

PÄRNU MAAKOND
PAIKUSE VALD
SILLA KÜLA
OSAÜLDPLANEERING

Pärnu 2006

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	2
EESSÕNA	3
SISSEJUHATUS	4
1 PLANEERINGU ALA ASEND JA RUUMILINE ARENG	5
1.1 PLANEERINGU ALA RUUMILINE ARENG 2005 AASTANI.....	5
2 ARENGUSTRATEEGIA PÕHISUUNAD	7
2.1 RUUMILISE ARENGU KOOSTÖÖVÕIMALUSED	7
3 MAA- JA VEEALADE KASUTUSPÕHIMÕTTED	9
3.1 MAA-ALADE RESERVEERIMINE	9
3.2 MAAKASUTUSE MÄÄRAMINE	9
3.2.1 Elamualade reserveerimine.....	11
3.2.2 Puhkealade reserveerimine.....	12
3.2.3 Tootmisalade reserveerimine.....	13
3.3 SÄILITAMISELE KUULUVAD ALAD.....	13
3.3.1 Riikliku kaitse all olevad alad.....	13
3.3.2 Väärtuslikud maastikud	14
3.3.3 Roheline võrgustik.....	14
4 AVALIKULT KASUTATAVAD ALAD	15
4.1 VEEKOGUD, KALLASRADA	15
4.2 MAA TAOTLEMINE MUNITSIPAALOMANDISSE	16
5 TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	17
5.1 TEED.....	17
5.2 TEHNOVÕRGUD.....	18
5.2.1 Ühisveevärk ning sademevee ja reovee kanalisatsioon	19
5.2.2 Elektrivõrk.....	19
5.3 JÄÄTMEAJANDUS	19
6 EHITAMISE PRINTSIIBID PLANEERINGU ALAL	21
6.1 ARHITEKTUURIREEGLID JA EHITUSPÕHIMÕTTED PLANEERINGU ALAL	21
6.2 NÕUDED HOONETE ASUKOHALE KRUNDIL.....	22
6.3 HOONETE KÕRGUSE ÜLDTINGIMUSED	23
6.4 PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED	24
7 DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE KOHUSTUS JA VAJADUS	25
7.1 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD PLANEERINGU ALAL.....	25
JOONISED	26
KASUTATUD KIRJANDUS	28
LISAD	29

EESSÖNA

Käesolev Paikuse valla Silla küla osauüldplaneering algatati Paikuse Vallavolikogu 18. aprilli 2005. a otsusega nr 12. Silla külast on kujunenud Paikuse vallas kiirelt arenev elumupiirkond, millele lisab väärtust Reiu jõe äärne asukoht. Planeering koostati üldplaneeringu maakasutamise ja ehitustingimuste osa täiendamiseks 2005.-2006. aasta sügis-talvel.

Planeering valmis AS Entec'i Pärnu kontori, Paikuse Vallavalitsuse ja teiste Paikuse valla ametite vahelises koostöös.

AS Entec poolt tegeles üldplaneeringu koostamisega töögrupp koosseisus:

Valdeko Palginõmm	projektijuht;
Raimo Klesment	maastikuarhitekt;
Tuuli Veersalu	maastikuarhitekt.

Paikuse Vallavalitsuse poolt olid töösse pidevalt kaasatud järgmine töögrupp:

Kuno Erkmann	vallavanem;
Ain Jakobson	abivallavanem;
Jaak Mets	abivallavanem;
Kadri Karjus	vallaarhitekt;
Milli Laas	ehitusinspektor.

AS Entec tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ning planeeringualastest nõupidamistest.

SISSEJUHATUS

Vastavalt *planeerimisseadusele* võib koostada üldplaneeringu ka kohaliku omavalitsuse territooriumi osade kohta üldplaneeringus toodud tingimuste täpsustamiseks ja täiendamiseks.

Planeering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Planeeringu üheks edukuse kriteeriumiks on võimalikult paljude isikute huvidega arvestamine ja võimaluse andmine eri osapooltele oma seisukohtade motiveerimiseks ja selgitamiseks. Arvestada tuleb nii hetkel valitsevat olukorda kui ka tulevikus tekkida võivaid situatsioone. Vajadusel tuleb omavalitsusel planeeringu koostamise käigus kaalutleda era ja avalike ehk üldiseid huvisid, et tagada omavalitsuse tasakaalustatud areng.

Seega planeeringu koostamise käigus üritatakse leida parim lahendus võimalikele vastuoludele, mis eksisteerivad erinevate huvide esindajate vahel, näiteks riigi, kohaliku omavalitsuse üldsuse ja omavalitsuses olevate erinevate huvigruppide vahel. Vastuvõetud planeering saab omakorda olema aluseks detailplaneeringute koostamisele ja ehituskorraldusele.

Käesoleva planeeringu eesmärk on määrata ja täiendada Paikuse valla üldplaneeringus toodud maakasutus ja ehitustingimusi Silla küla osas. Osaüldplaneeringu koostamise vajaduse tingis Silla külas Reiu jõe kalda aladele kasvanud ehitussurve. Käesolev üldplaneering ei muuda ühtegi kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringuga koos on läbiviidud Paikuse valla Silla küla osaüldplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama (näiteks iga 5 aasta järel) ja vastavalt elu käigule, planeeringukohase arengu tulemustele ning muudele planeeringu elluviimisega seotud küsimustele, läbi uute detailplaneeringute, teemaplaneeringute, osaüldplaneeringute või üldplaneeringu protsessi muutma.

Käesolevas planeeringus on keskendunud planeeritavale alale Silla külas ja ala seostele Paikuse vallaga.

1 PLANEERINGU ALA ASEND JA RUUMILINE ARENG

Silla küla asub Paikuse valla lääne piiril. Küla geograafiline asend ja hea ligipääsetavus tagab vallas hea seotuse naaberomavalitsustega (Pärnu linna ja Tahkuranna vallaga).



Joonis 1. Silla küla asend Paikuse vallas, märgitud punase ringiga (allikas: <http://atlas.ibs.ee/>. 29. mai 2006)

Käesoleva osatüüplaneeringuga hõlmatud ala külgneb läänes Tahkuranna vallaga (piiriks Reiu jõgi), ida pool asuvad Surju metskonna riigimetsa alad. Planeeringu ala põhjapoolseks piiriks on tootmiskompleks, koos biotiikidega. Lõuna piiriks on Kuigu maaüksuse detailplaneeringu ala. Planeeringu ala läbib keskosas põhjast itta suunduv Servaku-Vaskrääma tee.

1.1 Planeeringu ala ruumiline areng 2005 aastani

Osatüüplaneering hõlmab endas 339,5 ha, millest valdav enamus on maatulundusmaa. Kasvavat elamuehituse survet näitavad mitmed arendustegevused nii osatüüplaneeringu alal (Ülejõe detailplaneeringu ala) kui ka lähiümbruses (Kuigu maaüksuse detailplaneeringu ala).

Senine maakasutus, maatulundus, on soosinud suuremate kinnistute (10 ja enam ha) püsivust ja hõredama teedevõrgu vajaduse. Lisaks on Reiu jõe kaldad olnud ehitamiseks keerukate geoloogiliste tingimustega (maalihete oht). Elamuid leidub üksikult planeeringu ala keskosas, nii ala läbiva Servaku-Vaskrääma tee ääres kui ka Reiu jõe ja maantee vahel.

Viimasel aastatel on aga elamuehituseks soositumateks aladeks osutunud looduskaunid kohad linnade ja teiste suuremate keskuste lähiümbruses.

Peamiselt ehitatakse endistele põllu- ja metsamaadele ning veekogude kallastele.

Paikuse vallas on peamine elamuehituse surve langenud suuremate maanteedee äärsetele aladele ning Pärnu ja Reiu jõe kallastele. Arendusalade valikul on peamised kriteeriumid juurdepääsuteede ning tehnovõrkude olemasolu ja uute rajamise võimalused. Nendest lähtudes saab vald tagada kvaliteetse elukeskkonna.

2 ARENGUSTRATEEGIA PÕHISUUNAD

Paikuse valla soodne asend ja hea elukeskkond on tinginud valla kiire arengu ning arengukava vaadatakse regulaarselt 2...3 aasta möödudes üle ja koostatakse uus. Hetkel on koostamisel uus arengukava.

Planeeringu ala võib nimetada Paikuse valla üheks perspektiivsemaks elamupiirkonnaks. Põllu- ja metsamajandusega seotud tegevused on asendumas peamiselt eramajade ehitamise ning elukeskkonda rikastavate puhkealade kavandamisega. Vajalik on teedevõrku tihendada ning seada tehnovõrkude arendamisele kriteeriumid.

Silla küla kui elukoha vastu on Paikuse valla lõikes olnud püsiv huvi. Seda näitab elanike arvu pidev tõus. 2000. aastal oli Silla külas elanike 256, 2006. aastal 413 (muutus üle 60%). Silla küla elanikud moodustavad 12% valla elanikkonnast (Paikuse alevik 72%, Seljametsa küla 9%). Viimasel kolmel aastal on elanike arvu tõus olnud suurim, keskmiselt 14%. Elukeskkonna atraktiivsus ja teenuste kättesaadavus muudab planeeringu ala arengut veelgi kiiremaks.

Vald suunab ressursse mitte ainult elamumajanduse tasakaalustatud arengu kavandamise (algatatud on Paikuse valla üldplaneering) vaid ka sotsiaalse infrastruktuuri edendamisse (näiteks lasteaia laiendamine). Kõike eesmärgiga, et Paikuse vallast kujuneks inimsõbralik looduslähedane elamispaik igas vanuses inimestele.

Osatüüpplaneeringu lahendus näeb ette kriteeriumite seadmise, millede täitmisel tuleb kaaluda kas kompaktselt hoonestatud või tiheasustus ala määramist.

Visioon Silla külast tulevikuks 2006. aastal:

- inimkeskne, loodusmaastikke hoidev, atraktiivne ja edukas küla;
- atraktiivsete puhkealade ja ujumiskohtadega piirkond kauni Reiu jõe kaldal;
- säästva arengu põhimõtteid järgiv, looduslähedast ja tervist väärtustavat eluviisi stimuleeriv küla;
- soositud elamispaik Pärnu linna lähedal, kus tehnilised infrastruktuurid on komplekselt välja arendatud, krundid on suured ja avarad, alale on rajatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning teed hästi sõidetavad.

2.1 Ruumilise arengu koostöövõimalused

Piki Reiu jõe kalda alasid toimuvad arendustegevused üldjuhul hõlmavad üksikuid kinnistuid, mis aga ei taga parimat tulemust. Ühtsete lahenduste propageerimisel saavutatakse tervikuna toimiv elukeskkond. Jõe lähedus, sellelt ja sellele avanevad vaated, ning soodne asend nii Pärnu linna kui Tahkuranna valla suhtes lisavad väärtust kõigele. Võimalik on tagada

ühisveevärk ning –kanalisatsioon mõistliku majandusliku kulu eest, ohutud liikumisteed ja ühistransport.

Paikuse vallas Silla küla ruumilise arengu seisukohalt on tähtis koostöö Tahkuranna vallaga.

3 MAA- JA VEEALADE KASUTUSPÕHIMÕTTED

Käesoleva planeeringuga on võetud kasutusele mõisted *maa reserveerimine* ja *põhisihotstarve*.

3.1 Maa-alade reserveerimine

Maa reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on maa-ala reserveeritud muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda võib olla praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks või mõnel teisel eesmärgil.

Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud otstarbel kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa uueks otstarbeks kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakatastris toodud sihtotstarbe muudatuse. Lähtudes, et ruumiline planeerimine toimub omandist sõltumatult on käesoleva planeeringuga seatud tingimuseks, et võõrale maale koostatud detailplaneering tuleb kooskõlastada maaomanikuga (s.h kaasomandis olev maa kõigi kaasomanikega).

Juhul, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel, piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks on kohalik omavalitsus või riik kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui õigusaktidega pole sätestatud teisiti.

3.2 Maakasutuse määramine

Põhisihotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, s.t kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihotstarbest tulenevale eesmärgile. Nt. elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, liiklus, haljastus jne. Tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport, kaevandamine jne. Põhisihotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse.

Kasutusvalade nimestik e. põhisihotstarbed on planeeringu aluseks olevate mõistete ja tähistuste süsteem (Tabel 1). Loendi koostamisel on arvestatud osaadplaneeringu tasemega ja ühildatavust seadustega, näiteks maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei

ole määratud kõiki tabelis toodud põhisihotstarbeid vaid planeeringu ala seisukohast vajalikke.

Tabel 1 Kasutusala nimestik

Tähis	Põhisihotstarve	Seletus
E	Elamuala	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala
T	Tootmisala	Tööstuse, tuulegeneraatorite, mäetööstus jt tootmis-ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad
P1	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Looduslik, väärtuslik, säilitatav, vaid puhkerajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala
P2	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Looduslik, väärtuslik, säilitatav, vaid puhke otstarbeliste ehitiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala
S	Segahoonestusega ala	Mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väiketootmise ehitiste ja neid teenindava infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-alad
A	Üldkasutatav ala	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala
H	Kaitstav ala	Kaitse alla olev ja kaitse alla võetav maa-ala
M	Maatulundusala	Põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ettenähtud maa-ala
R	Riigikaitsealine ala	Riigikaitsealuste ehitiste püstitamiseks ettenähtud maa-ala

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette maakasutuse sihtotstarbe liigid iga põhiosotstarbe juurde (Tabel 2). Põhisihotstarve, mis määrab ala kasutuse, peab olema valdav. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 51% või enam.

Detailplaneeringuga või ehitismäärusega võib täpsustada maakasutuse sihtotstarvete lubatud kasutuse mahte, mida võib väljendada protsentides, kuid ei saa määrata maakasutuse sihtotstarbe liiki (alaliiki) või mahtu, mida käesolevas üldplaneeringuga pole ette nähtud.

Vallavolikogu võib vajadusel ehitismääruses täpsustada osaadplaneeringus toodud põhisihotstarbe juurde lubatud ehitiste loendi, võttes aluseks majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega kehtestatud *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*¹.

¹ Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Tabel 2 Põhisihtotstarbed

Katastri-üksuste sihtotstarvete liigid	Alade põhisihtotstarvete liigid							
	Elamuala*	Elamuala*	Tootmisala**	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Puhkeala hoonete*** ehitamise õigusega	Kaitseala
	E1	E2	T	P1	P2	P3	P4	H
Elamumaa	+	+						
Ärimaa		+	+		+			
Tootmismaa			+					
Sotsiaalmaa	+	+		+	+	+		
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+	+	
Jäätmehooldlammaa								
Kaitsealunemaa	+	+		+	+		+	+
Maatulundusmaa		+		+	+	+	+	+

* kogu ala ulatuses tuleb kõrghaljastust säilitada või istutada minimaalselt 30% pindalast (arvestatuna kõrghaljastuse võra projektsioonist maapinnale)

** kogu ala ulatuses tuleb kõrghaljastust säilitada või istutada minimaalselt 20% pindalast (arvestatuna kõrghaljastuse võra projektsioonist maapinnale)

*** kogu ala ulatuses tuleb hoida looduslikku ilmet, kõrghaljastust tuleb säilitada või istutada minimaalselt 75% pindalast (arvestatuna kõrghaljastuse võra projektsioonist maapinnale)

3.2.1 Elamualade reserveerimine

Elamuehituseks reserveerimisel on arvestatud peamiste arendussuundade ja juba olemasolevate elamutega. Võimaluste piires on arvestatud nende alade kaitstust saaste (müra, vingugaasid, tööstuslik saaste jne) eest ja looduskeskkonna võimalikke mõjutusi (maalihete oht). See on oluline kuna sealses keskkonnas tuleb inimestel hiljem veeta mitmeid aastakümneid.

Saavutamaks parimat võimalikku otsust on elamuehituspiirkondadele määratud erinevad tingimused. Erinevate elamualade asutamiseks kaaluti kohtade eeliseid ja puudusi. Nende optimaalse ja aktsepteeritava vahekorra puhul ongi koht elamuehituseks sobiliku alana kasutatavaks loetud ning reserveerimisel kasutustingimusi täpsustatud.

Elamualade planeerimisel on rakendatud looduskeskkonda arvestavaid meetmeid. Kõik elamualade krundid tuleb minimaalselt 30% ulatuses haljastada kõrghaljastusega.

Elamualadel tuleb ühe elamumaa krundi kohta rajada minimaalselt 500 m² üldhaljastust². Üldhaljastuse eesmärk on tagada hajus roheline elukeskkond, mis piiraks tiheasustuse teket. Üldhaljastuse võib rajada ka eraldi avaliku haljasala krundina, kuid sellisel juhul on minimaalseks haljasala suuruseks määratud 0,5 ha.

Uutel elamualadel on loodud võimalused selge struktuuri tekkeks ja seatud tingimused ebasobivate hoonete või hoonestuse tihendamisega seada ohtu looduse taluvust arvestavad ehitusmahud.

Elamualadele on reserveerimisega seatud ehitustingimusi, mis valdavalt piiravad ehituskrundi suurust, ehitusalade asetsemist krundil ja kaitsevad väljakujunenud haljastusega alasid. Eelistatud on suurematel kinnistel asetsev madal hoonestus.

Hõredam ja ainult elamuehitusele suunatud võõnd asub piki Reiu jõe kallast. Piiriks on valitud juba olemasolev Servaku-Vaskrääma tee (kuni perspektiivse Kuigu tee ristmikuni). Sealt kuni planeeringu ala lõuna piirini perspektiivne Kuigu tee. Reserveeritud alad on kantud üldplaneeringu kaardile kollase värviga ja tähisega E1.

Tihedama hoonestamise võimalusega ala hõlmab endas planeeringu ala maanteedest ida poole riigimetsani. See ala sisaldab endas ka äriefunktsioone. Reserveeritud alad on kantud üldplaneeringu kaardile kollase värviga ja tähisega E2.

3.2.2 Puhkealade reserveerimine

Puhkealadele reserveeritakse käesolevas planeeringus alasid kahel põhimõttel: puhkeala hoonete ehitamise õigusega ja puhkeala hooneste ehitamise õigusega.

Nende kahe põhimõtte erinevus seisneb alale lubatud ehitusõiguse määramises. Hoonete ehitamise õigusega puhkealale saab ehitada rajatise (nt. teed, paviljonid), kuid keelatud on hoonete ehitamine (tähis kaardil P1, P3). On oluline, et need puhkealad oleksid heakorrastatud, liigirikkad

² Üldhaljastuse all mõeldakse käesolevas planeeringus üldmaa sihtotstarbega alale rajatav haljastus (mitte ainult muruplats!). Seega, elamumaa kruntidele tuleb ette näha minimaalselt 500 m² üldmaad.

ja kõigile avatud kasutamiseks ning vaba aja veetmiseks. Hoolitsetud ja heakorrastatud puhkealal tunnevad inimesed end palju turvalisemalt.

Erandina on veel välja toodud puhkeala liik, kus peab säilima looduslik ilme ning suur osakaal peab jääma metsamaale (tähis kaardil P4).

Hoonete ehitamise õigusega puhkealale aga võib ehitada ainult puhkeotstarbelisi ehitisi, ehk nii hooneid kui rajatisi (tähis kaardil P2).

Osaüldplaneeringuga on hoonete ehitamise õigusega aladeks määratud:

- Reiu jõe ehituskeelu vöönd ja juurdepääsud kallasrajale (P1);
- Alad planeeritud elamualade idapiiril.

Hoonete ehitamise õigusega puhkealad on planeeritud:

- Reiu liivakarjääri ala koos lähiümbrusega – motosporti keskuse rajamiseks;
- Kavandatud tootmisala juures Reiu jõe piiranguvööndis – paadisadama rajamiseks.

Puhkealad on kantud üldplaneeringu kaardile roheline värviga ning lisatud on eelnevalt toodud tähised näitamaks ala eripära.

3.2.3 Tootmisalade reserveerimine

Planeeringu ala põhjapiirile on kavandatud olemasoleva tootmise laiendus keskkonnasõbraliku väiketootmise arendamiseks. Tootmisala on planeeritud kuni Reiu jõe piiranguvööndi piirini.

Planeeritud ala on tähistatud üldplaneeringu kaardil violetse värviga ning tähisega T.

3.3 Säilitamisele kuuluvad alad

Valla eesmärk on kasutada valla looduskeskkonda võimalikult säästlikult nii, et see säiliks kasutamise- ja elamisväärseks ka tulevastele põlvetele. Planeeringu alal on mõned piirkonnad juba praeguseks väljakujunenud säilitamist väärivatena. Osades neist kehtivad seadustega kehtestatud piirangud, osades mitte.

3.3.1 Riikliku kaitse all olevad alad

Planeeringu ala ida piirile jääb kaitsealuse liigi elupaik.

Püsielupaik, *looduskaitse seaduse* järgi sihtkaitse vöönd, on kantud üldplaneeringu kaardile tumerohelise joonena, roheline viirutus puhvrina ala sissepoole ning tähisega H.

3.3.2 Väärtuslikud maastikud

Vastavalt maakonna teemaplaneeringule (*Asustust ja...*, 2003) on planeeringu ala vanast raudteest põhjapoole hõlmatud maakondliku tähtsusega väärtusliku maastikuga – Reiu jõe suudmealaga.

Reiu jõe suudmeala paremale kaldale jääb Silla küla, mis on oma nime saanud jõe ehitatud sildade rohkuse järgi. Ajalooliselt on jõe kaldaid Silla küla piirkonnas ääristanud põllud ja mets, viimastel aastakümnetel on sinna hakatud ehitama uusi kauneid elamuid.

Viimane on ka mõistetav, kuna jõe kaldaalad on juba ajalooliselt olnud suhteliselt tihedalt asustatud. Viimastel aastakümnetel on ehitatud lookleva jõe kallastele peamiselt ühepereelamuid. Kuna jõgi pakub lisaks erinevaid võimalusi vabaaja veetmiseks, on kaldaalad muutunud hinnatud elupiirkonnaks.

Maakonna teemaplaneeringuga kooskõlas on seatud Reiu jõe suudmealal arendustegevuse suhtes piirangud:

- Uute hoonete ehitamiseks jõe piiranguvööndisse on kehtestatud detailplaneeringu kohustus;
- 50 m laiusesse ehituskeeluvööndisse pole lubatud ehitada uusi hooneid, kuna Reiu jõe kallastel on maalihke oht;
- Maastik on sobiv metsa-, vee- ja looduspuhkuse arendamiseks;
- Maastiku korrastamiseks on vajalik koostada täiendavad hooldus-soovitused ja projektid.

Osavaldplaneeringuga on täpsustatud maakonna teemaplaneeringus toodud väärtusliku maastiku piiri. Planeeringu joonisel on toodud väärtusliku maastiku piir tumesinise kriips-punkt-punkt joonega.

3.3.3 Roheline võrgustik

Maakonnaplaneeringus (1998) tugineb roheline võrgustiku määratlemine eelkõige looduslikkusele ja bioloogilisele mitmekesisusele ning selle eesmärgiks on tagada ökosüsteemide ja liikide toimimine. Ökosüsteemide väärtuse hindamise põhikriteerium on looduslikkus.

Vastavalt maakonna teemaplaneeringule (*Asustust ja ...*, 2003) jääb planeeringu ala kahe maakonna roheline võrgustiku tugiala (T8) vahele. Osavaldplaneeringu põhilahendus on suunatud hajutatud hoonestusega elumupiirkonna kavandamisele, millega ei vähendata roheline võrgustiku struktuurielementide kvalitatiivset väärtust.

4 AVALIKULT KASUTATAVAD ALAD

Avalik ruum kujutab ühiskonna kokkulepet kasutada mõnd ala ühiselt. Selle tagamiseks kasutatakse kirjutamata reegleid, mis on aastatega välja kujunenud, või reguleeritakse kirjalikega. Viimane osutub eriti vajalikuks kiire arenguga piirkondades, kus maaomand ei ole püsiv, ning uued omanikud ei ole üldjuhul kursis kohaliku tavaga.

Igäihe õigus on ruumi avaliku kasutamist reguleerinud läbi ajaloo ja mida demokraatlikum on ühiskond, seda inimsõbralikum ning intensiivsemalt kasutatav see on.

4.1 Veekogud, kallasrada

Planeeringu ala ilmestab maastikuliselt Reiu jõgi, mis kujutab endast ühte lisaväärtust alal. Jõe kõrged savimoreenist kaldad on planeeringu alal valdavalt ääristatud puudega.

Avalikult kasutatava veekoguna on Reiu jõe kallastel kallasrada laiusega 4 m, mida mööda võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja laiust arvestatakse planeeringu ala kaldanõlva ülemisest servast, lugedes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Käesoleva planeeringuga määratakse lisaks kallasrajale planeeringu alal asuval Reiu jõe kaldal üldkasutatavaks alaks 10 m laiune maariba arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast.

Võimaldamaks vaba ligipääsu jõe, jõe kallastele ja kallasrajale on planeeringuga ette nähtud avalikud juurdepääsud:

- planeeringu ala loode osas, tootmisala laienduse juures, puhkeala kaudu;
- vana raudtee silla juures;
- Servaku-Vaskrääma tee, Pulga tee ja perspektiivse Kuigu tee ristist.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud avalikud juurdepääsud Reiu jõe äärde järgmistes kohtades:

- Kavandatud paadisadama juurde planeeringu ala loode piiril;
- Reiu jõe ületava vana raudtee silla juurde;
- Servaku-Vaskrääma ja Kuigi teede ristmikust jõe äärde.

Planeeringuga on kavandatud avalikud supluskohad:

- vana raudtee silla juurde;
- Pulga tee äärde.

Kõikide planeeringu alal asuvate supluskohtade juurde Reiu jõel reserveeritakse veeala kuni Paikuse valla piirini ja selle kasutamist reguleerib Paikuse Vallavalitsus.

4.2 Maa taotlemine munitsipaalomandisse

Tulenevalt *looduskaitseaduses* sätestatud kohustusest tagada juurepääsud kaldale, maakonna teemaplaneeringust (*Asustust ja...*, 2003) sätestatud nõuetest, *Paikuse valla arengukavas 2004-2006* (2003) kavandatud strateegiast on käesoleva planeeringuga kavandatud munitsipaalomandisse taotleda järgnevad maa-alad:

- Reiu liivakarjäär;
- maanteed kaitsevööndisse jäävate peamiste tehnovõrkude ja tehnorajatiste alune maa.
- osäüldplaneeringu ala ulatuses ja planeeringus toodud tingimustega (vt ptk 4.1 Veekogud, kallasrada) avalikuks kasutamiseks kavandatud alad Reiu jõe kallastel;
- Alad juurdepääsude tagamiseks Reiu jõe kallasrajale (puhkeala piirides): vana raudtee silla juures; Pulga tee ääres;

Taotletavad alad on kantud üldplaneeringu kaardile sinise joonega ja tähistusega M.

5 TEHNILINE INFRASTRUKTUUR

Käesolevas peatükis käsitletakse planeeringu ala põhiliste teede ja tehnovõrkude ning jäätmemajanduse arengu suundi.

5.1 Teed

Heade ühenduste rajamisega (nii Tahkuranna valla kui Pärnu linna suundadel) luuakse eeldused igapäevasele pendelmigratsioonile. Vaid hea transpordihenduse olemasolul saavad vallaelanikud käia tööl naaberomavalitsustes ja vastupidi (see parandab ja mitmekesistab olukorda tööturul), mis on oluliseks aspektiks valla elanikkonna püsijäämisel ja edasisel kasvamisel.

Peamine planeeringu ala läbiv maantee on Servaku-Vaskrääma tee (valla-tee nr 5680067). **Planeeringuga see tee on kavandatud riigimaanteeks³, kaitsevööndiga 50 m tee telgjoonest.** Rohkem vallateid planeeringu alal ei asu.

Olemasolev teede struktuur ei rahulda planeeringu ala arenguvajadusi. Esmatähtis on parandada peamise planeeringu ala läbiva tee seisukorda ja sõidetavust. Sellele peab järgnema väiksemate ühenduste rajamine, et liita planeeringu ala vallaga ühtsesse teedevõrku. Osavaldplaneeringuga lahendatakse peamiste teede asukohad. Täiendavate juurdepääsu teede asukohad määrab arendustegevuse eesmärk. Vallal on õigus nõuda teedevõrgu lahendamiseks detailplaneeringu koostamist.

Planeeringu ala läbib keskosas idast lääne suunaline **Pärnu-Mõisaküla raudtee**, mida hetkel ei kasutata. Raudteega paralleelselt, või likvideerimise järel raudteetammile, on kavandatud auto- ja/või kergliiklusele sobivad teed. **Planeeringuga on raudteele määratud kaitsevöönd laiusega 50 m mõlemale poole rööpme teljest.**

Käesoleva planeeringuga kavandatakse järgmised uued teekoridorid (v.t ka planeeringu joonis):

- planeeringu ala põhjapiirile – Tahkuranna valla piirist (Reiu jõe kaldalt), suunaga Reiu liivakarjääri puhkealale;
- Reiu jõe ületavale Pärnu-Mõisaküla raudtee trassile – Tahkuranna valla piirilt kuni Kuigu teeni;
- Kuigu tee – planeeringu ala lõunaossa, ühendamiseks Kuigu maaüksuse arendust Servaku-Vaskrääma teega. Tee planeeritud algus on Servaku-Vaskrääma tee täisnurkne pööre ida suunda;
- kavandatud Kuigu teelt läbimurdena Reiu jõekaldal kulgevale teele.

Vallateede kaitsevööndi laiuseks on kavandatud 20 m tee telgjoonest.

³ Planeeringu joonisel on selle tee tähistuse juurde lisatud *, mis sümboliseerib võimaliku muutust vallateest riigimaanteeks ning tee tähise muutumist.

Arvestades jalgrataste kasutamise populaarsuse tõusu on käesoleva planeeringuga kavandatud järgmised uued kergliiklusteed:

- paralleelselt Servaku-Vaskrääma teega alates planeeringu ala põhjapiirilt kuni kavandatud Kuigu tee ristini (mõlemale poole teed);
- paralleelselt Pärnu-Mõisaküla raudtee trassile planeeritud Reiu jõe ületava tee äärde – Tahkuranna valla piirilt kuni kavandatud ristmikuni Servaku-Vaskrääma teega (mõlemale poole teed);
- Pärnu-Mõisaküla raudtee trassile planeeringu ala idaosas alates Kuigu teest.

Uusi teid planeerides tuleb moodustada eraldi liiklusmaa krunt. Liiklusmaa laiuse määramisel arvestada, et tehnovõrgud rajatakse tee kõrvale, kui planeeringu lähteülesandes ei ole määratud teisiti. Liiklusmaa krundile peab ära mahtuma ka kergliiklustee. Teede projekteerimiseks väljastatakse tingimused Paikuse vallavalitsusest detailplaneeringu alusel.

Lisaks on kavandatud järgnevatele teede lõikudele avalik kasutus (v.t ka planeeringu joonis):

- Pulga tee lõik Servaku-Vaskrääma tee ja kavandatud Kuigu tee ristmikust Reiu jõe äärsel puhkealal – eesmärgiga tagada pääs Reiu jõe kaldale. Avalik kasutus kehtib kerg- ja jalgliiklusele;
- kavandatud Kuigu teelt Reiu jõe poole planeeritud läbimurdest jõekaldal kulgeval teel lõik kuni planeeringu ala piirini – eesmärgiga tagada vaba juurdepääs avalikult teelt. Avalik kasutus kehtib auto-, kerg- ja jalgliiklusele.

Tulenevalt maakonnaplaneeringust (1998) ja eelmise üldplaneeringu kokkuleppes on jätkuvalt reserveeritud maaala võimaliku Via Baltika maantee rajamiseks. Maanteetrassi on planeeringus soovituslikus korras täpsustatud. Toodud teine perspektiivne variant ei ole siduv! Teine perspektiivne variant tähistab valla soovi nihutada maantee kavandatud elamurajoonist eemale.

5.2 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude omanike ja haldavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektripaigaldised ja mobiilimastid risustavad vale asukoha valikul maastikku. Uute liinide rajamisel tuleb soovitada vanade liinikoridoridega arvestamist. Võimaluse korral tuleb paigutada uued liinid maa alla.

Vallal on õigus planeeringu alal nõuda, et tehnovõrgud rajataks krundi omaniku poolt. Võrkude tehnilisi tingimusi väljastavad trasside valdajad. Projektid tuleb kooskõlastada Paikuse vallavalitsusega ja vastavate tehnovõrkude valdajatega.

Kõik tehnovõrgud tuleb projekteerida teede kõrvale ning tagada neile juurdepääs avalikult alalt.

5.2.1 Ühisveevärk ning sademevee ja reovee kanalisatsioon

Looduslikult on tegu alaga, millel on suhteliselt tasane reljeefi ja kõrgepinnavesi. Enamus planeeringu alast on olnud põllumajanduslikus kasutuses ning seetõttu ka drenitud ja kraavitatud. Ühisveevärki ja –kanalisatsiooni alale ei ole veel rajatud. Sademeveed immutatakse pinnasesse.

Planeeringu ala ühisveevärki, sademevee ja reovee kanalisatsiooni arendamise suunad määrab Paikuse valla ühisveevärki ja –kanalisatsiooni arengukava. Käesolevas planeeringus toodud põhimõtted.

Planeeringu ala on määratud reovee kogumisalaks.

Planeeringu alal tekkivad reoveed tuleb kokku koguda ühisesse kanalisatsiooni ning suunata puhastamiseks rekonstrueeritavasse bio-puhastisse planeeringu ala loode piiril või Pärnu linna puhastus-seadmetesse. Üks valitud lahend ei tohi välistada teist, kui tehnilistes tingimustes või projekteerimistingimustes ei ole määratud teisiti.

5.2.2 Elektrivõrk

Planeeringu ala läbib keskosas 10 kV keskpinge õhuliin, mis kulgeb lääne-ida suunal piki Servaku-Vaskrääma teed. Planeeringuga on näidatud 10 kV maakaabelliini tehnotrass piki Servaku-Vaskrääma teed ja Kuigu teed põhja-lõuna suunaliselt planeeritava ala põhjapiirilt lõuna piirini.

Elektrivarustuse tagab planeeritaval alal madalpinge elektrivõrgustik, mis ei ole piisav planeeritud ehitusmahtude teenindamiseks. Selleks on vaja rajada täiendavaid ühendusi ja elektripaigaldisi. Kõik kavandatavad alajaamad tuleb rajada eraldi kinnistutele ja nende teenindamine peab olema võimalik avalikult kasutatavalt alalt.

5.3 Jäätmemajandus

Pärnu maakonna jäätmekäitluse arengut suunab *Paikuse jäätmekäitluskompleksi teeninduspiirkonna jäätmekava (2002)*.

Vastavalt jäätmekavale luuakse Pärnu maakonda tulevikus vaid üks prügila, Paikuse jäätmekäitluskompleks, ning maakonnas tekkivad jäätmed tuleb ladustada sinna. Pärnu linna lähipiirkonnas tekkivate biolagunevate jäätmete kompostimiseks nähakse ette Pärnu suletava Rääma prügila territooriumile rajada kompostimisväljakud samaaegselt prügila rajamisega.

Majapidamistes peaks kujunema põhimõtteks prügi sorteerimine. Sorteerimise tulemusel on võimalik orgaanilised jäätmed komposteerida. Ülejäänud jäätmed aga on võimalik sorteeritult ära vedada vastavat õigust omava jäätmekäitleja poolt või viia kogumispunktidesse elanikel endil.

Samuti võib korraldada teatud jäätmete (nt. ohtlikud jäätmed) kokkukogumiseks kogumisringe.

Üldine eemärk on vältida jäätmeteket, kus võimalik, ning suurendada jäätmete taaskasutamise hulka. Konkreetsed meetmed on toodud jäätmekavas. Planeeringu alal tuleb haarata kõik jäätmevaldajad jäätmekäitlussüsteemi ja tagada järelevalve kogu jäätmekäitluse üle.

6 EHITAMISE PRINTSIIBID PLANEERINGU ALAL

Hajusama asustuse- ja hoonestusega aladel kujundavad miljööd peamiselt loodustingimused ja maaüksuste struktuur, ning ka maakasutus. Tihedama asustuse ja hoonestusega aladel kujundavad miljööd pigem arhitektuur ja rajatud haljastus, kuid oma mõju on ka teedevõrgul ja maaüksuste struktuuril. Sageli tähendab erinevate kriteeriumite arvestamisel, et väärtuslik pole niivõrd üksik maja või kaunis metsaserv, vaid mitmest osast kujunev tervik või kooslus.

Osaüldplaneeringuga määratakse soovitavaks ehitusjärjekorraks arendussuund ala keskelt (Ülejõe detailplaneeringu ala lähiümbrus) suundadega põhja ja lõuna poole.

Lõpliku arengu aga kujundab tehnovõrkude ja teede välja ehitamine.

6.1 Arhitektuurireeglid ja ehituspõhimõtted planeeringu alal

Ehitamisel tuleb arvestada, et planeeringu ala on olnud peamiselt kasutusel põllumajanduses. Jõe kallastel vahelduvad metsa alad põllumaadega. Kavandatav elamuehitus peab moodustama ühtse struktuuri, mille tulemusena moodustub tasakaalustatud elukeskkond. Kogu planeeringu ala ulatuses on nõue minimaalselt 20% ulatuses istutada kõrghaljastust (arvestatuna kõrghaljastuse võra projektsioonist maapinnale). Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Planeeringu alale ei ole lubatud ehitada perioodiliselt kasutatavaid hooneid, nagu suvilad, suvekodud jmt.

Juurdeehitised tuleks rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Planeeringu alal tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas. Ei ole soovitatav kasutada ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ja lähiümbruse kontekstiga ei haaku.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse elamukrundi minimaalseks suuruseks, millele antakse ehitusõigus (Tabel 3) järgnevalt elamualade kaupa:

Tabel 3 Krundi minimaalsed suurused elamualadel⁴

Elamualal lubatud krundi suurus	Elamuala	
	E1	E2
minimaalne suurus (m ²)	3 000	2 500

Elamukrundi moodustamisel peab olema krundi kitsama külje pikkuseks 40 m ja kitsama koha laius 40 m.

⁴ Sisaldavad üldhaljastust (500 m²).

Kavandades üldhaljastust minimaalsest nõudest rohkem, tuleb krundisuurusi suurendada vastava pindalalise suuruse võrra, mis ületab 500 m².

Tootmise arendamisel tuleks esmalt kasutusse võtta endised tootmishooned, alles seejärel võtta kasutusele üldplaneeringuga reserveeritud tootmisala. Planeeringuga kavandatud tootmisalal on lubatud asutada keskkonnasõbralikke väiketootmise ettevõtteid.

Tootmisettevõtete laiendamisel ja uute tootmisettevõtete asutamisel tuleb kinni pidada reeglist, et laiendatav/rajatav ettevõtte peab tootmisalasse mahtuma koos alaga, mida põhjustab temaga kaasnev piiranguvöönd. Tootmisala piirile on soovitatav rajada haljasvöönd vähendamaks tootmistegevuse mõjusid naaberaladele.

Kui tootmisobjekt ei mahu oma mõjuvööndiga tootmiseks kavandatud alale võib tootmisalasid laiendada ainult läbi detailplaneeringu.

Vald võib keelduda hoonete kasutusloa väljastamisest kui hoonete teenindavad teed ja tehnovõrgud on välja ehitamata.

6.2 Nõuded hoonete asukohale krundil

Uute elamukrundide puhul ei ole lubatud elamute ehitamine lähemale kui 4 m kinnistu piirist. Erandiks on elamualale E2 ehitatavad paarismajad ja ridaelamud. Hoonete paigutamisel krundile peavad olema tagatud nõuetekohased tuleohutuskujud.

Elamukrundi täisehituse protsent⁵ ei või olla:

- Elamualal E1 üle 15 % kinnistu pindalast;
- Elamualal E2 üle 20 % kinnistu pindalast.

Planeeringu alal on lubatud rajada elamukrundile kuni kolm (3) hoonet – s.h üks põhifunktsiooniga (elamu). Lubatud hoonete arvu arvestatakse koos olemasolevate hoonetega.

Käesoleva detailplaneeringu mõistes on ehitus aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitus. Rajatis on ehitus, mis ei ole hoone. Rajatis muutub hooneks, kui see ehitatakse näiteks ümber nii, et tekib siseruum.

Lähtuvalt tootmise ja äritegevuse iseärasustest määrab Paikuse valla-valitsus tootmis- ja/või ärifunktsiooniga krundile ehitatavate hoonete arvu detailplaneeringu lähteülesandes. Puhkealadele ehitatavate hoonete arvu määrab Paikuse vallavalitsus kas detailplaneeringu lähteülesandega või projekteerimistingimustega

⁵ Elamukrundi täisehituse protsendina arvestatakse käesolevas planeeringus kõigi lubatud hoonete aluse pindala suhet krundi suurusse (v.t ka tabel 3).

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sademevete režiimi muutumine, võib toimuda Paikuse Vallavalitsuse kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga ning Reiu jõe kaldale ulatuval ehituskrundil tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne Paikuse Vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku küsimist.

Ehitades Reiu jõe kaldale lähemale kui 200 m, arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast, tuleb hoone projekti koosseisus esitada geoloogiline uuring.

6.3 Hoonete kõrguse üldtingimused

Käesoleva osäüldplaneeringuga nähakse ette planeeringu alas kõrguse piirang. Hoonete kõrgused (arvestatuna olemasolevast maapinnast) on piiratud järgmiselt:

- Reiu jõest kuni Servaku-Vaskrääma ja Kuigu teeni – kuni 8,5 m;
- Servaku-Vaskrääma ja Kuigu teest kuni planeeringu ala idapiirini – kuni 11 m.

Kõrgemate hoonete ehitamine pole lubatud, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Üle 10 m kõrgusega, arvestatuna olemasolevast maapinnast, ulatuvate rajatiste püstitamiseks võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist.

Käesoleva osäüldplaneeringuga lubatakse planeeringu alale ehitada:

- Elamualale E1 ja E2 väikeelamuid⁶;
- Puhkealale P2 paadisadamat ja motosporidi keskust teenindavaid hooned.

Planeeringu alal ei ole lubatud seada korteri omandit.

Planeeringu alal on keelatud ehitada ühest või mitmetest väikehoonetest (kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga) koosnevat hoonete kompleksi (nn *motell*).

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele aladele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

⁶ Käesoleva planeeringu mõistes on väikeelamu kuni 2-korruselise üksikelamu (v.t ka Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 *Ehitise kasutamise ostarvete loetelu*).

6.4 Piiretele esitatavad nõuded

Kinnistu/krundi tänava-, avaliku ala (s.h haljasala) äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid, betoon- või kivimüüre.

Piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m. Piiret on keelatud rajada väljapoole krundi piiri, v.a juhul kui see määratakse detailplaneeringuga.

Kui kinnistu/krundi tee või avaliku ala äärse piirde värv või inetu välimus halvendab tee, avaliku ala ilmet on Paikuse Vallavalitsusel õigus nõuda piirde korrastamist vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks. Tähtajast mitte kinni pidamisel võib vallavalitsus piirde oma parima äranägemise järgi korrastada ning nõuda kulude katmist kinnistu/krundi omanikult, või omaniku puudumisel valdajalt.

7 DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE KOHUSTUS JA VAJADUS

Terve planeeringu ala on detailplaneeringu kohustusega ala.

Erandina on planeeringu alale lubatud ehitada üks väikeelamu või paarismaja koos lubatud kõrvalhoonetega⁷ ilma detailplaneeringut koostamata.

Uute teede rajamiseks on vajalik koostada detailplaneering. Planeeringu koosseisus tuleb esitada kõikide maaomanike kirjalik kooskõlastus kelle omandit kavandatav tee läbiks. Omaniku puudumisel tuleb kooskõlastus võtta maaomandi õigusjärgselt valdajalt.

Konkreetne planeeringute koostamise järjestus sõltub siiski elu poolt dikteeritud vajadustest ja investeerijate ning ehitada soovijate olemasolust. Käesolev osavaldplaneering koostamise järjestust ei määra.

7.1 Kehtivad detailplaneeringud planeeringu alal

Käesolev osavaldplaneeringuga jäetakse kehtima kõik varem kehtestatud detailplaneeringud. Peale osavaldplaneeringu kehtestamist tuleb koostatavate detailplaneeringute lahendust vajadusel muuta selliselt, et käesolevas planeeringus toodud tingimused oleks täidetud.

Alljärgnevalt on toodud kehtivad detailplaneeringud Paikuse vallas Silla küla osavaldplaneeringu alal või planeeringu ala piiril koos vallavolikogu kehtestamise otsuse ja kuupäevaga:

- *Ülejõe detailplaneering*, kehtestatud Paikuse vallavolikogu poolt 21. veebruar 2005. a otsus nr 4;
- *Kuigu maaiüksuse detailplaneering*, kehtestatud Paikuse vallavolikogu poolt 21. november 2005. a otsus nr 60.

⁷ Kõrvalhoone on põhihoonet teenindav majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun. Kõrvalhoones ei tohi olla eluruume.

JONISED

PAIKUSE VALLA SILLA KÜLA OSAÜLDPLANEERING M1:5 000



- LEPPEMÄRGID**
- TAUST
- Hooned
- Mets
- Märgala (soo)
- Tee
- Maantee
- Raudtee (Pärnu-Mõisaküla)
- Metsasiht
- Veekogu
- Riigimetsa ala
- Väärbeulpak
- PIIRID
- Valla piir
- Osaüldplaneeringu piir
- KAVANDATUD MAAKASUTUS**
- E1** Reserveeritud elamuala
- E2** Reserveeritud elamuala (hinnatav kavandamise õigusega)
- T** Reserveeritud tootmisala
- P1,3** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (v.t. planeeringu seadusega)
- P2** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (v.t. planeeringu seadusega)
- P4** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (v.t. planeeringu seadusega)
- H** Reserveeritud kalistav ala
- M** Munitsipaalomandisse taotletav ala
- PIIRANGUD
- Kehtiva planeeringu ala
- Põskelupak (shtikaalveeõnd)
- Kalda ehituskeeluvöönd (50 m)
- Kalda piiranguvöönd
- Väärtsilikud maastikud
- Maantee ja raudtee kaitsesööndid
- Elektrivõrgu kaitsesööndid
- TEHNILINE INFRASTRUKTUUR
- Perspektiivne Viabälka trass / 300m maantee
- Võimalik teine variant perspektiivsele Viabälka trassile
- Perspektiivne vallatee
- Perspektiivne kergliikluse
- Avakaks kasutamiseks määratud tee (kergetraff / autotöö)
- Perspektiivne õhkanalitsiooni õlepump
- Perspektiivne 10kV maakaabli tehnotrass













100-MR-REKID, HOODAMISE KUUPÄEV 23.07.2007
 VALJATROUVISE KUUPÄEV
 KANDID KODIIFID: MAASTIKUMÄRITUSE Põhise Osakirje

ENTEC AS
 Põhise jõe 5, Tallinn 10145
 tel: 6666666, faks: 6666666

KÄESOLEVA KAVANDUSE KOOLID LAMUTAMATU
 OSAKA BELETUSKIRI
 ALUSKANDMINE ON KVALIFITATSIOONIKAVANDAMISE
 MEE KAVANDAMISE OLV VAL BELETUSKIRI JA BELETUSKIRI KES

LEPPEMÄRGID








TAUST

-  Hooned
 -  Mets
 -  Märgala (soo)
 -  Tee
 -  Maantee
 -  Raudtee (Pärnu-Mõisaküla)
 -  Metsasiht
 -  Veekogu
 -  Riigimetsa ala
 -  Vääriselupaik
- PIIRID**
-  Valla piir
 -  Osaadplaneeringu piir








KAVANDATUD MAAKASUTUS

- E1** Reserveeritud elamuala
- E2** Reserveeritud elamuala (ärimaa kavandamise õigusega)
- T** Reserveeritud tootmisala
- P1,3** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (v.t. planeeringu seletuskiri)
- P2** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega
- P4** Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (v.t. planeeringu seletuskiri)
- H** Reserveeritud kaitstav ala
- M** Munitspaalomandisse taotletav ala

PIIRANGUD

-  Kestiva planeeringu ala
-  Püselupaik (sihtkaitsevöönd)
-  Kalda ehituskeelvöönd (50 m)
-  Kalda piiranguvöönd
-  Väärtusilukud maastikud
-  Maantee ja raudtee kaitsevööndid
-  Elektrihüliini kaitsevöönd

TEHINILINE INFRASTRUKTUUR

-  Perspektiivne Viabaltika trass / 300m maanteest
-  Võimalik teine variant perspektiivsele Viabaltika trassile
-  Perspektiivne vallatee
-  Perspektiivne kergrajilukustee
-  Avalikuks kasutamiseks määratud tee (kergrajilukusele / autodele)
-  Perspektiivne ühiskanalisatsiooni ülepumpila
-  Perspektiivse 10kV maakaabli tehnotrass

KASUTATUD KIRJANDUS

1. *Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. 2003. Pärnu maakonna teemaplaneering. Pärnu maavalitsus. Pärnu <http://www.mv.parnu.ee/index.php?planeeringud/plteema/>
2. *Paikuse jäätmeäitluskompleksi teeninduspiirkonna jäätmekava*. 2002. Entec AS. Paikuse vald. http://www.envir.ee/jaatmed/parnumaa_jk.pdf
3. *Paikuse valla kodulehekülg*. 2006. <http://www.paikuse.ee/>
4. *Paikuse valla üldplaneering*.
5. *Pärnu Maakonna planeering*. 1998. Pärnu Maavalitsus. Pärnu;
6. *Tori, Tahkuranna, Surju ja Paikuse valla ning Sindi linna jäätmekava 2005-2009*. 2005. OÜ Alkranel. Tartu.

LISAD