

**PÄRNU LINNAVOLIKOGU
O T S U S**

Pärnu

19. juuni 2007 nr 60

Pärnu linna üldplaneeringu algatamine
ja selle lähteseisukoha kinnitamine

Planeerimisseaduse § 2 punkti 3, §8, §10 lõike 4 ja Pärnu Linnavolikogu 20. aprilli 2006 määruse nr 16 "Pärnu linna ehitismäärus" § 3 punkti 3, § 4 punkti 1 ja 7, § 9, § 10 lõigete 2, 3, 4, 5, 6 ning Pärnu linnavalitsuse ettepaneku alusel

Pärnu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Pärnu linna üldplaneering ja kinnitada selle lähteseisukohad (juurde lisatud).
2. Pärnu Linnavalitsusel korraldada üldplaneeringu koostamine.
3. Pärnu Linnavalitsusel informeerida maavanemat üldplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Ahti Kõo
Volikogu esimees

Lisa
Pärnu Linnavolikogu
19. juuni 2007
otsuse nr 60 juurde

Lähteseisukohad
Pärnu üldplaneeringu koostamiseks

Lähteseisukohtade koosseis:

1. Kehtiva üldplaneeringu edasiarendamise põhjused
2. Üldplaneeringu lähtematerjal
3. Üldplaneeringu struktuur
4. Üldplaneeringu lahenduse koostamise põhimõtted

I

Kehtiva üldplaneeringu edasiarendamise põhjused

1.1 Pärnu linna areng kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.septembri 2001. aasta otsusega nr 26) alusel on andnud rohkelt praktilisi kogemusi ning selgunud on mitmeid uusi üldplaneeringus lahendamist vajavaid teemasid.

Pärnu üldplaneeringu edasiarendamisel on põhilised analüüsid läbi viidud ja materjalid koostatud juba menetluses olevate teemaplaneeringutega. Üldplaneeringu edasises arengus on eelkõige vajalik tehtud tööde koondamine ühtsesse süsteemi. Käesolevates lähteseisukohtades sisalduv uue üldplaneeringu struktuur loob selleks aluse.

Pärnus on algatatud järgmised teemaplaneeringud:

Pärnu linna maakasutuse teemaplaneering, mille eesmärgiks on kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutust puudutava graafilise ja tekstilise osa asendamine üldistatuma ja tuleviku maakasutust silmas pidava osaga.

Pärnu rohestruktuuride teemaplaneering, mille eesmärgiks on eelduste loomine linna haljastute süsteemseks ja järjepidevaks arenguks.

Pärnu lahe kallaste puhkeala teemaplaneering, mille eesmärgiks on luua eeldused mereäärse turismi, puhkemajanduse ja ettevõtluse süsteemseks ja järjepidevaks arenguks Pärnu linna, Audru ja Tahkuranna valla rannikualadel.

Liikluskorralduse teemaplaneering, mille eesmärgiks on teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade alade ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, säästva transpordikorralduse väljakujundamine kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise eelisarendamise ning parkimiskorralduse reguleerimise kaudu.

Pärnu arhitektuursete tingimuste teemaplaneering, mille eesmärgiks on eelduste loomine kaitsealuste objektide ning nende kasutamistingimuste kehtestamiseks Pärnu linnas, määrata

arhitektuursed lisatingimused (sh kõrguslik piirang), täpsustada arhitektuursetest tingimustest tulenevaid maakasutuspiiranguid ja vajadusel neid muuta.

1.2 Kehtiv üldplaneering on üles ehitatud rõhutatult maakasutuse sihtotstarvetele. Praktikas ilmnenud rohked vajadused üldplaneeringu muutmiseks näitavad, et maakasutuse planeerimisel on vajalik suurem paindlikkus. Oluline on üldplaneeringus maakasutus planeerida nii, et hilisemal detailplaneeringute koostamisel oleks üldplaneeringu muutmise vajadus minimaalne ja üldplaneeringu muudatus võetakse menetlusse üksnes erandjuhtumitel. Praktikas on esinenud rohkelt maakasutuse sihtotstarbe muutmise vajadusi üksikjuhtumitel, mis ei puuduta sisuliselt linna terviklikke arenguvisionoone ning kus neid oleks otstarbekas menetleda üldplaneeringut mittemuutva detailplaneeringuna. Üldplaneeringut muutmata detailplaneeringute liigselt suur hulk viib kokkuvõttes üldplaneeringu väärtuse devalveerumiseni. Seega maakasutuse planeerimine rangelt katastriüksuste sihtotstarvete liikide alusel ei ole osutunud otstarbekaks planeerimise viisiks. Käesolevad lähteseisukohad annavad põhisuunad maakasutuse planeerimiseks funktsionaalsete tsoonide kaupa, mis tagaksid üldplaneeringukohase järjepideva arengu paindlikumal viisil. Sisuliselt sama eesmärgi on võtnud algatatud maakasutuse teemaplaneering.

1.3 Kehtivas Pärnu üldplaneeringus puudub piisavalt põhjalik terviklik ruumiline visioon linna investeeringute jaotuse, ajakava ja prioriteetide, linna maa omandamise ja võõrandamise vajaduse, ühiskondlike objektide asukohavaliku ja avaliku ruumi arendamise kavade kohta. Üldplaneeringu koosseisus on mõistlik linna poolseid tegevuskavasid ruumiliselt kirjeldav osa eraldi selgelt ja üldistatult välja tuua, et kõigil üksikotsuste langetamise juures osalevatel isikutel oleks olemas piisav ülevaade vajalikest kavadest ka ilma kõigi planeeringutega põhjalikumalt tutvumata. Samuti aitab seesuguse ülevaate olemasolu üldplaneeringus võimalike muutuste korral linnajuhtimises hoida järjepidavust planeerimises ja planeeringute elluviimises. Osaliselt täidavad seda eesmärki liikluskorralduse, rohestruktuuride ja Pärnu lahe kallaste teemaplaneering. Samas on otstarbekas need planeeringud edaspidi ühendada terviklikuks nägemuseks linna avaliku ruumi, sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri arengust.

1.4 Kehtivas üldplaneeringus pole piisavalt põhjalikult käsitletud ka hoonestustihedust ja arhitektuuri. Hoonestusreeglid on loodud ranges seoses maakasutuse sihtotstarvetega. Samal ajal praktikas ilmnevad sageli vajadused võtta oluliselt rohkem arvesse erinevate asukohtade eripärasid. Seda eesmärki täidab algatatud arhitektuursete tingimuste teemaplaneering. Selle teemaplaneeringu tulemused on otstarbekas üldplaneeringusse üle kanda. Täiendavalt on otstarbekas hoonestustingimuste puhul eristada arusaadavalt olemasoleva linnastruktuuri säilimise põhimõtteid ja uute arendusalade tervikvisionoone.

1.5 Rohkeid vaidlusi tekitab detailplaneeringu üldplaneeringule vastavuse hindamine ning ehitusprojekti detailplaneeringule vastavuse hindamine. Kehtivas üldplaneeringus esitatud formaalsed või arvulised reeglid on ruumiliste lahenduste puhul praktikas sageli mitmeti tõlgendatavad ja dokumentide omavaheline kooskõla ei pruugi olla üheselt mõistetav. Üldplaneeringus tuleks määratleda selged põhimõtted, kuidas toimub nimetatud vastavuste hindamine. Vastavuse hindamine peaks lähtuma ennekõike planeeringu sisust, avalikest huvidest ja erinevate isikute huvidest. Niisuguse põhimõtte määratlemine tõstab linnajuhtide ja ametnike vastutustunnet üksikjuhtumite lahendamisel ning suunab tähtsustama pigem iga planeeringu ja projekti sisu kui formaalset kooskõla. Üksnes formaalse kooskõla hindamine pole kvaliteetse linnaruumi loomiseks piisav. Seda üle tähtsustades võivad sisulised vajadused ja tegelikud huvid mõnes olukorras jääda kaalumata. Seeläbi võib tegelik ehitatav keskkond kahjustuda või olla

oluliselt erinev planeeringuga kavandatust. Seega tuleb uus üldplaneering üles ehitada ennekõike nii, et see suunaks igas otsuses kaalutlema sisulist lahendust ja tegelikke huve.

1.6 Uue üldplaneeringu eesmärk on ennekõike ühtsuse, selguse ja arusaadavuse loomine ning formaalsete reeglite asemel sisuliste eesmärkide rõhutamine. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb maksimaalselt aluseks võtta teemaplaneeringute koostamisel tehtud tööd, samuti kehtiva üldplaneeringu ja detailplaneeringute lahendusi. Kehtivat üldplaneeringut ja detailplaneeringuid võib uue üldplaneeringu koostamisel muuta üksnes siis, kui see on vajalik avalikes huvides.

II

Üldplaneeringu lähtematerjal

Üldplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda Pärnu arengukavast ning muudest ruumilist arengut puudutavatest arengukavadest ning vajadusel teha ettepanekud nende täiendamiseks. Samuti tuleb arvesse võtta naabervaldade üldplaneeringuid ning Pärnu maakonnaplaneeringut.

Enne üldplaneeringu koostamist koostada kaardimaterjal, mis annab piisava ülevaate olemasolevast olukorrast ning koosneb eeldatavalt järgmistest kaartidest:

- Maa omandiliikide kaart, eristades riigi-, munitsipaal- ja eramaa.
- Sihtotstarvete kaart, eristades maakasutuse sihtotstarbed olemasolevate katastriüksuste kaupa.
- Olemasoleva ehitustiheduse kaart, mis esitab hoonete brutopinna ja krundipinna suhte katastriüksuse kaupa.
- Kõigi kehtivate ja algatatud detailplaneeringute alade kaart.
- Detailplaneeringutega kavandatud arengu kaart, mis esitab üldistatult kavandatud krundid, hooned ja teed.
- Olemasoleva avaliku ruumi ja olemasolevate ühiskondlike objektide kaart.
- Miljööväärtuslike, säilitamisväärtuse objektide ja alade ning väärtuslike kaugvaadete kaart.
- Elanikkonna tiheduse kaart kvartali kaupa.
- Töökohtade tiheduse kaart kvartali kaupa.
- Liiklusintensiivsuse kaart tänavate kaupa.
- Jalakäijate liikumisintensiivsuse kaart, märkides ka konfliktikohad autoliiklusega.
- Haljastatud alade ja kõrghaljastuse kaart.
- Maapinna kõrguste ja ehitusgeoloogia kaart.
- Eeldatavate arendushuvide kaart.

III Üldplaneeringu struktuur

Üldplaneeringu kausta, seletuskirja ja kaartide koostamisel juhendada järgnevast struktuurist, arvestades ka muudatustega, mis ilmnevad planeeringu koostamise käigus. Seletuskirja peatükkide ja kaartide struktuur peab olema vastavuses (iga kaart kuulub mingi seletuskirja peatüki alla).

3.1 Üldosa

Sisaldab üldplaneeringu protsessi kirjeldust, lähtematerjali kirjeldust ja üldplaneeringu struktuuri kirjeldust.

3.2 Lähtesituatsioon

Sisaldab lähtematerjalina kasutatud kaarte ning tekstilist selgitust olemasoleva olukorra kohta.

3.3 Linna ruumiline visioon

Selgitab skeemide ja teksti kaudu üldplaneeringu lahenduste kaalutlusi ja põhjendusi ning kirjeldab üldistatult Pärnu linna üldist ruumilist tulevikuvisioni.

3.4 Maakasutuse juhtfunktsioonid

(lisandub kaart, “funktsionaalne tsoneerimine”)

3.4.1 Tsoneerida linna territooriumi üldplaneeringuga kavandatav areng juhindudes järgmisest juhtfunktsioonide struktuurist:

I Avalik ruum (eristades alaliikidena avalike tänavate, parkide, väljakute, parklate, supelrandade maa-alad ja vee-alad).

II Poolavalike üksikhoonete maa-ala (eristades alaliikidena avatud krundiga ärihooned, suletud krundiga ärihooned, avatud krundiga ühiskondlikud hooned ja suletud krundiga ühiskondlikud hooned).

III Segahoonestusega keskuste maa-ala (eristades alaliikidena vähese parkimismahuga valdavalt jalakäijatele suunatud keskusalad ning rohke parkimismahuga keskusalad).

IV Elamumaad (eristades alaliikidena privaatse krundiga väikeelamumaad, privaatse krundiga korterelamumaad ja avatud krundiga korterelamumaad)

V Tootmistaad (eristades alaliikidena sadamate maad, elukeskkonda häirivad ja mittehäirivad tootmistaad).

VI Eriotstarbelised maad (eristades alaliikidena raudteede, jäätmehooldlate, riigikaitse, kalmistute jms maa-alad).

3.4.2 Lisaks määratleda juhtfunktsioonide IV ja V alal viirutusega (sarnane tähistus juhtfunktsiooniga III) need piirkonnad, kus üldplaneeringuga kavandatakse lisafunktsioonina äripindasid.

3.4.3 Määrata põhimõte, et I juhtfunktsiooni ala on munitsipaalomandis või riigi omandis, seda ei võõrandata. Kui selle juhtfunktsiooni ala on eraomandis, siis see määratakse avalikuks kasutamiseks Teeseaduses sätestatud korras või sõlmitakse omanikuga avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse leping Pärnu linna kasuks. Juhtfunktsioonide II ja VI puhul määrata sama põhimõte igal üksikobjektil eraldi, kui vastav objekt on oluliseks osaks linna sotsiaalsest või tehnilisest infrastruktuurist.

3.5 Avaliku ruumi arendamise kava

(lisandub kaks kaarti: “Teedevõrk” ja “Puhkeotstarbeline avalik ruum”)

Kavandada avaliku linnaruumi areng, käsitledes järgmisi teemasid:

- Teedevõrk ja tänavaruum
- Ühistranspordiga seotud teed ja peatuskohad
- Olulised ristmikud
- Avalikud parklad
- Sillad, kahetasandilised ristumised
- Kergliikluse ja autoliikluse ristumised
- Jalgrattateed
- Jalg-, matka-, suusa-, spordirajad
- Väljakud, jalakäijate tänavad
- Puhkealad, pargid
- Rannad, kaldad, vee-alad

- Muud avalikud rajatised
- Maastiku muutmise kavad, avaliku ruumi haljastus.
- Rohelise võrgustiku säilimise tagamine
- Põhimõtted korterelamute vahelise avaliku ruumi arenguks
- Põhimõtted äri- ja ühiskondlikke hooneid ümbritseva avaliku ruumi arenguks

3.6 Ühiskondlike objektide arendamise kava

(lisandub kaart “Ühiskondlikud objektid”)

Kavandada ühiskondlike hoonete ja sotsiaalse infrastruktuuri ruumiline areng, käsitledes järgimisi teemasid:

- Bussi- ja raudteejaamad, reisisadamad, lennujaamad.
- Koolid, lasteaiad, muud haridusasutused
- Hooldekodud, lastekodud, päevakeskused jms.
- Teatrid, kinod, klubid, muuseumid, raamatukogud jms.
- Haiglad, polikliinikud, muud tervishoiuasutused
- Spordihallid, võimlad, ujulad, jäähallid, muud spordiobjektid
- Kirikud, kogudusehooned jms
- Riigi ja kohalike omavalitsuse asutused, muud valitsushooned
- Vabaõhu mänguväljakud, spordiplatsid, staadionid jm välisruumi rajatised
- Muud ühiskondlikud objektid

3.7 Tehnilise infrastruktuuri arendamise kava

(lisandub kaart “tehniline infrastruktuur”)

Kavandada tehnilise infrastruktuuri areng, käsitledes järgmisi teemasid:

- Raudteed, kaubajaamad
- Kaubasadamad, võimalikud süvendustööd
- Ülelinnalise tähtsusega tehnovõrgud ja rajatised
- Elektrivarustus, kõrgepingeliinid ja alajaamad
- Tänavavalgustus
- Sidevarustus
- Veevarustus, puurkaevud, magistraalorustikud
- Kanalisatsioon, magistraalorustikud, survetorustikud, puhastusseadmed
- Sadeveekanaliseerimine, võimalikud settetiigid
- Gaasivarustus
- Soojavarustus, katlamajad
- Jäätmemajandus, prügilad
- Võimalikud kaitsetammid üleujutuste vastu

3.8 Olemasolev linnastruktuur ja miljööväärtused.

(lisandub kaart “säiliv linnastruktuur”)

- Määratleda terviklike üksustena (sarnase iseloomuga piirkondadena) olemasoleva säiliva linnastruktuuriga piirkonnad, kus ei kavandata olulisi muutusi hoonestus- või krundistruktuuris. Kirjeldada iga ala iseloomu ja põhilisi säilivaid omadusi. Määrata üksuse kaupa (vajadusel täpsustatult kvartali või kvartaliosa kaupa) ehitustihedus, üldised projekteerimispõhimõtted,

tingimused haljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ning parkimise korraldamiseks, samuti muud vajalikud põhimõtted olenevalt ala iseloomust.

- Esitada ka olemasolevad muinsuskaitse- ja looduskaitsealused objektid ja alad (kaasa arvatud ettepanekud kaitse alla võtmiseks).
- Eraldi tuua välja miljööalad ning määratleda ka muud säilitamist vajavad üksikobjektid.
- Määratleda säilitamist vajavad kaugvaated ja vaatekoridorid.

3.9 Arendusalad ja arendusobjektid

(lisandub kaart “arendusalad ja objektid”)

- Planeerida terviklike üksustena alad, kus tulevikus kavandatakse olulisi muutusi funktsioonis või hoonestusstruktuuris. Võtta niisugustena arvesse ka kehtivate detailplaneeringutega kavandatud arendusalad. Kirjeldada iga arendusalaga seotud võimalused ja kavatsused, määrata iga ala eeldatav avaliku ruumi osakaal, funktsioonid, ehitustihedus, üldised projekteerimispõhimõtted, põhimõtted haljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ning parkimise korraldamiseks, maapinna kõrguste vahemik, samuti muud vajalikud põhimõtted olenevalt ala iseloomust.
- Planeerida asukohad suuremate ja eripäraste arendusobjektide (näiteks eraldi suuremad ärikeskused, kõrgemad hooned, avalikus ruumis asuvad hotellid ja äriobjektid). Määratleda piirid, millest mahukat või kõrgemat objekti üldplaneeringu alusel kavandada ei saa. Võimalusel võiks see põhimõtte haarata ka naabervaldasid.

3.10 Seadusjärgsed maakasutuskitsendused

(lisandub kaart “maakasutuskitsendused”)

Kirjeldada seadusest tulenevaid maakasutuspiiranguid ja kaitsevööndeid, vajadusel täpsustada nende ulatust (sh ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatus).

3.11 Üldplaneeringu elluviimine

(lisandub kaart “üldplaneeringu elluviimine”)

- Kirjeldada detailplaneeringu või ehitusprojekti üldplaneeringule vastavuse hindamise põhimõtted.
- Määrata eeldatavalt vajalike detailplaneeringute üksused.
- Kaardistada kavandatavad avaliku sektori investeeringud, kirjeldada majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.
- Kirjeldada kavandatavaid munitsipaalmaade omandamisi, võõrandamisi. Samuti eristada riigimaa munitsipaliseerimise või riigi omandisse jätmise või võõrandamise vajadus. Esitada ka sundvõõrandamise vajadus.
- Määrata piirkonnad ja objektid, mille detailplaneerimise puhul naabervallad ja Pärnu linn teevad detailplaneerimisel koostööd ning kooskõlastavad vastastikku kõik planeeringud.
- Teha ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks.

IV

Üldplaneeringu lahenduse koostamise põhimõtted

4.1 Üldplaneeringu lahenduse koostamisel võetakse aluseks ennekõike kehtivas üldplaneeringus ja detailplaneeringutes, samuti menetluses planeeringutes loodud lahendused ja nendes mõtestatud avalikud huvid. Kehtivate planeeringute lahendusi arendatakse edasi ja täiendatakse, säilitades

planeerimise järjepidevuse. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille tulemusel vajadusel korrigeeritakse üldplaneeringu lahendusi.

4.2 Üldplaneeringu koostamise käigus vaadatakse üle kõik kehtivad detailplaneeringud ning koos üldplaneeringu kehtestamisega tehakse otsus nende kehtetuks tunnistamiseks järgmistel juhtudel:

- Detailplaneeringuga kavandatud ehitised on saanud kasutusloa
- Detailplaneeringu alale on kehtestatud teine detailplaneering
- Detailplaneering on selgelt vastuolus avalike huvidega
- Detailplaneeringu elluviimiseks on kadunud huvi
- Detailplaneering ei ole kooskõlas uue üldplaneeringu koostamise käigus koostatud Pärnu ruulilise visiooniga.

4.3 Kehtivat üldplaneeringut muudetakse üksnes juhul kui see on vajalik lähtudes uue üldplaneeringu ruumilisest visioonist, mis tugineb avalikele huvidele. Üldplaneeringu edasiarendamisel juhinduda järgmistest põhimõtetest ja eesmärkidest:

- Säilitada olemasolev avalik ruum (pargid, väärtuslik tänavaruum) ning leida võimalusi uue avaliku ruumi arendamiseks.
- Kavandada avaliku ruumi arengut nii, et selle lahendustes soositakse ennekõike jalakäijatele ja jalgratturitele suunatud ruumi ning ühistranspordi kasutamist.
- Kavandada terviklik ülelinnaline jalgrattateede võrgustik, mis ühendaks olulised elamurajoonid, puhkealad ning olulisemad ühiskondlikud ja äriobjektid. Kavandada oluliste jalgteede ja jalgrattateede ristumiskohad autoteedega nii, et teeületusi oleks võimalikult vähe ja need oleks mugavalt kasutatavad.
- Kavandada erinevate ühiskonnagruppide vajadusi arvestavaid mitmekesiseid alasid avalikus ruumis.
- Luua eeldused uuenduslike ja tulevikusuundumusi arvestavate planeeringuliste lahenduste, hoonete, rajatiste ja maastike rajamiseks (arhitektuurivõistluste läbiviimise põhimõte keskemates piirkondades ja suuremate arendusobjektide puhul).
- Luua eeldused uute arendusalade terviklikult koordineeritud ja kompaktselt arenguks (põhimõte koostada uue arendusala kohta terviklik planeeringuline visioon ning pidada sellest edaspidises arengus järjepidevalt kinni, võttes vajadusel selleks tööle arendusala arengut koordineeriva peaarhitekti).
- Luua alused rannapiirkonna, vanalinna ja teiste olemasolevate kvaliteetse elukeskkonnaga piirkondade miljöö ja kvaliteedi säilimiseks (põhimõte mõtestada lahti miljööalade omapära loovad tegurid ning võtta need aluseks ka sama ala uute arenduste juures, võttes vajadusel selleks tööle miljööalade arengut koordineeriva miljööala peaarhitekti).
- Luua alused ruumilist omapära loovate ja mõnda ajalooperioodi iseloomustavate ja ainulaadsete objektide, väärtusliku loodusliku ja ehitatud keskkonna säilimiseks maksimaalses ulatuses. Suunata uued arendused eelkõige väheväärtuslikele, kuid keskustega seotud aladele, eesmärgiga luua uut väärtuslikku keskkonda.
- Planeerida uued elamupiirkonnad terviklikult koordineeritult, seotult kergliikluse, ühistranspordi ja sotsiaalse infrastruktuuriga, vältides liigset valglinnastumist. Vajalik on siin koostöö valdadega.
- Linna poolt rajatavate olulisemate uute ühiskondlike objektide asukohavalikul eelistada kesklinna piirkonda.
- Planeerida uus raudteejaam kesklinnale lähemale, kaaludes ennekõike Raba tn - Ehitajate tee ristmiku piirkonda. Arvestada samas ka raudtee jätkumisega Riia suunas.

- Väärtustada mereäärseid, Pärnu ja Sauga jõe äärseid alasid ja hoida neid valdavalt avalikult kasutatavana. Kavandada jalg- ja jalgrattateede võrgustiku võimalikult hea seotus veeäärsete aladega. Kaaluda lisaks puhkeotstarbeliste radade avamist ka Rääma raba suunas.
- Hoida väärtuslikke kaugvaateid ja avada võimalusel uusi.
- Analüüsida kõrghoonete planeerimise vajalikkust Pärnu linnas ning otsuse korral kõrghooneid planeerida luua nägemus nende võimalikest asukohtadest.
- Luua nägemus suuremahuliste ärihoonete võimalikest asukohtadest. Vajalik koostöö naabervaldadega.
- Üldjuhul tagada olemasolevate väljakujunenud elamupiirkondade tiheduse säilimine. Piirkondade hoonestustihedust võrreldes olemasolevaga tõsta üksnes aladel, kus avalikes huvides tuleb kasuks piirkonna aktiivsem kasutamine, uute elanike või teenuste lisandumine.
- Otsida võimalusi kuritegevuse riskide vähendamiseks planeerimise kaudu.
- Arvestada muid eesmärke, mis olemuslikult kuuluvad avaliku huvi mõiste alla.
- Võtta aluseks ka kõik muud üldplaneeringu koostamise käigus ilmnevad vajadused, mille elluviimine on avalikes huvides vajalik.