

Pärnu EKE Projekt AS  
Reg nr 10052624  
Aia tn 6  
80010 Pärnu  
Tel +372 445 9810  
pekep@ekeprojekt.ee  
www.ekeprojekt.ee  
MTR EP10052624-0001

**Töö nr. 16080**



Lisa  
Pärnu Linnavalitsuse 19.06.2017  
korralduse nr 344 juurde 23 lehel

## **Rääma tn 94 kinnistu detailplaneering**

Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **Skano Group AS**

Omanikud: **Skano Group AS**  
volitatud esindaja – **Toomas Uibo**  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoon**

Arhitekt: **Karri Tiigisoon**

Pärnus, mai 2017.a.

## A. SISUKORD

A. SISUKORD.....	2
C. GRAAFILINE OSA .....	2
B. SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED .....	3
1.1. Planeeringu ülesanded.....	3
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
1.3. Mõisted .....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
2.1. Planeeritava ala asukoht .....	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud.....	7
2.3. Planeeringuala iseloomustus .....	7
2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i> .....	7
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i> .....	8
2.3.3. <i>Haljastus</i> .....	8
2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i> .....	8
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	9
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	10
3.1. Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused ning vastavus kehtivale üldplaneeringule .....	10
3.2. Planeeritava ala krundijaotus.....	10
3.3. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted.....	10
3.4. Kruntide ehitusõigus .....	10
3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	11
3.6. Liikluskorralduse põhimõtted .....	12
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	13
3.8. Tehnovõrgud .....	14
3.8.1. <i>Veevarustus</i> .....	14
3.8.2. <i>Reoveekanaliseerimine</i> .....	14
3.8.3. <i>Sademeveed</i> .....	14
3.8.4. <i>Elektrivarustus</i> .....	15
3.8.5. <i>Sidevarustus</i> .....	15
3.8.6. <i>Gaasivarustus</i> .....	15
3.8.7. <i>Soojavarustus</i> .....	15
3.9. Tuleohutuse tagamine .....	16
3.10. Keskkonnatingimused .....	17
3.10.1. <i>Jäätmekäitlus, heitmed</i> .....	17
3.10.2. <i>Müra, vibratsioon</i> .....	17
3.10.3. <i>Päikesevarjutus, insolatsioon</i> .....	17
3.10.4. <i>Keskkonnareostus</i> .....	17
3.11. Piirangud .....	18
3.12. Kujade määramine .....	18
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
3.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine.....	18
3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	18

## C. GRAAFILINE OSA

AS-1	SITUATSIOONISKEEM
AS-2	TUGIJOONIS
AS-3	PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
AS-4	ILLUSTREERIV JOONIS

## B. SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

**Detailplaneeringu peamine eesmärk** on Rääma tn 94 kinnistu jagamine kaheks krundiks ning ehitusõiguse andmine olemasoleva tootmisüksuse laiendamiseks.

#### 1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 9. mai 2016 korraldus nr 290 **Rääma 94 kinnistue detailplaneeringu algatamine kohta**, koos korralduse lisaga „Planeeritava maa-ala skeem“;
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistuse koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn Rääma tn 94. Töö nr TM-112/16, 08.06.2016.a;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

### 1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

#### **Hoonestusala:**

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

#### **Hoone:**

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise. Ehitise on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

#### **Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:**

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

#### **Hoone suurim lubatud kõrgus:**

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

#### **Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:**

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

#### **Maa-alune korrus:**

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

**Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:**

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

**Hoonete suurim lubatud võimsus:**

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

**Planeeritud võimalik hoonekontuur:**

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

**Täisehitusprotsent:**

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **2.1. Planeeritava ala asukoht**

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Rääma linnaosas Rääma, Liblika, Oja ja Niidu tänavate vahelises kvartalis Rääma tänava ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 3,3 km kaugusel. Peamised juurdepääsud alale on Rääma, Liblika ja Niidu tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus on „Rääma“ Rääma tänaval ja „Oja“ Oja tänaval.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale kõige parem juurdepääs piki Pärnu jõge kulgevat Jaansonite rada mööda. Samuti on võimalik juurde pääseda Ehitajate tee äärselt kergliiklusteelt piki Liblika ja Niidu tänavat.



**Joonis 1** Rääma 94 kinnistu hoonestus. Vaade Rääma tänavalt



**Joonis 2** Rääma 94 kinnistu. Puiduhakke ladustamise ala. Vaade Niidu tänavalt



**Joonis 3** Vaade olemasoleva voolikuvabriku tootmishoonele. Vaade Niidu tänavalt



Joonis 4 Vaade Rääma 94 kinnistule Liblika tänavalt

## 2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritava ala kontaktvööndi moodustavad põhjas ja idas Väikeelamupiirkond. Rääma 94 kinnistuga piirneb kirdeküljel Pärnu Liblika lasteaed (Liblika tn 1a). Rääma 94 kinnistust lääne poole jääb Niidupark ning selle äärde veel hoonestamata korterelamu kinnistud. Rääma 94 kinnistust jõe pool üle Rääma tänava asub olemasolev Skano Group AS-ile kuuluv puitkiudplaadi tehas, mille tegevus on seotud ka Rääma 94 kinnistuga. Rääma tänav on ala peamiseks teenindustänavaks.

## 2.3. Planeeringuala iseloomustus

### 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

#### Rääma tn 94:

- katastritunnus: 62506:043:2810
- kinnistu pind: 25 343 m<sup>2</sup> (maakatastri andmetel)
- katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 80%, ärimaa 20%

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
<b>Hooned</b>						
1	103034321	Pumbamaja	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		1	69
2	103034328	TÖÖKODA -LADU	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94	1994	1	1777
3	103034319	OLMEHOONE	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94	2004	2	92
4	103034317	Katlamaja	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		2	1573
5	103034324	Kuur	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		1	153

6	103034323	Ladu	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		2	1066	
7	103034315	Tööstushoone	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		4	341	
8	103034316	Ladu (lammutatud)	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		1	314	
9	103034322	Masuudipumbamaja	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94		1	63	
						Kokku	5448,0
<b>Rajatised</b>							
1	220313874	Kinnistuisene gaasitorustik	Pärnu maakond, Pärnu linn, Rääma tn 94	2007		380	
						Kokku	380,0

### 2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala Paikneb Rääma tänava ääres, millelt on juurdepääs planeeringualale. Samuti on alale juurdepääsud Liblika ja Niidu tänavatelt. Rääma tänaval on lubatud raskeveokite liiklus.

Rääma 94 kinnistu lõunaosas hoiustatakse Rääma 31 kinnistul asuva tootmiskompleksi jaoks vajalikku toormaterjali (puiduhake). Krundisisene liiklus on valdavalt seotud toormaterjali transpordi ja ladustamisega.

Rääma 94 kinnistul asuv parkimisala asub Rääma 94 kinnistu Liblika tn poolse juurdepääsu ääres. Olemasoleva voolikuvabriku parkimine ja juurdepääs on Niidu tänavalt.

### 2.3.3. Haljastus

Rääma 94 kinnistu on vähese haljastusega. Haljastatud on krundi idanurk Rääma ja Liblika tänava nurgal, kus leidub vähesel määral kõrghaljastust ja mõned põõsad.

Murukatte all on ka kinnistu kirdeserv, kus kõrghaljastus puudub.

Peamise linnaruumis tuntav haljastuse moodustab krundi piiridel olev kõrghaljastus.

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +6.04 – +7.47 ABS.

### 2.3.4. Tehnovõrgud

Rääma tn 94 kinnistul asub puurkaev, mis on kasutusel.

Rääma 94 kinnistu ei ole ühendatud ühisveevärgiga. Kinnistu on kanaliseeritud Niidu tn reoveekanaliseerimisele. Sademevesi on kanaliseeritud Niidu oja.

Rääma 94 kinnistu on varustatud elektriga Niidu tänaval olevast keskpinge kaablist. Kinnistul paikneb oma alajaam.

Rääma 94 kinnistu sidevarustus on lahendatud Rääma 31 kinnistult üle Rääma tänava. Rääma 94 kinnistu on varustatud gaasiga Niidu tänava gaasitrassist.

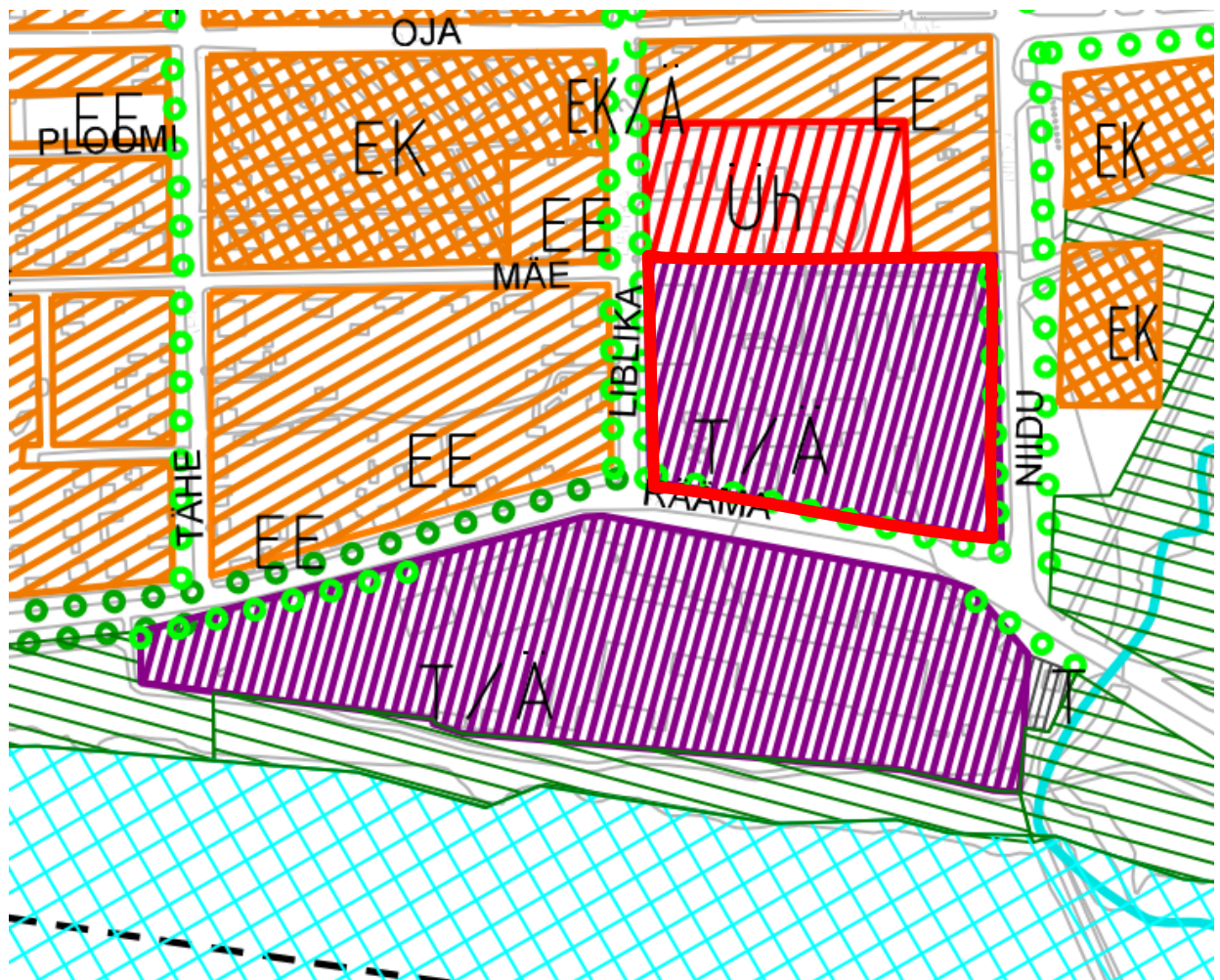
Rääma 94 kinnistu on varustatud kaugküttega Niidu ja Liblika tänava kaugküttetorustikust.

## 2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (veebbruar 2017) on Rääma tn 94 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon tootismaa kõrvalsihtotstarbega ärimaa.

Ette on nähtud keskkonnavaenuliku tootmise väljaviimine elamupiirkonnast ja asendamine äri- või elamufunktsiooniga. /.../ Planeeringus nähakse ette jõe kallastel tootismaa asendamine äri- ja elamufunktsiooniga ning jõe kallaste muutmine üldkasutatavaks. AS Viisnurga territooriumil on lisaks tootmisfunktsioonile lisatud ka ärimaa funktsioon. (üldplaneeringu seletuskiri lk 31).

Alal kehtib AS Viisnurk tootmisterritooriumite detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. novembri 1997.a otsusega nr 72).



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – veebruar 2017)

### **3. PLANEERINGULAHENDUS**

#### **3.1. Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused ning vastavus kehtivale üldplaneeringule**

Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise vajadus:

Kehtiva detailplaneeringu kohane ehitusõigus on enamuses ammendatud. Samuti ei võimalda kehtiv detailplaneering kinnistu jagamist. Lisaks on aastast 1997 pärinev planeering moraalselt ja sisuliselt aegunud.

Koostatav detailplaneeringuga ei ole kavas kehtivat Pärnu linna üldplaneeringu põhilahendust muuta.

**Tegemist ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega Planeerimisseaduse §142 lg 1 tähenduses.**

#### **3.2. Planeeritava ala krundijaotus**

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse Rääma 94 kinnistu jagada kaheks krundiks.

#### **3.3. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted**

Hoonestusala paigutamise põhimõtete seadmisel on pos 1 krundil lähtealuseks olemasoleva hoonestuse paiknemine ning tootja soov olemasolevat hoonestust laiendada.

Pos 2 krundil on hoonestusala paigutatud nõnda, et ala edasisel arendamisel oleks võimalikud erinevad konfiguratsioonid, mistõttu on hoonestusala kavandatud võimalikult ulatuslik.

#### **3.4. Kruntide ehitusõigus**

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kooskõlas kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualal ei ole Kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine lubatud.

Antud alal on lubatud vaid ilma olulise keskkonnamõjuta tootmine.

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse.

### 3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

positsiooni nr.	olemasoleva katastriüksuse pindala m <sup>2</sup>	planeeritava krundi pindala m <sup>2</sup>	krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m <sup>2</sup>		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud võimsus***		parkimis-kohtade arv		katuse tüüp / kalle°	olev keskmine maapinna kõrgus / plan maapinna kõrgus****	muud nõuded ja piirangud
					maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	sh maapealne	normatiivne	planeeritud			
1	25339	10 691	TT, TL 70 - 100%; ÄB, ÄK 0 - 30%	4	100	5350	10 m 16,8 abs	50%	1	2	7500	7400	113,1	56	lame/madal viil 0- 15°	6,8/ 7,00	1. Keelatud on häirivalt imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamine; 2. Tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga; 3. Hoone arhitektuursed eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga;
2		14 648	TT, TL 70 - 100%; ÄB, ÄK 0 - 30%	4	100	7300	15 m 21,8 abs	50%	1	2	9100	9000	137,5	138	lame/madal viil 0- 15°	6,8/ 7,00	
<b>kokku:</b>	<b>25339</b>	<b>25339</b>		<b>8</b>	<b>200</b>	<b>12650</b>					<b>16600</b>	<b>16400</b>	<b>250,6</b>	<b>194</b>			

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013  
 TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmine)  
 TL - laohoonemaa  
 ÄB - büroohoone maa  
 ÄK - kaubandus-toitlustus ja teenindushoone maa

\*\* - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast

\*\*\* - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

\*\*\*\* - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud kõrgusmärgist

Katastris on Rääma 94 katastriüksuse pindalaks märgitud **25 343 m<sup>2</sup>**.

Täiendavad arhitektuursed ja keskkonningimused:

- Tänavale avanevad hoonete fassaadid peavad olema kaetud piirkonda sobivate materjalidega ja olema esteetiliselt sobivad elamute ja ühiskondlike hoonete lähedusse.
- Hoonete välised tehnoseadmed (kütte- või jahutusseadmete välised osad, ventilatsiooniseadmed vms) paigutada hoone külgedele, mis ei ole lasteaia suunas. Vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid, mis summutavad või peegeldavad müra tagasi selle allika suunas.

### 3.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta oluliselt varem planeeritud ja väljaehitatud liikluskorralduse põhimõtteid. Juurdepääsud planeeritavale alale on planeeritud Rääma tänavalt ning Liblika ja Niidu tänavatelt. Seoses kruntide jagamisega on planeeritud täiendavad juurdepääsud olemasolevate lähedusse. Samuti on antud võimalus juurdepääsude kavandamiseks Niidu tänava poole olemasolevate laoplatside poole.

Nii pos 1 kui ka pos 2 krundi teenindamiseks raskeveokitega on planeeritud juurdepääs Niidu tänavalt, et tagada olemasolevate ja planeeritud hoonestuse teenindamine ning tagada, et raskeveokite liiklus ei hakkaks toimuma lasteaiale liiga lähedal ning lasteaia ja liiklustsooni vahele jääks hoonestus ja haljastus.

Kruntide täpne liikluskorralduslik lahendus antakse hoonete projektidega.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on võimalik Liblika ja Niidu tänavatelt. Mõlemal tänaval eraldi kõnnitee puudub.

Parkimisvajadus tuleb rahuldada omal kinnistul võimalikult lähedal hoonete juurdepääsudele. Jalgratastele näha ette varjualusega parkimisala hoone sissepääsule võimalikult lähedal. Parkimisarvutus on antud tabelis 5. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Planeeringulahenduse aluseks on töötajate arv ja reaalne ettevõtte parkimisvajadus. Tabelis esitatud arvsuurused on antud maksimaalse täisehituse puhul. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus lähtuvalt ettevõtte reaalsest vajadusest.

**Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus**

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm <sup>2</sup> )	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud
1	TT, TL, ÄK, ÄB	tööstusettevõtte ja ladu - 1pk/40 bm <sup>2</sup> asutused – 1 pk/90bm <sup>2</sup>	7400	113,1	56
2	TT, TL, ÄK, ÄB	tööstusettevõtte ja ladu - 1pk/40bm <sup>2</sup> asutused – 1 pk/90bm <sup>2</sup>	9000	137,5	138
				<b>250,6</b>	<b>194</b>
<b>Jalgrataste parkimiskohtade arvutus</b>					
1	TT, TL, ÄK, ÄB	tööstusettevõtte ja ladu - 1pk/200 bm <sup>2</sup> asutused – 1 pk/100 bm <sup>2</sup>	7400	48,1	20

<b>2</b>	TT, TL, ÄK, ÄB	tööstusettevõtte ja ladu - 1pk/200bm <sup>2</sup> asutused – 1 pk/100bm <sup>2</sup>	9000	76,5	40
				<b>124,6</b>	<b>60</b>

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

TT - tootmishoone maa

TL - laohoone maa

ÄB – büroohoone maa

ÄK – kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa

\*\* - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid

- EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.3 - Jalgrataste vähim parkimismatiiv

Planeeritud parkimiskohtade arv erineb pos 1 krundil normatiivsest seetõttu, et pos 1 krundil olevas tootmisüksuses on hetkel 10 töötajat ning seoses tootmise laiendamisega luuakse täiendavalt kuni 10 töökohta, mistõttu on hetkel parkimiskohti planeeritud oluliselt rohkem, kui on nende kasutajaid.

Pos 2 krundile planeeritava tootmisüksuse iseloomu kohta ei ole hetkel informatsiooni. Lähtuvalt sellest on kinnistule kavandatud normikohane parkimiskohtade arv. Reaalne parkimiskohtade arv antakse projektiga lähtuvalt reaalsest vajadusest.

Jalgrataste parkimiskohtade realselt vajadusel lähtutakse samuti töötajate arvust.

### 3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi vabad alad haljastada. Haljastuse kavandamisel arvestada vaadeldavust tänava maa-alalt (avalikust linnaruumist), hoone sissepääse, parkimisala jms lähtudes printsibist, et piirkondades, kus välisruumis liigub rohkem inimesi, ei kujuneks kõledat keskkonda. Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Vältida tühje murupindu. Soovitav on säilitada krundil paiknevaid suuremaid puid, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kruntidele pos 1 ja pos 2 kavandada haljastust minimaalselt 20% krundi pinnast.

Parkimisalad jagada haljastusega väiksemateks (kuni 20 kohta) osadeks.

Lisaks on kavandatud kõrghaljastusala krundi piiride äärde, et takistada võimalike mõjutuste levimist üle krundi piiride ning parandada esteetikat. Lasteaia territooriumi poole jääva haljastuse kavandamisel arvestada, et see ei hakkaks märkimisväärselt varjutama, mistõttu on soovitatav maksimaalne haljastuse kõrgus lasteaia pool küljes 10 m.

Rääma tänava poole jääv kõrghaljastus on tinglik ja lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega ligikaudu arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmargini (täpsed kõrgused ja vertikaalplaneerimine antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga).

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga.

Krundile on lubatud kuni 1,8 m kõrguse võrk- või varbaia rajamine.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Vältida lükatava lume sattumist haljasaladele. Parklatest kogutav lumi ladustada kõvakatendiga alal nii, et sulaveed oleks võimalik koguda ja juhtida läbi puhasti või korraldada lume äravedu.

### **3.8. Tehnovõrgud**

#### *3.8.1. Veevarustus*

Kinnistu veevõrk ei ole ühendatud ühisveevõrgiga. Rääma 94 kinnistul asub olemasolev puurkaev, mis on kasutuses.

Detailplaneering näeb ette ps 1 ja pos 2 kruntidele vee liitumispunkti kavandamist Niidu tänavalt.

Peale trassiühenduste kasutusele võtmist tuleb olemasolev puurkaev tamponeerida.

#### *3.8.2. Reoveekanaliseerimine*

Rääma tn 94 kinnistu on kanaliseeritud Niidu tn reoveekanaliseerimisele.

Pos 1 kinnistu on kanaliseeritud olemasoleva kanalisatsioonitoru kaudu Niidu tänavale. Vajadusel ehitatakse kinnistuisene kanalisatsioon ümber või sõlmitakse kinnistuomanike vahel servituut.

Pos 2 teenindamiseks on planeeringuga antud kanalisatsiooniühendus Niidu tänava kanalisatsioonikaevu nr 1.

#### *3.8.3. Sademeveed*

Rääma tn 94 Kinnistu on kanaliseeritud Niidu oja. Kinnistut on võimalik kanaliseerida Niidu oja. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Liblika tn kanaliseerimise võimalusega.

Parklatelt kogutava sademevee ära juhtimiseks projekteerida sademeveekanaliseerimine mis tuleb sõltuvalt parkla suurusest varustada normikohaste puhastusseadmetega (täpne lahendus ehitusprojekti staadiumis).

Pos 1 ja pos 2 sademevee lahendust ei ole kavas hetkel muuta. Vajadusel sõlmitakse servituut pos 1 kasuks.

Juhul, kui tekib vajadus sademevee lahendamiseks eraldi, on krundi pos 1 tarbeks planeeritud võimalik sademeveetrass Niidu tänavale.

Pos 1 krundi eeldatav ärajuhitava sademevee kogus  $Q_{\max} = 1,1\text{ha} \times 80\text{l/s} = 88\text{ l/s}$ .

Pos 2 krundi eeldatav ärajuhitava sademevee kogus  $Q_{\max} = 1,5\text{ha} \times 80\text{l/s} = 120\text{ l/s}$ .

#### 3.8.4. Elektrivarustus

Rääma 94 kinnistu on liidetud keskpingsesüsteemiga (35 kV). Liitumispunkt asub Rääma 94 kinnistul asuvas jaotlas. Rääma 94 kinnistul asub tellijale kuuluv alajaam, millest on varustatud ka pos 1 hoonestus. Vajadusel tuleb rekonstrueerida tellijale kuuluv alajaam või rajada uus alajaam. Täpne lahendus selgub projekteerimistööde käigus.

Elektrisüsteemi lahendust ei ole kavas hetkel muuta. Detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi seadmine pos 1 kasuks.

Krundisisesed kaablitrassid määratakse ehitiste ja trasside projekteerimise käigus.

#### 3.8.5. Sidevarustus

Pos 2 krundil on olemasolev sideühendus läbi Rääma 31 kinnistu.

Uued sideühendused pos 1 ja pos 2 kruntidele on näidatud Lille tänava sidetrassist.

#### 3.8.6. Gaasivarustus

Rääma tn 94 kinnistu on varustatud gaasiühendusega Niidu tänava B-kategooria gaasitorustikust.

Pos 1 kinnistule on planeeritud Niidu tänava gaasitorustikust sõltumatu gaasiühendus.

Tänava transpordimaale paigaldatakse planeeritavatele gaasitorustikele sulgeseadmed. Hoonestuse sisendite asukohta määramisel jälgida nõuet – gaasi välistorustik peab sisenema hoone(te)sse vahetult tehno ruumi gaasipaigaldiste asukohta. Hoonesisesed primaarperimeetriselised torustikud ei ole lubatud.

#### 3.8.7. Soojavarustus

Rääma tn 94 kinnistut läbib kaugkütte transiittrass, millest saab soojavarustuse ka kõrvalolev lasteaed (Liblika tn 1a). Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette transiittrassi ümber tõstmist.

Detailplaneeringu menetlemise käigus, enne planeeringu kehtestamist, sõlmida tähtajatu isikliku kasutusõiguse leping Rääma 94 kinnistul paiknevatele kaugküttetorustikele võrguettevõtja (Fortum Eesti AS) ja kinnistu omaniku vahel Fortum Eesti AS kasuks (vastavad torustikud ja isikliku kasutusõiguse servituudialad on märgitud detailplaneeringu nr 16080

tehnovõrkude põhijoonisele AS-3). Hoonestamiseks võimalikult vajalikud torustike ümberpaigutamised toimuvad kinnistu(te) igakordsete omanike finantseerimisel.

**Kaugküttetrassi aluse maa-ala (2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast) hoonestamine ei ole lubatud.**

Juhul kui tekib vajadus krundisiseste trasside ümbertõstmiseks, siis tuleb see teostada igakordse krundiomaniku kulul ning koostöös trasside valdajaga (Fortum Eesti AS).

Detailplaneeringuga on pos1 ja pos 2 kruntidele Niidu tänava soojatorustikust planeeritud ühendused. Soojavarustuse täpsem lahendus antakse hoonete projektiga.

### 3.9. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015.a. määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-5:2005 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus;
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kavandatava hoonestuse peamine kasutusviis on VI, täiendavalt on lubatud IV ja V kasutusviis.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad:

- Niidu tänaval, sõlmes nr 509 (6-G-8), hüdrant nr 532, vooluhulk 45,0 l/s, koordinaadid 6472117, 531178;
- Kinnistu Rääma tn 92 ees, sõlmes nr 518 (6-G-7), hüdrant nr 530, vooluhulk 44,8 l/s, koordinaadid 6472164, 530924;
- Kinnistu Mäe tn 46 ees, sõlmes nr 513 (6-G-8), hüdrant nr 531, vooluhulk 28,0 l/s, koordinaadid 6472258, 531007.

Päästemeeskonna juurdepääsud hoonetesse ei tohi asuda kaugemal, kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Planeeringualale ehitatakse eeldatavalt 1. ja 2. tuleohuklassiga hooneid. Juhul kui kavandatakse hoonestust, mis nõuab täiendavaid tuleohutuslaseid meetmeid, siis tuleb täiendavad need projekteerida ja kooskõlastada eraldi.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

### **3.10. Keskkonnatingimused**

Detailplaneeringu kohaselt on antud alal lubatud vaid ilma olulise keskkonnamõjuta tootmine.

#### *3.10.1. Jäätmekäitlus, heitmed*

Jäätmeid tekib nii katlamaja, voolikutootmise kui ka plaaditootmise tegevuse tulemusena. Suur osa voolikutootmises olevast materjalist taaskasutatakse. Eraldatakse plastik ja niit, mida on vooliku armeerimiseks kasutatud.

Voolikutootmises (pos 1) tekkivad jäätmed kogutakse ja utiliseeritakse. Jäätmete tekkimise ja kasutamise iseloom ei muutu seoses tootmise laiendamisega.

Skano katlamajas (pos 2) laastu põletamisel tekkiv tuhk niisutatakse (jahutamiseks ja tolmamise vältimiseks) ning antakse vastavat luba omavale jäätmekäitlejale üle.

#### *3.10.2. Mürä, vibratsioon*

Seoses tootmistevõime laiendamisega ei ole müra taseme tõusu ette näha. Võib toimuda teatav seoses suureneva transpordikoormusega. Müra taseme avaldab kõige enam mõju kõrvalasuva lasteaia territooriumile. Varasemalt on voolikutootmisega seoses olnud probleeme müraga, mis on häirinud Liblika tn 1a kinnistul asuva lasteaia tegevust. Lähtuvalt sellest on lasteaia piirile kavandatud haljasvöönd. Samuti tuleb välised seadmed (kütte- või jahutusseadmete välised osad, ventilatsiooniseadmed vms) paigutada hoone külgedele, mis ei ole lasteaia suunas. Vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid, mis summutavad või peegeldavad müra tagasi selle allika suunas.

Olemasoleva tootmise müra on mõõdetud ca 3 aastat tagasi ning müra taseme oli 47 dB. Lubatud müra taseme - II ja III kategooria on päeval (kell 7.00-23.00) 60, 65 dB ja öösel (23.00-7.00) - 45, 50 dB.

Müra normtasemed on ümbritsevatel elamualadel tagatud. Tootmise laiendamisel ettenähtud müra normtasemed ei muutu, sest Rääma tänav on määratud ka üle 8-tonnise registrimassiga veokite liikluse alaks ning Rääma 94 kinnistu asub otse Rääma tänava ääres.

Detailplaneeringuga on lahendatud transpordiküsimused nii, et transpordi mõju oleks minimaalne ümbritsevatele elamualadele ja kõrvalasuvalt lasteaiale.

#### *3.10.3. Päikesevarjutus, insolatsioon*

Pos 1 krundile kavandatava hoone kõrguseks on planeeritud 10 m. Kuna hoonestusala jääb lasteaia poolsest krundi piirist 10 m kaugusele, siis vahemiku 22. aprillist, kuni 22. augustini ei ole ette näha hoonest tulenevat varjutust lasteaia territooriumil. Selleks, et ka haljastus ei hakkaks lasteaia territooriumi oluliselt varjutama, on seatud ka haljastusele kõrguspiirang 10 m, mida tuleb sobivate taimede (puude) valimisel arvestada.

#### *3.10.4. Keskkonnareostus*

Alal paikneb endine masuudipumbamaja, mis võib teoreetiliselt olla keskkonnareostuse allikas. Hetkel ei ole informatsiooni, mis seda kinnitaks, kuid edasise ehitustegevuse käigus tuleb võimalik reostus välja selgitada.

### **3.11. Piirangud**

Rääma 94 kinnistu Rääma tänava poolsel piiril paiknevad sidekaablid kaitsevööndiga 1 m kaablist.

Olemasoleval puurkaevul on veehaarde sanitaarkaitseala 50 m (kehtib kuni puurkaev likvideeritakse).

Detailplaneeringuga on kavandatud järgnevad servituudid:

- pos 2 krundile läbipääsuservituut pos 1 kasuks;
- pos 2 krundile trassiservituut pos 1 kasuks.

### **3.12. Kujade määramine**

Planeeritud hoonestusalad jäävad naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 8 m ning hoonestusalade omavaheline kaugus ei ole vähem kui 8 m.

### **3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Olemasoleva hoone lähiümbrus on kavandatud hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid on selgelt eristuvad, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus on valgustatud.
- Paigutada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused ja neile turvasulused.
- Kinnistute välispiirile paigaldada piirded kogu ulatuses nii, et kõrvaliste isikute pääsemine (eriti laste) pääsemine territooriumile oleks takistatud.

### **3.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine**

Rääma tänaval asuvad polügonomeetriapunktid 260 ja 7105 ning reeperid 827 ja 1035, millele on määratud geodeetilise märgi kaitsevöönd 5m.

Ehitustööde käigus tuleb tagada märkide säilimine ja nendevaheline nähtavus.

### **3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse osaliselt kehtetuks AS Viisnurk tootmisterrituumite detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. novembri 1997.a otsusega nr 72).

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- servituudi- ja kasutusõiguse lepingute sõlmimine;
- maakorralduslikud toimingud kinnistu jagamiseks;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse, haljasalade ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.