, see määratakse detailplaneeringu menetlemise käigus.

Planeeringuala läbib riigi tugimaantee nr 59 Pärnu-Tori (Paide mnt) ja neli riigi kõrvalmaanteed: nr 19277 Paikuse-Tammuru (Seljametsa tee); nr 19278 Sindi-Lodja -Silla (Jõekalda tee); nr 19279 Politseikooli tee (Kooli tee) ja nr 19288 Paikuse tee (Pärnade puiestee). Vastavalt Teeseaduse § 13 lõikele 2 on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit. Vastavalt Teeseaduse § 36 on teel ja tee kaitsevööndis tee omaniku nõusolekuta keelatud ehitada hooned või rajatisi (sealhulgas piirdeid) ning rajada istandikke ja seatud rida muid tegevuspiiranguid, millega tuleb detailplaneeringute koostamisel arvestada. Lähtudes teede projekteerimise nõuetest reeglina tee muldkehasse tehnovõrke mitte planeerida.

Kõik detailplaneeringud ja Teeseaduse § 36 loetletud tegevused riigimaanteede kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Uusi elamualasid planeerida riigimaanteedele reeglina mitte lähemale, kui 50m äärmise sõiduraja teljest. Paikuse alevi hoonestuse tihendamisel võib lähtuda ajaloolisest hoonestusjoonest. Elamualade planeerimine Via Baltica 650m trassikoridoris peab toimuma Pärnu maakonna teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“ alusel.

Liiklussageduste kasvades riigimaanteedel võib liiklusest põhjustatud müratase planeeringualal ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seetõttu on tulevikus müratundlike hoonete (elamud, majutushooned jm.) detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel soovitatav hinnata maanteelt levivaid müratasemeid ja vajadusel neid leevendada. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiivse mürataseme tagamiseks planeeritaval alal.

Igal elamukrundi omanik peab vastavalt Paikuse valla heakorraeeskirjale omama kinnistul jäätmete paigutamiseks kaasaegsete prügiveokitega tühjendatavat jäätmemahutit, kindlustama selle õigeaegse tühjendamise ja puhastamise. Korraldatud jäätmeveoga on hõlmatud kodumajapidamistes, ettevõtetes ning asutustes tekkinud segaolmejäätmed ning korraldatud jäätmeveoga liitumine on igale jäätmetekitajale kohustuslik.

Üksikpuude raieks (välja arvatud kasvav mets metsaseaduse tähenduses, viljapuud ja hekid) Paikuse alevi territooriumil tuleb taotleda vallavalitsuse luba.

Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on ala omanikul või arendajal kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side- ja/või elektritrassid või -liinid ja tuletõrje veevõtu kohad. Eelpool nimetatud kommunikatsioonidele peavad olema antud vallavalitsuse poolsed kasutusload. Kui olemasoleva

elamuga krunt jagab kinnistu kaheks nii, et uus krunt soovib ehitusõigust elamule, siis peab samamoodi enne detailplaneeringu kehtestamist olema sõlmitud Paikuse vallaga leping tehnoorkude – ja rajatiste väljaehitamise kohta.

3.2 Elamukrundi suurus Paikuse alevi territooriumil

Teemaplaneeringuga kehtestatakse Paikuse alevi erinevates piirkondades minimaalsed lubatud elamukruntide suurused. Üldplaneeringuga määratud elamualad jäävad samaks (va vähesed täpsustused kaardil) ja neid käesolev teemaplaneering ei muuda. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva planeeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, v.a juhul kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel.

Elamukruntide minimaalsed suurused Paikuse alevi territooriumi erinevates osades on määratud skeemil: „Elamuehituse piirkonnad“. Skeemil olev suurus ruutmeetrites on minimaalne üksikelamukrundi suurus. Sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks. Skeemil toodud minimaalset suurust rakendatakse juhul, kui see pole määratud teisiti enne teemaplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringutega.

Peale käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist ei ole kruntide reaalosadeks jagamine olemasolevate elamute puhul lubatud, kui jagamisel moodustuks väiksem krunt, kui on skeemi „Elamuehituse piirkonnad“ järgi minimaalselt lubatud suurus vastavas alevi piirkonnas. Olemasoleva elamuga krundi jagamine saab toimuda tingimusel, et enne detailplaneeringu algatamist on võetud nõusolekud naaberkinnistute omanikelt.

3.3 Paikuse valla üldplaneeringu täpsustus

Paikuse valla üldplaneeringu kaardil „Keskused“ M 1:10000 on elamumaana tähistatud korruselamute (E5) ja väikeelamute (E1, E2, E3) maa. Ka käesolev teemaplaneering käsitleb neid alasid elamu ehitamiseks mõeldud maana.

Lisada praegu kehtiva üldplaneeringu kaardile sealt ekslikult välja jäänud olemasolevate detailplaneeringutega kehtestatud elamualad Käärasoo tee lõpus (aadressidega Käärasoo tee 52-70 paarisnumbrid), Rebastemäe ja Käärasoo põik 26 kinnistu ning Kaasiku ja Vahenurme tänavate elamukrundid. Keraamika tänavapiirkond on kehtiva üldplaneeringu kohaselt väljas kompaktse asustusega alast, mis eeldab detailplaneeringu kohustust. Käesolev teemaplaneering nimetab selleks alaks terve Paikuse alevi territooriumi.

3.4 Piiretele esitatavad nõuded

Paikuse alevis ei või elamule rajada üldjuhul üle 1,2 m kõrguseid piirdeid. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri. Samamoodi on keelatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida. Kinnistu tänavapoolsele küljele võrkaia rajamine on lubatud ja soovituslikult sama kõrge püगतud hekiga.

Elamute piirdeaiaid võib rajada:

- katastriüksuse piirile, või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava ala ümber;
- teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele;
- kraavi kaldal minimaalselt 1m kaugusele kraavi perva.

Piirdeaia ehitamiseks tuleb taotleda Paikuse Vallavalitsuselt kirjalik nõusolek. Taotluse juures peab olema asendiplaan piirdeaia kulgemise kohta. Kallasraja ulatuses Pärnu ja Reiu jõe ääres ei

ole lubatud piirdeid rajada. Riigimaanteede teekaitsevööndis tuleb piirdeaia rajamine kooskõlastada Maanteeametiga.

4 Teemaplaneeringu ruumilise arengu mõjude hindamine

4.1 Mõjude hindamise alused

Teemaplaneeringule on koostatud keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhinnang ja vastavalt planeerimisseaduses sätestatule on üldplaneeringu üheks eesmärgiks seatud kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

4.2 Teemaplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloom

Teemaplaneering on eelkõige ajendatud alevi piiri muutmise ning selle eesmärk on ühtlustada maakasutus- ja ehitustingimusi alevi uutes piirides. Järgnevalt on antud ülevaade sellele iseloomulikust tehnoloogilisest tasemest, loodusvarade kasutamisest, jäätme- ja energiamahukusest ning lähipiirkonna teistest tegevustest.

4.2.1 Tehnoloogiline tase

Teemaplaneeringuga täpsustatakse ja/või täiendatakse üldplaneeringuga reserveeritud maa- ja vee-alade kasutustingimusi. Sellest lähtuvalt ei kaasne teemaplaneeringu rakendamisega eeldatavalt niisuguseid muutusi tehnoloogilises tasemes, mis väljuksid kehtivale üldplaneeringule koostatud KSH aruandes kirjeldatud piiridest, ning vajaksid seetõttu täiendavat hindamist.

4.2.2. Loodusvarade kasutamine

Teemaplaneeringuga tõenäoliselt ei reserveerita eeldatavalt täiendavaid alasid ehitamiseks, vaid täpsustatakse ja/või täiendatakse üldplaneeringujärgsete alade kasutustingimusi. Sellest lähtuvalt ei kaasne teemaplaneeringu rakendamisega eeldatavalt loodusvarade kasutamise suurenemist sellises mahus ja iseloomus, mis väljuks kehtivale üldplaneeringule koostatud KSH aruandes kirjeldatud piiridest ning vajaks täiendavat hindamist. Paikuse valla eesmärk on säilitada alevi väljakujunenud meeldiv elukeskkond ning tagada väljakujunenud ja varem planeeritud haljasalade struktuur elamute vahel.

4.2.3. Jäätme- ja energiamahukus

Teemaplaneeringuga ei kavandata tootmistegevusi, millega suureneks oluliselt jäätmetekke või energiamahukus, vaid täpsustatakse ja/või täiendatakse üldplaneeringujärgsete elamualade kasutustingimusi. Sellest lähtuvalt ei kaasne planeeringu rakendamisega olulist jäätmetekke või energiamahukuse suurenemist. Muutus toimub eeldatavalt sellises mahus ja iseloomus, mis ei välju kehtivale üldplaneeringule koostatud KSH aruandes kirjeldatud piiridest ning vajaks täiendavat hindamist.

4.2.4. Lähipiirkonna teised tegevused

Lähipiirkonna tegevustest väärivad märkimist alljärgnevad:

1. VIA Baltica trassi kavandamine Paikuse alevist idasuunas (skeemile kantud);
2. Sindi linna ja Paikuse alevi kokkukasvamise Paide mnt ja Pärnu jõe vahelisel alal;

3. Turba kaevandamine Kõrsa rabas.

4.3. Teemaplaneeringuga eeldatavalt kaasnevad tagajärjed

4.3.1. Saastatus

Ehitustingimuste ühtlustamise tagajärjel võib ehitamisega kaasnev saastatus (lokaalne tolmu ja heitgaaside levik, jäätmete) Silla küla arvelt juurdehaaratud ala piirkonnas lühiajaliselt suureneeda järgmistel põhjustel:

1. Asustust pigem tihendatakse Silla küla osas kui hõrendatakse alevi senise territooriumi osas;
2. Paikuse alevi kohta seatud strateegiliste eesmärkide täitmine laieneb ka Silla küla osale.

Eeldatavalt jääb saastatus väheolulise ehitustsüklitega seotud negatiivse mõju piiresse, sest planeeringuga ei muudeta tõenäoliselt maa-alade juhtotstarvet elamualast millekski muuks (nt tootmisalaks). Seejuures on mõju võimalik vajadusel leevendada planeeringuga ehitamisele seatavate tingimuste kaudu.

4.3.2. Jäätmete

Teemaplaneeringu rakendamisega kaasneb tõenäoliselt asustuse mõningane tihenemine, mille üheks tagajärjeks on jäätmete koguse suurenemine maksimaalselt 20%. Muutus on eeldatavalt püsiv, kuid väheoluline, ajas keskkonnapoliitikast ja inimeste keskkonnateadlikkuse tõusust tulenevalt pigem langustrendiga ning puudutab peamiselt olmejäätmeid.

4.3.3. Müra ja vibratsioon

Teemaplaneeringu rakendamisega võib kaasneda ehitusaegse müra ja vibratsiooni tasemete tõus endises Silla küla piirkonnas, kui teemaplaneeringuga peaks kavandatama sealse taristu arendamist (nt kergliiklusteede, sõiduteede katendite, kanalisatsiooni-, kaugkütte- ja/või gaasitorustiku rajamine, asustustiheduse suurendamist (täiendavate ehituskruuntide moodustamise tulemusena), vms. Nimetatud negatiivne keskkonnamõju on eeldatavalt perioodiline (seotud tähtajaliste ehitustegevustega), leevendatav planeeringuga ehitamisele seatavate tingimuste kaudu ning võimaldab pikemas perspektiivis mürataset (vähem müra tekitavad teekatendid, kergliiklustingimuste parandamine) ja kaudseid liikluse mõjusid (nt tolmu levik) hoopis vähendada. Teemaplaneeringuga kaudselt seotud VIA Baltica trassi täpsustamisest võib tuleneda vajadus vaadata üle ja täiendada selle naabruskonna elamualade ehitustingimusi, et hoida ära olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumine transpordimüra normtasemete ületamise näol. Üldplaneeringus pole VIA Baltica trassile uusi elamualasid reserveeritud. Võimalik oluline mõju on leevendatav kehtestatud maakonnaplaneeringus seatud tingimuste kaudu. Müra normtasemete ületamine muudes valdkondades (nt tööstusmüra) pole teemaplaneeringu iseloomust tulenevalt tõenäoline.

4.3.4. Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt on nimetatud kriteeriumide avaldumine olulise keskkonnamõjuna ebatõenäoline ja väheoluline.

4.3.5. Avariolukordade esinemise võimalikkus

Teemaplaneeringu rakendamisega võib kaasneda ehitusaegse avariiohu lühiajaline tõus endise Silla küla piirkonnas, kui planeeringuga peaks kavandatama sealse taristu uuendamist, täiendamist vms. Avariolukorrad võivad tõenäolisemalt olla seotud järgmiste valdkondadega:

1. Liiklus – suurenev liikluskoormus, muudetud liikluskord, eriotstarbelise ja suuremõõtmelise tehnika kasutamine, ehitajate tähelepanu ehitustöödega hõivatus jms, mis suurendavad liiklusavariide tõenäosust ehk ohtu inimeste tervisele ja varale;

2. Ehitamiseks kasutatavad ained – kütuste ebaõigest käitlemisest või leketest tulenev pinnase ja pinnaveekogude reostusohu ja tuleoht, pakendipraht (puut, kile, plastik) jms võivad ohustada keskkonda ning inimeste tervist ja vara;
3. Tehnovõrgud – nt maakaablite, õhuliinide, torustike lõhkumine ehitustööde käigus, millega võivad kaasneda tule- või reostusohu ehk oht keskkonnale ning inimeste tervisele ja varale.

Nimetatud keskkonnamõju on vajadusel leevendatav planeeringu seatavate ehitustingimuste kaudu.

4.3.6. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Teemaplaneering on suunatud konkreetselt üldplaneeringus ehitamiseks määratud alade (elamualad) tingimuste täpsustamisele. Üldplaneeringuga määratud puhke- ja kompensatsioonialade ning teiste mitteteemakohaste alade tingimusi eeldatavalt ei muudeta, millest järelduvalt on planeeringu rakendamise mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning ka haljasaladele üldisemalt kaudne ja väheoluline.

4.3.7. Mõju kultuuriväärtustele

Ehitustingimused võivad muutuda kogu Paikuse alevi ulatuses, sealhulgas Reiu jõe suudmeala maastikul, mille loodeosas paiknevad muinsuskaitseobjektid ja mille maastikuväärtuste kujunemises on ära märgitud ka inimõju (nt sildade rohkus jõel jt). Paikuse alevi piires moodustavad nimetatud kultuuriväärtusega maastikust ligikaudu 1/3 alad, kuhu pole ehitamist ette nähtud (puhke- ja kompensatsioonialad). Ülejäänud 2/3 maafondist ligikaudu 75% ulatuses ehitustingimusi tõenäoliselt ei muudeta nende asukoha (nt väljakujunenud asustusstruktuur alevi keskuses, suhteline kaugus teemaplaneeringu keskmes olevast Silla küla piirkonnast vms), juhtotstarbe (nt üldkasutatavad ja riigikaitsealad) või selle tõttu, et see on strateegiliselt motiveerimata. Seetõttu võib eeldada, et planeeringu rakendamisest ei tulene olulisi negatiivseid mõjusid kultuuriväärtustele. Samas tasub ehitustingimuste määramisel suuremat tähelepanu pöörata sellele, et Reiu jõe suudmeala tänavate (nt Keraamika tänav) ning Toominga tänava elamuehituspõhimõtted vastaksid piirkonna kaitsestaatusele.

4.3.8. Kokkuvõte

Teemaplaneeringu elluviimisega kaasnev keskkonnamõju avaldub eeldatavalt alevi piirides. Tulenevalt planeeringu kitsast valdkonnakäsitlusest saab selle rakendamisega kaasneda negatiivseid mõjusid vaid üksikutes mõjuvaldkondades (nt avariiolekordade esinemise võimalikkus, müra ja vibratsiooni levik). Seejuures avalduvad negatiivsed mõjud tõenäoliselt perioodiliselt (suuremahulisemate ehitustööde ajal) ega ületa seadustes määratud normtasemeid.

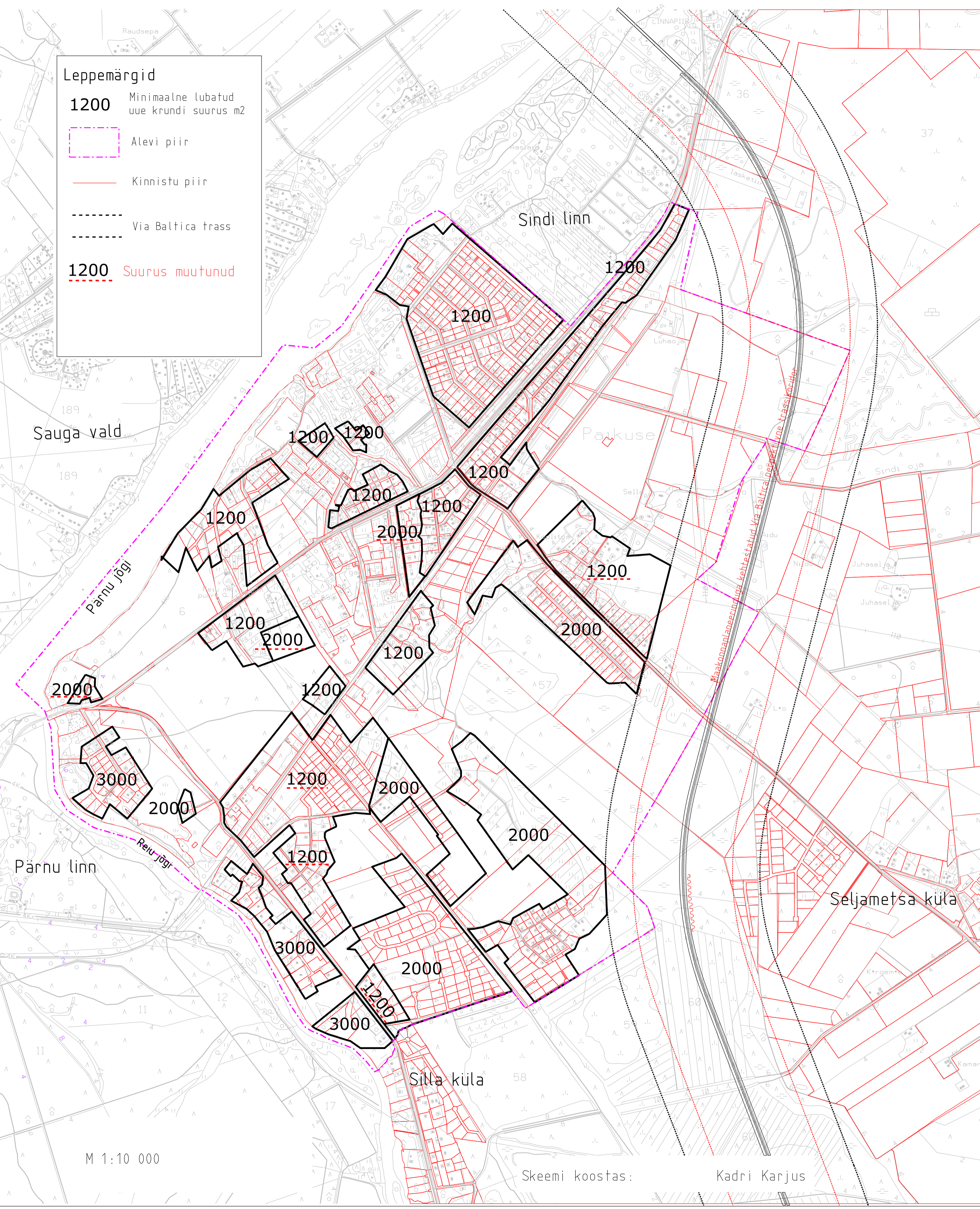
Planeeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamupiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus.

Säilitada tuleb igal võimalikul moel olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ja selle puudumisel rajada uushaljastus. Vallakodanike tervise huvides tuleb mitmekesistada puhkamis- ja sportimisvõimalusi ning rajada uusi mängu- ja spordiväljakuid.

Elamuehituse piirkonnad (skeem kehtib koos Paikuse valla üldplaneeringu kaardiga)

Leppemärgid

- 1200** Minimaalne lubatud uue krundi suurus m²
- Alevi piir
- Kinnistu piir
- Via Baltica trass
- 1200** Suurus muutunud



M 1:10 000

Skeemi koostas: Kadri Karjus