

Lisa  
Pärnu Linnavolikogu 06.09.2018  
otsuse nr 74 juurde 30 lehel

## **TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr DP-14-14

TARTU MAAKOND, PÄRNU LINN

# **TAMMISTE TEE 6A KINNISTU DETAILPLANEERING**

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

MTÜ Eesti Spordiselts

Põhjaketkas

/allkirjastatud digitaalselt/

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2016-2018

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded .....	3
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
3.1. Planeeritav ala asukoht .....	3
3.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid .....	3
3.3. Planeeringuala iseloomustus .....	4
3.3.1. Maakasutus ja hoonestus .....	4
3.3.2. Liikluskorraldus.....	4
3.3.3. Haljastus .....	4
3.3.4. Tehnovõrgud .....	4
3.3.5. Reljeef.....	4
3.3.6. Geodeetilised märgid.....	4
4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	5
4.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus ja planeeringu kontseptsioon .....	5
5. PLANEERINGULAHENDUS .....	8
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	8
5.2. Krundi ehitusõigus .....	11
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	12
5.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	12
5.5. Piirded .....	13
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	14
5.7. Vertikaalplaneerimine .....	15
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	15
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	17
5.9.1. Veevarustus .....	18
5.9.2. Kanalisatsioon.....	18
5.9.3. Sademevee kanalisatsioon.....	18
5.9.4. Elektrivarustus.....	18
5.9.5. Tänavavalgustus .....	19
5.9.6. Soojarustus.....	19
5.9.7. Sidevarustus.....	19
5.9.8. Tuletõrje veevarustus .....	19
5.10. Tuleohutuse tagamine .....	19
5.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	20
5.12. Piirangud .....	20
5.12.1. Servituudid.....	20
5.12.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid .....	20
5.12.3. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	20
5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	21
5.14. Planeeringu elluviimise võimalused .....	21
6. KOOSKÕLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	23
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	24
2. Tugijoonis.....	25
3. Põhijoonis.....	26
4. Tehnovõrkude joonis .....	27
5. Illustratiivsed vaated.....	28

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 12. aprill 2010. a. korraldus nr 217 Tammiste tee 6a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Pärnu Maamööduteenistus (tegevuslitsents nr 316 MA) poolt koostatud maa-ala ja tehovõrkude plaan täpsusastmega M1:500, töö nr TM-126/17 – koostatud 25.05.2017.a.

### 2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Linnaruumi jätkuvast arengust lähtuvalt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kaaluda võimalusi olemasolevale kinnistule uue elamurajooni planeerimiseks. Planeeringus seatakse moodustavatele kinnistutele ehitusõigused ja määratakse linnaehituslikud- arhitektuursed tingimused üksikelamute ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala teedevõrgustikule, haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ja tehovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Pärnu linna üldplaneeringu muutmiseks.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1. Planeeritav ala asukoht

Krunt asub Tammiste linnaosas Tammiste tee ääres. Planeeritav ala on piiratud Tammiste teega, Kaasiku tn 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, Lepiku tn 7, 9, 11, 11a, 32, 34 ja Kaasiku tänav//Lepiku tänav kinnistutega. Idapoolt piirneb planeeringuala katastritunnuseta maa-alaga, mis on kaetud metsaga.

#### 3.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Olemasoleva hoonestuse kontaktalal moodustavad Lepiku ja Kaasiku tänava üksikelamud, mis on ühtse arhitektuurse lahendusega. Elamute põhimaht on lahendatud kahekordse mahuna, mis domineerib lisamahu/tude üle. Hoonetel on lamekatused, välisviimistluses domineerib üldjuhul valge krohvipind, mis on kombineeritud värvitud puitpinnaga. Krundid on piiratud valget värvi hõreda vertikaalse või horisontaalse puitlaudisest piirdeaiaga. Tänavavaade mõjub lakooniliselt.

Planeeringualast edelasse üle Tammiste tee jääb Niidu maastikukaitseala ja ca 100 m kaugusele Pärnu jõgi. Lähim ühistranspordi bussipeatus jääb planeeringualast läände ca 150 m kaugusele.

### **3.3. Planeeringuala iseloomustus**

#### **3.3.1. Maakasutus ja hoonestus**

Tammiste tee 6a krundi pindala on 33063 m<sup>2</sup> ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Ala oli varasemalt kasutusel vibustaadionina. Krundil asuvad kolm endist vibustaadioni abihoonet, millest kaks on alla 20 m<sup>2</sup> ehitised.

#### **3.3.2. Liikluskorraldus**

Olemasolev juurdepääs alale on Tammiste teelt kinnistu edelatipust.

#### **3.3.3. Haljastus**

Ala lääne-, ida- ja kaguosa on kaetud kõrghaljastusega. Puuliikidest on planeeritaval alal esindatud põhiliselt harilik mänd ja arukask. Loode- ja edelapoolsed krundi piirid on ääristatud mändide riviga.

#### **3.3.4. Tehnovõrgud**

Paralleelselt Tammiste teega kulgevad üle krundi sidekaablid ja osaliselt ka elektrikaabel. Krundil on elektriühendus ja olemasolev elektrikilp asub ala lõunatipus. Krundil puuduvad teised liitumised ja tehnovõrkude ühendused.

#### **3.3.5. Reljeef**

Krundi loodeosas paikneb soostunud tiik, millesse suubub krundi põhjapiiril paiknev väike kraav. Planeeringuala Lepiku tänava poolses osas paikneb pikk kagu-loodesuunaline kaitsevall, mille kõrval kulgeb kitsas kraav. Planeeritavat maa-ala läbivad kraavitused suubuvad kinnistamata maa – alal asuvasse ojja ja edasi Pärnu jõkke. Maa-ala läbivad kraavitused on lähipiirkondade eesvooluks.

Kõige madalam on Tammiste tee 6a kinnistu kirdenurk, kus maapinna absoluutkõrgus langeb kuni 3,38 m. Ülejäänud ala on suhteliselt lauge ja maapinna absoluutkõrgused jäävad 6.12-7.19 m vahemikku, v.a. vallil kus harjal tõuseb maapinna absoluutkõrgus kuni 8,71 m.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2 *Tugijoonis*.

#### **3.3.6. Geodeetilised märgid**

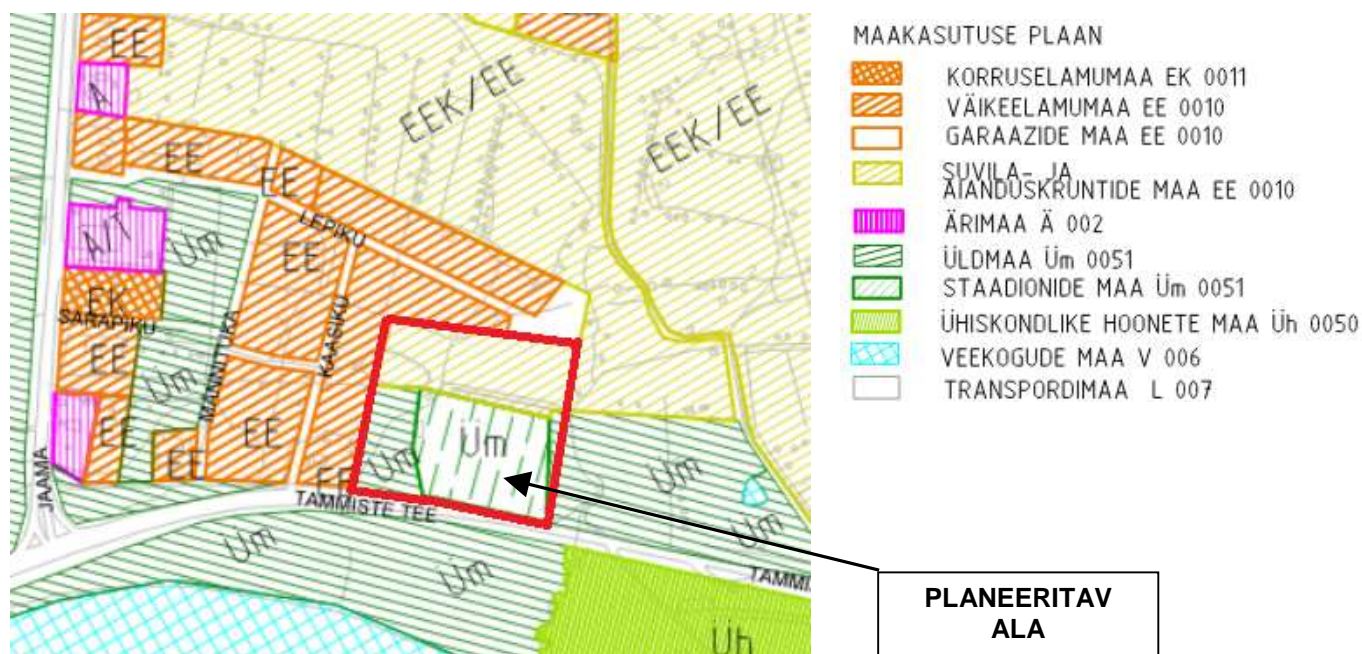
Tammiste tee 6a krundi edelapiiri keskosas paikneb riikliku geodeetilise võrgu II klassi märk PP274, mille kaitsevöönd on 5 meetrit märgi keskmest.

## 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

### 4.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus ja planeeringu kontseptsioon

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Pärnu Linna üldplaneeringut.

Vastavalt 2001. aastal kehtestatud üldplaneeringule on määratud Tammiste tee 6a kinnistule suvila- ja aianduskruntide maa, üldmaa ja staadionite maa juhtotstarbed.



Kaart 1. Väljavõte Pärnu linna kehtivast üldplaneeringust

Üldplaneeringus säilitati Tammiste tee 6a asuv vibustaadion üldmaana, kuna krunt ei olnud üldplaneeringu kehtestamise hetkeks õigustatud isikule veel erastatud. Tammiste tee 6a katastriüksus on kinnistusraamatusse kantud 15.02.2010. Maa erastamisjärgselt võimaldas kinnistu omanik Pärnu linnal ajutiselt rentida Tammiste tee 6a krunti, et seda saaks kasutada Vibuklubi Meelis. Alates 2014 aasta algusest Vibuklubi Meelis Tammiste tee 6a kinnistut enam ei kasuta ning ala seisab rakendusetä.

Vibusport ei kuulu MTÜ Eesti Spordiselts Põhjakotkas arendatavate spordialade hulka ja Pärnu Vibuklubi Meelis ei ole ka MTÜ Eesti Spordiselts Põhjakotkas liige.

Pärnu Linnavalitsuse 12.04.2010 korraldusega nr 217 algatati Tammiste tee 6a kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks on muuta Pärnu linna üldplaneeringus määratud suvila- ja aianduskruntide maa ning üldmaa sihtotstarve elamumaa sihtotstarbeks ja planeerida ala elamurajooniks. Pärnu linn on nimetatud tegevuses kokku leppinud MTÜ Eesti Spordiselts Põhjakotkaga nii Ühiste Kavatsuste Protokollile alla kirjutades kui ka Rääma tn 27 (sõudebaas)

kinnistu müügilepingut sõlmides, millega Linnavalitsuse soov oli omandada Pärnu linna omandisse sõudebaas, mitte aga vibustaadion.

Pärnu linna kehtiv üldplaneering (lk 32 – Tammiste linnaosa) 2001-2025 aastaks näeb ette Tammiste piirkonda nii puhkealana (Tammiste mets, Pärnu jõekaldad, samuti roheline koridorina Tammiste tee ja jõe vaheline ala) kui ka võimaliku elamualana.

Alates üldplaneeringu kehtestamisest on 14 aasta jooksul detailplaneeringuala kontaktvööndis asuvad alad arendatud elamupiirkondadeks. Suurem osa kehtestatud planeeringutest on ellu viidud (nt vahetus läheduses Hermanni elamurajoon, kus asub ca 33 väikeelamumaa krunti). Piirkonna areng on üheselt näidanud, et elamumaa arendamine on olnud õigustatud ja linna arengu seisukohalt kasulik.

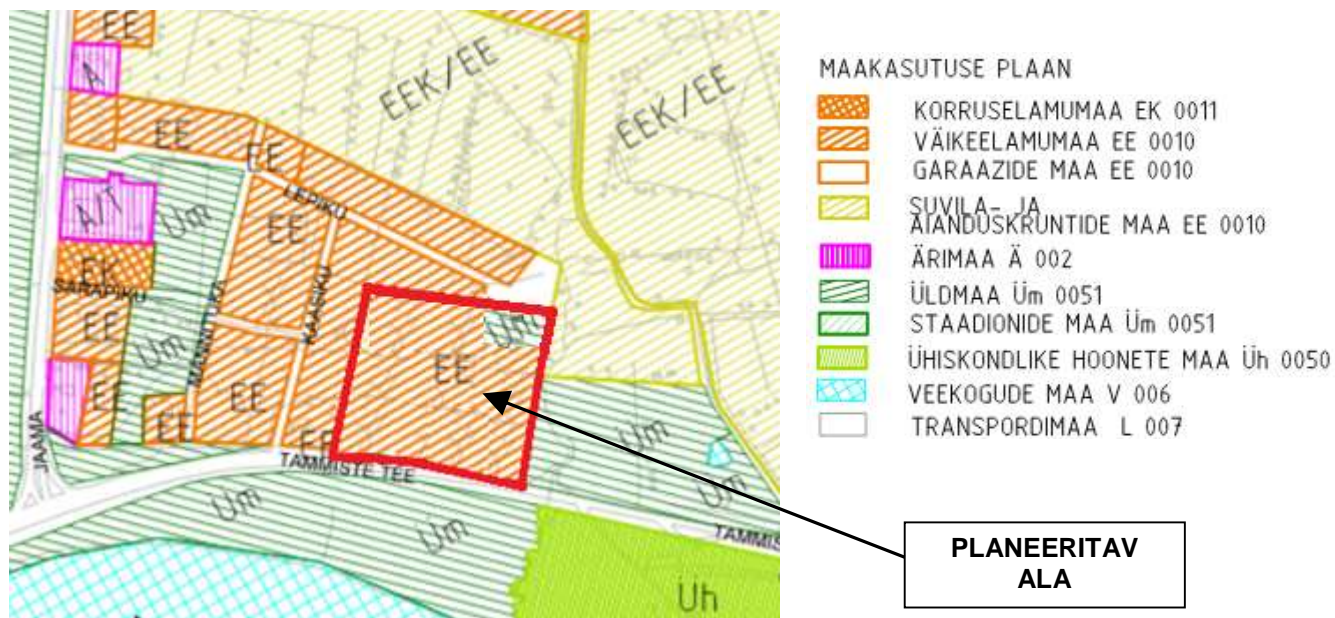
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringus Tammiste 6a juhtotstarbed väikeelamumaa ja puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa juhtotstarveteks. Tegevus on kooskõlas ka koostatava üldplaneeringuga, kus Tammiste piirkond on määratud arengualaks ja juhtotstarbena on lubatud eelkõige elamumaa. Alal on lubatud pereelamute, väikeelamute, üldkasutatavate ehitiste, äri- ja teeninduse ning puhke- ja haljasala maa-alade juhtotstarbed. Uut üldplaneeringut koostades on Pärnu Linnavalitsus pidanud otstarbekaks antud ala ehitustingimuste ülevaatamist ning seadnud eesmärgiks kujundada Tammiste piirkond valdavalt pereelamute piirkonnaks.

Kehtiva üldplaneeringu muutmine on **vajalik**, kuna sellega tagatakse linnaruumi jätkuv areng kooskõlas Pärnu linna arengu suundadega ja muutunud oludes kinnistu omaniku (üldplaneeringu kehtestamise järgse) ülekaaluka ja õiguspärase huviga oma maaomandi paremaks kasutamiseks. Valginnastumise probleemi leevendamiseks on oluline pakkuda linnas endas elamukrunte kodu rajamiseks ning tihendada linnastruktuuri.

Pärnu linna üldplaneering sätestab veenvalt, et Pärnule on igati kasulik, kui linnas antakse regulaarselt uute pere- ja korterelamute püstitamiseks täiendavaid ehitusõigusi, mis annab võimaluse kõikidele kohalikele inimestele võimaluse nautida nende kodulinnas aegade jooksul väljakujunenud linnaruumi. Planeeritava kinnistu omaniku õigustatud ootus oma kinnistut arendada on vähemalt samaväärses proportsionaalses suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale.

Krundiomaniku soov on arendada ala hästitoimivaks ja inimsõbralikuks üksikelamute piirkonnaks koos avalikult kasutatava haljasalaga, kuhu rajatakse erinevatele vanuserühmadele mõeldud lastemänguväljak. Detailplaneeringu lahendus muudab üldkasutatava ala kättesaadavamaks suuremale inimestegrupile ja toetab piirkonna arengut, arvestades perspektiivse võimalusega laiendada haljasala lähialadele.

Planeeringu realiseerimisel kujuneb maa-alast kvaliteetne äärelinna elukeskkond. Planeeringuala kontseptsiooni väljatöötamisel on oluliseks peetud tervikliku elukeskkonna loomist, mis saavutatakse arhitektuurse kvaliteedi, väärtusliku haljastuse säilitamise, turvalise keskkonna ja avalikult kasutatava puhkeala moodustamisega. Samuti on oluliseks peetud planeeringulahenduse sidusust lähialaga ning kontaktala perspektiivsete arengusuundadega. Planeeringulahendus on **proportsionaalne** selle piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks.



Kaart 2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Krundistruktuuri planeerimisel on järgitud kontaktal olevate kruntide paiknemist ja suurusi. Kavandatud hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud, et alal moodustuks kõrvaloleva elumupiirkonnaga ühtse stiiliga keskkond, mis ei kujuneks samas liialt lakooniliseks. Jäetud on võimalus ka omanäolisteks ja huvitavateks arhitektuurseteks lahendusteks, mis mitmekesistavad tänavaf fronti. Samuti on tähtsaks peetud igal krundil arhitektuurse terviku loomist ning rajatavate ehitiste (nt üksikelamu, lehtla ja piirdeaed) ühtset stiili. Arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud karmistuvate energiatõhususe nõuetega ja selle mõjuga hoonete arhitektuursetele lahendustele (konstruktsioonide massiivsus, hoonete orientatsioon ilmakaarte suhtes, taastuvate energiaallikate kasutamine jne).

Tänavaruumi kujundamisel on silmas peetud huvitava elukeskkonna loomist, tänavaruumi avatust ja inimsilma kõrguste vaadete säilimist, millele luuakse eeldus madalate piirdeaedade kasutamisega.

Detailplaneeringuala liiklusstruktuur on lahendatud terviklikult ja lähialaga seotuna.

Võttes arvesse ümbritseva kontaktvööndi väljakujunenud linnaruumi loogikat, tänavavõrgustikku ning planeeritavate elamumaa kruntide arvu ja sotsiaalset taristut, mõjutab planeeringulahenduse kvaliteetne elluviimine piirkonna linnaruumi positiivselt ning selle võib lugeda **piirkonda sobivaks ja otstarbekaks**.

Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes.

Juhul, kui koostamisel olev uus Pärnu linna üldplaneering kehtestatakse enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist, ei ole üldplaneeringu muutmiseks vajadust, sest selles on juba planeeringuala ette nähtud arengualana ja juhtotstarbena on lubatud eelkõige elamumaa.

## 5. PLANEERINGULAHENDUS

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jagatakse 24 krundiks, millest 21 on üksikelamu maa krunti, 2 tee ja tänava maa-ala krunt ja 1 haljasala maa krunt.

Kruntide moodustamisel on arvestatud naaberalade olemasolevat krundistruktuuri ja tänavavõrku. Üksikelamu maa krundisuurused jäävad vahemikku 1204 - 1500 m<sup>2</sup>.

Tänava maa (koos sisalduvate haljasribadega) ja haljasala maa kruntidega on planeeritud avalikku kasutusse kokku 5798 m<sup>2</sup>.

Avalikus kasutuses on 17,5 % planeeritavast alast. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 3 *Põhijoonis* ja planeeritud piiripunktide koordinaadid tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeritud kruntide piiripunktide koordinaadid**

<b>POS 1</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>11</b>	X= 6470970.14	Y= 532931.73
<b>113</b>	X= 6470985.94	Y= 532947.24
<b>A</b>	X= 6470993.84	Y= 532955.00
<b>B</b>	X= 6470964.87	Y= 532984.40
<b>C</b>	X= 6470944.72	Y= 532969.58
<b>POS 2</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>A</b>	X= 6470993.84	Y= 532955.00
<b>112</b>	X= 6471002.70	Y= 532963.71
<b>D</b>	X= 6471015.00	Y= 532975.80
<b>E</b>	X= 6470986.60	Y= 533004.28
<b>B</b>	X= 6470964.87	Y= 532984.40
<b>POS 3</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>D</b>	X= 6471015.00	Y= 532975.80
<b>111</b>	X= 6471019.45	Y= 532980.18
<b>F</b>	X= 6471034.95	Y= 532995.40
<b>G</b>	X= 6471002.91	Y= 533027.91
<b>E</b>	X= 6470986.60	Y= 533004.28
<b>POS 4</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>F</b>	X= 6471034.95	Y= 532995.40
<b>110</b>	X= 6471036.20	Y= 532996.66
<b>109</b>	X= 6471052.96	Y= 533013.14
<b>H</b>	X= 6471054.95	Y= 533015.10

I	X= 6471022.91	Y= 533047.61
G	X= 6471002.91	Y= 533027.91
<b>POS 5</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
H	X= 6471054.95	Y= 533015.10
108	X= 6471069.72	Y= 533029.61
J	X= 6471076.03	Y= 533035.81
K	X= 6471043.26	Y= 533067.67
I	X= 6471022.91	Y= 533047.61
<b>POS 6</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
J	X= 6471076.03	Y= 533035.81
107	X= 6471086.47	Y= 533046.09
1	X= 6471095.03	Y= 533054.49
106	X= 6471076.23	Y= 533078.08
L	X= 6471064.59	Y= 533092.68
M	X= 6471038.65	Y= 533072.00
K	X= 6471043.26	Y= 533067.67
<b>POS 7</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
L	X= 6471064.59	Y= 533092.68
105	X= 6471054.30	Y= 533105.59
N	X= 6471038.36	Y= 533125.59
O	X= 6471011.97	Y= 533104.46
M	X= 6471038.65	Y= 533072.00
<b>POS 8</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
P	X= 6471025.48	Y= 533065.59
Q	X= 6471025.73	Y= 533070.03
R	X= 6471003.00	Y= 533097.98
S	X= 6470979.78	Y= 533076.25
T	X= 6471004.89	Y= 533045.30
<b>POS 9</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
T	X= 6471004.89	Y= 533045.30
S	X= 6470979.78	Y= 533076.25
U	X= 6470957.25	Y= 533055.17
V	X= 6470982.88	Y= 533023.63
<b>POS 10</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
V	X= 6470982.88	Y= 533023.63
U	X= 6470957.25	Y= 533055.17
W	X= 6470934.89	Y= 533034.20
Ö	X= 6470961.18	Y= 533002.22
<b>POS 11</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
Ö	X= 6470961.18	Y= 533002.22
W	X= 6470934.89	Y= 533034.20
Ä	X= 6470913.16	Y= 533013.90
5	X= 6470923.24	Y= 533001.59
Ö	X= 6470935.75	Y= 532982.95
Ü	X= 6470953.12	Y= 532996.27
<b>POS 12</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
W	X= 6470934.89	Y= 533034.20
AA	X= 6470908.57	Y= 533066.21
BA	X= 6470885.59	Y= 533045.70
4	X= 6470896.46	Y= 533034.29
Ä	X= 6470913.16	Y= 533013.90
<b>POS 13</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
U	X= 6470957.25	Y= 533055.17
CA	X= 6470929.62	Y= 533089.01
AA	X= 6470908.57	Y= 533066.21
W	X= 6470934.89	Y= 533034.20
<b>POS 14</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
S	X= 6470979.78	Y= 533076.25
DA	X= 6470954.68	Y= 533107.18

CA	X= 6470929.62	Y= 533089.02
U	X= 6470957.25	Y= 533055.17
<b>POS 15</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
R	X= 6471003.00	Y= 533097.98
EA	X= 6470980.27	Y= 533125.94
FA	X= 6470976.14	Y= 533126.27
DA	X= 6470954.68	Y= 533107.18
S	X= 6470979.78	Y= 533076.25
<b>POS 16</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
N	X= 6471038.36	Y= 533125.59
104	X= 6471022.97	Y= 533144.90
103	X= 6471017.94	Y= 533151.21
GA	X= 6471012.22	Y= 533158.38
HA	X= 6470988.85	Y= 533137.58
IA	X= 6470988.50	Y= 533133.26
O	X= 6471011.97	Y= 533104.46
<b>POS 17</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
JA	X= 6470877.99	Y= 533053.67
KA	X= 6470899.53	Y= 533072.84
LA	X= 6470868.82	Y= 533107.35
3	X= 6470846.05	Y= 533087.19
<b>POS 18</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
KA	X= 6470899.53	Y= 533072.84
MA	X= 6470917.35	Y= 533097.00
NA	X= 6470891.02	Y= 533127.00
LA	X= 6470868.82	Y= 533107.35
<b>POS 19</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
MA	X= 6470917.35	Y= 533097.00
OA	X= 6470943.69	Y= 533112.12
PA	X= 6470913.16	Y= 533146.61
NA	X= 6470891.02	Y= 533127.00
<b>POS 20</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
OA	X= 6470943.69	Y= 533112.12
QA	X= 6470965.89	Y= 533131.88
RA	X= 6470935.35	Y= 533166.25
PA	X= 6470913.16	Y= 533146.61
<b>POS 21</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
QA	X= 6470965.89	Y= 533131.88
SA	X= 6470987.40	Y= 533151.02
TA	X= 6470958.75	Y= 533186.96
RA	X= 6470935.35	Y= 533166.25
<b>POS 22</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
SA	X= 6470987.40	Y= 533151.02
UA	X= 6471005.35	Y= 533167.00
2	X= 6470976.74	Y= 533202.89
TA	X= 6470958.75	Y= 533186.96
<b>POS 23</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
C	X= 6470944.72	Y= 532969.58
B	X= 6470964.87	Y= 532984.40
E	X= 6470986.60	Y= 533004.28
G	X= 6471002.91	Y= 533027.91
I	X= 6471022.91	Y= 533047.61
K	X= 6471043.26	Y= 533067.67
M	X= 6471038.65	Y= 533072.00
O	X= 6471011.97	Y= 533104.46
IA	X= 6470988.50	Y= 533133.26
HA	X= 6470988.85	Y= 533137.58
FA	X= 6470976.14	Y= 533126.27
EA	X= 6470980.27	Y= 533125.94

<b>R</b>	X= 6471003.00	Y= 533097.98
<b>Q</b>	X= 6471025.73	Y= 533070.03
<b>P</b>	X= 6471025.48	Y= 533065.59
<b>T</b>	X= 6471004.89	Y= 533045.30
<b>V</b>	X= 6470982.88	Y= 533023.63
<b>Õ</b>	X= 6470961.18	Y= 533002.22
<b>Ü</b>	X= 6470953.12	Y= 532996.27
<b>Ö</b>	X= 6470935.75	Y= 532982.95
<b>POS 24</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>BA</b>	X= 6470885.59	Y= 533045.70
<b>AA</b>	X= 6470908.57	Y= 533066.21
<b>CA</b>	X= 6470929.62	Y= 533089.02
<b>DA</b>	X= 6470954.68	Y= 533107.18
<b>FA</b>	X= 6470976.14	Y= 533126.27
<b>HA</b>	X= 6470988.85	Y= 533137.58
<b>GA</b>	X= 6471012.22	Y= 533158.38
<b>UA</b>	X= 6471005.35	Y= 533167.00
<b>SA</b>	X= 6470987.40	Y= 533151.02
<b>QA</b>	X= 6470965.89	Y= 533131.88
<b>OA</b>	X= 6470943.69	Y= 533112.12
<b>MA</b>	X= 6470917.35	Y= 533097.00
<b>KA</b>	X= 6470899.53	Y= 533072.83
<b>JA</b>	X= 6470877.99	Y= 533053.67

## 5.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 *Põhijoonis* tabelina.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Olemasolevad hooned planeeringualal lammutatakse.

Ühele üksikelamu maa krundile on lubatud rajada kuni 2 hoonet. Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51. Planeeritud kruntidele POS 1-21 on ehitiste lubatud kasutamise otstarbed- 11101 üksikelamu ja 12744 abihoone. Krundile on lubatud rajada 1 elamu.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja maksimaalne kõrgus on määratud lähtudes lähipiirkonna olemasolevate hoonete vastavatest näitajatest ja üldplaneeringus lubatavast. Lisaks on arvesse võetud energiatõhususe arengusuundi, mis toob kaasa piirdekonstruktsioonide massiivsemaks muutumise.

Detailplaneeringuga on planeeritud krundil asuva hoone suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 20% krundi pindalast.

- Kuni 20 m<sup>2</sup> rajatisi (nt lehtla, grillkoda vms) on lubatud täiendavalt kruntidele rajada 1 tükk, kuid see peab mahtuma detailplaneeringus määratud krundi lubatud ehitisealuse pinna sisse, asuma hoonestusala ning paiknema tänava poolt vaadates üksikelumust tagapool. Vajadusel on lubatud püstitada väikesemahuline rajatis (varjualune, lehtla, grillkoda, vms) väljapoole hoonestusala, kuid naaberpiirile lähemale kui 4 m peab olema naabri nõusolek ja tagatud tuleohutusnõuded.  
Ehitis peab olema lahendatud üksikelamuga sama arhitektuurse käekirjaga ja moodustama ühtse terviku. Krundile ei ole lubatud püstitada (liim)puidust nurgaseotistega aiamaaju.

### 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Põhijoonis* näidatud hoonestusala krundidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist. Planeeritavatele üksikelamu maa kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone 2-korruselise osa domineeriv põhimaht. 1-korruselise lisamaht peab jääma tänavapoolses vaates tagasihoidlikum ja 1-korruselise lisamahu fassaadi pikkus peab tänavapoolses vaates jääma tunduvalt lühem kui 2-korruselise põhimaht. Põhimahu vähim lubatud ehitisealune pind on 50 m<sup>2</sup>, lisamahu vähim lubatud ehitisealune pind on 30 m<sup>2</sup>. Kõik krundile püstitavad hooned, sh ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned, koos väljaulatavate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hoonemahtusid ei või kavandada väljapoole hoonestusala. **Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.**

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

### 5.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olemasolevad hooned planeeringualal lammutatakse. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- **Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.**
- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Üksikelumud tuleb lahendada ühe- ja kahekorruseliste mahtude kombinatoorikana, ainult ühe- ja kahekorruselise hoone ei ole lubatud. Põhimaht peab olema kahekorruselise- ja lisamaht ühekorruselise.

Keelatud on:

- Völvide ehitamine uste, akende ja terrasside kohale;
- Tihedad aknajaotised;
- Rõhutatud jämedad ümmargused sambad;
- Imiterivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis jms);
- Ümarpalk, tööstuslik profiilplekk välisfassaadi viimistluses.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 1-21 arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Hoone lubatud maapealne korruselisus</b>	Elamul- põhimaht 2 korrust, lisamaht 1 korrus; abihoonel 1 korrus. Maa-aluste korruste rajamine ei ole lubatud.
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	0 kuni 5 kraadi
<b>Katuse tüüp</b>	madalkatus
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	pvc- ja bituumenrullmaterjalid
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada kivi, betoon, puit, klaas jm kõrgekvaliteetseid materjale.
<b>Välisavatäited</b>	Avatäidete materjalidele piiranguid ei seata.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	7,0 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Tänavanurgal asuvad elamud tuleb joondada vastu mõlemat ehitusjoont.
<b>±0,00 vahemik</b>	Antud tabelis joonisel nr 3 <i>Põhijoonis</i>

## 5.5. Piirded

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Piirded tuleb paigaldada krundi piirile või sissepoole piiri selle vahetusse lähedusse.

Krundile rajatavad piirded peavad moodustama elamu ja abihoonega ühtse terviku. Tänavapoolsete piirete kõrgus ei tohi ületada 1,2 meetrit ning tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada betoonsokleid kõrgusega mitte üle 20 cm. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente. Krunte võib piirata ka ainult haljaspiirdega (hekk).

Krundipiiride vaheliste piirete rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 2,0 m maapinnast, piirded lahendada projektiga. Piirde rajamine tuleb

kooskõlastada vastava piirinaabriga, kui seda saab käsitleda ühiskasutuses piirirajatisena vastavalt Asjaõigusseaduse § 151.

### 5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal tuleb teostada sanitaarraie, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse või valikuline kujundusraie, mille käigus säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning vajadusel tekitatakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele. Et saavutada maksimaalselt parim ja kvaliteetne tulemus, peab raiet teostama vastava ala kogenud spetsialist. Puude raiumiseks ja raieloa taotlemiseks pöörduda Pärnu linna majandusosakonda linnaaedniku poole.

Tänavale on ette nähtud rajada kõrghaljastus, kasutatakse põõsagruppe ja üheliigilisi alleesid. Säilitatav, likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus on näidatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

Detailplaneeringuga on krunt POS 22 ette nähtud avalikku kasutusse jääva haljasalana, kuhu on kavandatud rajada pargiala koos lastemänguväljakuga. Haljasala asukoha valikul on silmas peetud lähipiirkonna perspektiivseid arengusuundi ja haljasala laiendamise võimalust lähialadele, et moodustada suurem toimiv lähipuhkeala, mis pakub tegevust võimalikult erinevas vanuses elanikele.

Haljas- ja rekreatsiooniala haljastuse ja laste mänguväljaku lahendus antakse täpsemalt haljastusprojektiga. Projekti koostamisel peab jälgima, et inventar oleks valitud kasutamiseks võimalikult erinevatele vanusegruppidele. Mänguväljaku eelduseks on vähemalt kolm erinevat inventaritüüpi. Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate. Mänguväljaku lähedus peab olema varustatud istepinkide, prügikastide jm vajalikuga.

Tänavale ja pargialale istutava puuistiku kõrgus on min 2,5 m, tüve läbimõõt min 3 cm.

Nõuded kruntide haljastusele ja heakorrale:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Detailplaneeringualal on määratud (vt täpsemalt joonis nr 3 *Põhijoonis*) kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad, kus peab säilima vähemalt 80% kõrghaljastusest ühtse puudegrupina ja olema tagatud kõrghaljastuse osakaal vähemalt 80% ala pinnast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, mis ei ole määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alaks, on soovitatav säilitada võimalikult maksimaalses mahus. Likvideerida tohib ohtlikud, kahjustunud ja ehitustsoonis paiknevad puud. Likvideeritav kõrghaljastus koos likvideerimise põhjendusega tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:
  - ✓ säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
  - ✓ puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
  - ✓ pinnast ei tõsteta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
  - ✓ puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% üldpindalast.
- Iga planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi). Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaimet, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse krundil edaspidise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/ servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Krundi haljastamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

### 5.7. Vertikaalplaneerimine

Krundil olev kaitsevall likvideeritakse ja planeeringuala madalamad alad krundi põhja- ja idaosas täidetakse. Planeeringuala kraavituse osa on kajastatud pkt 5.9.3.

Planeeringu joonisel 3 *Põhijoonis* on esitatud planeeritud maapinna absoluutkõrgused ala iseloomulikemas kohtades.

Krundisisene täpsem vertikaalplaneerimine lahendada hoonete projektiga, tagada kinnistule langeva sademevee juhtimine sademeveekanaliseerimise, kraavi või immutamine pinnasesse, sademevee valgumine naaberkruntidele tuleb välistada.

### 5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga nähakse ette Tammiste teelt üks mahasõit, mis ühendatakse Lepiku tänavaga. Tänavakoridori laiuseks on planeeritud 11,0 meetrit, millest asfaltkattega sõidutee moodustab 5,5 meetrit. Liikluse rahustamiseks on planeeritud tänavale üks šikaan ehk suunamuutetakistus, mille ulatuses on ette nähtud tänavakoridori laiendus.

Kuna käesoleval hetkel koostatav Pärnu maakonnaplaneering teeb ettepaneku Pärnu linnas Pärnu–Rakvere–Sõmeru maantee 1,5 km pikkuse lõigu omandivormi muutmiseks, siis selle võimaluse säilitamiseks ja maanteel ohutuse tagamiseks on vastavalt Maanteeameti ettepanekule planeeringuala kaguossa kavandatud tupiktänav, mille lõppu on kavandatud 16,0 meetrise läbimõõduga überpööramiseks. Juhul kui tulevikus siiski Tammiste tee omandivormi muutmise plaanist loobutakse on võimalus linnatänavate projekteerimismääruste järgi rajada tupiku asemele teine mahasõit.

Tupiktänavalt on planeeritud ühendav kergliiklustee kuni Tammiste tee kõrval paikneva kergliiklusteeni. Takistamiseks sõiduautode pääsu tupiktänavast otse Tammiste teele peab paigaldama kergliiklusteele füüsilised tõkked ehk tõkised, mille täpsed asukohad ja lahendus antakse teeprojektiga.

Planeeringu joonistel on näidatud riigitee kaitsevööndi piirid EhS § 71 lg 2 kohaselt, riigitee nr 5 Pärnu–Rakvere–Sõmeru tee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõidutee kätte servast.

Planeeringuala krundistruktuuri ja hoonestuse planeerimisel on järgitud kontaktal olevate kruntide paiknemist ja suurusi, et need oleks proportsionaalses mahus ümbritsevaga. Riigitee kaitsevööndisse planeeritava hoonestusala määramisel on lähtutud planeeringualaga piirneva Kaasiku tänaval asuvate üksikelamute asukohast riigitee suhtes.

Planeeringuala piirneb riigiteedega, planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32. Hoonete projekteerimisel võtta kasutusele müra vähendavaid meetmeid ja arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitavate hoonete puhul keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed.

Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutusavad akendes, värsk-õhuklapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine.

Planeeritud sõidu- ja kergliiklusteede põik- ja pikikalded lahendatakse eraldi teeprojektiga. Kahele poole teed on ette nähtud haljasribad. Tänavaristprofiil on esitatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

Planeeringuala tänavaristumisel Tammiste teega on ette nähtud lisarada vasakpöörde sooritamiseks. Lisaraja rajamiseks on vajalik teekatte laiendamine, laiendus on näidatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*. Liikluskorraldus lahendatakse lõplikult teeprojektiga. Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.

Maantee kirdepoolsele küljele on planeeritud olemasoleva jalg- ja jalgrattatee pikendus, mille asukoha määramisel on võetud arvesse olemasolevate side- ja elektrikaablite paiknemist ning võimalust säilitada võimalikult maksimaalsel määral väärtuslikku kõrghaljastust. Projekteerimisel arvestada, et kergliiklustee kaugus riigitee kätte servast on lähemal kui 5 m ja nõuab erilahendusi. Kergliiklustee täpne lahendus antakse teeprojektiga, vajadusel võib projekteerimisel kergliiklustee asukohta täpsustada.

Planeeritud tänavakoridor on lahendatud rahustatud ühiskasutusega liikluse alana. Krundi POS 24 tänavamaalale on sõidutee kaguküljele planeeritud 1,5 m laiune kergliiklustee. Kuna krundi POS 23 planeeritud tänaval pole ette näha suurt liikluskoormust ja tänavat hakkavad kasutama põhiliselt ala elanikud ja külalised, siis jalakäijad ning jalgratturid liiguvad teeserval.

Tänavad ehk krundid POS 23 ja POS 24 on planeeritud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teedeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korraldusel.

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsutee täpsem asukoht tuleb lahendada elamu arhitektuurse projektiga vastavalt konkreetsele arhitektuursele lahendusele ning esitada asendiplaanil.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Planeeritud üksikelamu kruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843: 2016 „Linnatänavad” parkimismäärustele, kus väikeelamute alal tuleb krundile ette näha 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Sõidusuunad, juurdepääs krundile ja jalakäijate liikumissuunad on näidatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

## **5.9. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on:

- Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 224164, 07.10.2014;
- Telia Eesti AS Telekommunikatsioonilased tehnilised tingimused nr 26073475, 07.03.2016;

- AS Pärnu Vesi tehnilised tingimused nr DP-168122 detailplaneeringu koostamiseks, 10.03.2016.a.

Krundisestest tehnovõrkude kulgemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Riigimaanteega ristumisel tuleb tehnovõrgud projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

#### **5.9.1. Veevarustus**

Planeeritavate kinnistute veevarustus on kavandatud Pärnu linna Tammiste tee ääres asuvast peaveetorustikust. Planeeringualale on kavandatud ringvõrk ja perspektiivne peatorustik kuni Kaasiku tänav//Lepiku tänaval asuva veetoruni.

Krundisene veevõrk tuleb rajada vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimise ning ehitamise üldtingimustele, heale ehitustavale ja vastavuses Eesti Standarditele EVS 847- 3:2003 Ühisveevõrk. Osa 3: Veevõrgi projekteerimine ning EVS 835: 2003 Kinnistu veevõrgi projekteerimine.

Veetorustiku rajamissügavus peab olema vähemalt 1,8 m planeeritavast maapinnast. Torustiku läbimõõtude määramisel lähtuda arvutuslikust vooluhulgast.

#### **5.9.2. Kanalisatsioon**

Reovete kanaliseerimiseks on kavandatud tänava maa-alale iseoolne kanalisatsioonitorustik, mille lähimaks ühenduspunktiks on Lepiku tänaval asuv ühisreoveekanalisatsiooni peatorustik asukohaga vahetult enne pumplat. Peatorustikule on planeeritud täiendav kaev.

Tänaval on antud maapinna planeeritud kõrgused, mis võimaldavad planeeritud ühendustorustiku rajamise kaldega  $i=0,007$ .

#### **5.9.3. Sademevee kanalisatsioon**

Piirkonnas puudub ühissademeveekanalisatsioon. Maa-ala läbivad kraavitused on lähipiirkondade sademetevee eelvooluks, suubudes kinnistamata maa – alal asuvasse ojja ja edasi Pärnu jõkke. Seetõttu on kruntidel POS 4-6 ja POS 20 olevad kraavid ette nähtud säilitada ja ühendada omavahel tänavamaale planeeritud lookleva kraavi abil. Kruntide omanikud ei tohi kraave likvideerida või muul moel kahjustada ning peavad tagama kraavi korrashoiu.

Sademevete ärajuhtimiseks on planeeritud hoonete katustelt, parkimisaladelt ja kinnistutele rajatavatelt teedelt (vajadusel ka haljasalalt) tänavale sademeveetorustik, mis suubub planeeritud kraavi ja sealt edasi säilitavasse kraavitusse. Kraavidega piirnevatel kinnistutel on lubatud sademevee juhtimine kraavidesse.

#### **5.9.4. Elektrivarustus**

Krundile POS 22 on planeeritud uus alajaam, mille teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Detailplaneeringuga on planeeritud 10 kV kaabelliinid Vibu alajaamast uue

alajaamade toiteks. Tänavaa maa-alale on planeeritud 0,4 kV kaabelliinid planeeritavate kinnistute varustamiseks elektriga ning asukohad jaotus-liitumiskilpidele. Kruntide piiridele on planeeritud mitmekohalised liitumiskilbid. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

#### **5.9.5. Tänavavalgustus**

Tänavaa maa-alale on planeeritud tänavavalgustuskaabel koos tänavavalgustitega.

#### **5.9.6. Soojavarustus**

Planeeringuala jääb väljapoole kaugküttepiirkonda. Kruntide soojavarustus on ettenähtud lahendada lokaalse küttesüsteemi baasil. Täpsem lahendus antakse elamu projekteerimise käigus arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Võimalikud kütteallikad on soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke.

#### **5.9.7. Sidevarustus**

Tänavaa maa-alale on planeeritud sidekaabel, mille liitumispunkt asub sidekaevus RNG-1466. Planeeritud hoonetele on kavandatud põhitrassist individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid.

#### **5.9.8. Tuletõrje veevarustus**

Lähimad hüdrandid asuvad järgnevas asukohas:

- Nr 350 sõlmes nr 510 (13-B-11) Kaasiku tänaval kinnistu Kaasiku 9 juures, millest 11.06.2014a seisuga mõõdetud vooluhulk on 25 l/s.
- Nr 351 sõlmes 509 (13-B-8) Kaasiku ja Lepiku tänavaa ristmikul, millest 11.06.2014a seisuga mõõdetud vooluhulk on 18 l/s.

Detailplaneeringualale on tänavaa maale planeeritud kaks hüdranti. Hüdrantide asukohad planeeringu joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis* on tinglikud ning määratakse täpsemalt projekteerimise käigus. Päästemeeskonna juurdepääsud hoonetesse ei tohi asuda kaugemal, kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda:

- EVS 812-6:2012 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Siseministri 18. augusti 2010.a. määrusest nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“.

### **5.10. Tuleohutuse tagamine**

Projekteerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest (vastu võetud 05.05.2010);

- Siseministri 30. märts 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2008 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskujuga peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsisivusklass on TP3. Ehitise täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.11. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Tänavas ääres paiknevad jäätmekonteinerid tuleb tänava poolt varjestada.

### **5.12. Piirangud**

#### **5.12.1. Servituudid**

Erakrunte läbivatele olemasolevatele tehnovõrkudele (olemasolev sidekaabel ja keskpinge elektrikaabel, planeeritud sademeveetorustik) on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad. Servituudialade ulatus on võrdsustatud tehnovõrkude kaitsevööndite aladega. Erakrunte läbivatele olemasolevatele ja planeeritud kraavidele on ette nähtud juurdepääsu servituudi seadmise vajadusega alad. Servituudialad on esitatud joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

#### **5.12.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid**

Tehnorajatiste paiknemisega linnatänavatel kehtivad lähtuvalt õigusaktidest vastavad piirangud, millega arvestatakse ka edasise projekteerimise käigus ja kooskõlastades ehitusprojektid kommunikatsioonide valdajatega.

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

Tammiste tee 6a krundi edelapiiri keskosas paikneb riikliku geodeetilise võrgu II klassi märk PP274, mille kaitsevöönd on 5 meetrit märgi keskmest.

### 5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate ja madalate piirete kasutamisega.

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

### 5.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Elamupiirkonna ja/või krundi arendaja on isik, kes asub detailplaneeringut ellu viima. Krundi ehitusõiguse realiseerib pärast detailplaneeringu kehtestamist arendaja.
- Planeering viiakse ellu etapiviisiliselt. Esimeses etapis tuleb planeeritud ala jaotada kruntideks. Moodustatud krundid kinnistatakse planeeringuala kinnistute omaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta (kui neid on).

Teises etapis likvideeritakse vallid ja märgistatud kraavid, rajatakse planeeritud kraavid, tasandatakse maapind, rajatakse maantee laiendus koos jalg- ja jalgrattateega ja juurdepääsuteed (POS 23 ja POS 24) koos tehnovõrkude ning haljastusega.

Transpordimaa kinnistute (POS 23 ja POS 24) igakordne omanik/arendaja projekteerib ja ehitab välja vastava maantee laienduse koos jalg- ja jalgrattateega ja juurdepääsutee kruntideni kui avalikult kasutatava tänava ning ehitab välja või korraldab tänavakoridoris paiknevate tehnovõrkude väljaehitamise (elekter, vesi, kanalisatsioon, sademeveekraavistik, tänavavalgustus) kuni kruntide liitumispunktideni ning ehitab välja või korraldab planeeritud alajaama väljaehitamise ning rajab transpordimaa kruntide äärde ette nähtud haljastuse vastavalt planeeringulahendusele. Nimetatud taristu väljaehitamise võib toimuda etappide

kaupa, kusjuures käesolevas planeeringus loetakse etapiks tänavate ja tehovõrkude lahendust, mis tagab ühe tänavaosa (POS 23 või 24 tänavaosa) kruntide teenindamise.

- Avalikule tänavale ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamine on elamumaa kruntide võõrandamise ning planeeritud elamumaa kruntidele planeeritud ehitusloakohustuslikele hoonetele ehituslubade taotlemise eelduseks. Nimetatud taristule kasutusloa saamine võib toimuda etappide kaupa, kusjuures käesolevas planeeringus loetakse etapiks tänavate ja tehovõrkude lahendust, mis tagab ühe detailplaneeringuala kruntide teenindamise.
- Moodustatavad transpordimaa kinnistud (POS 23 ja 24) ja avalikult kasutatav haljasala (POS 22) koos mänguväljakuga antakse üle Pärnu linnale ning transpordimaal asuvad tehovõrgud võõrandatakse teenusepakkujatele kui need on koos taristuga nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloa saanud. Võõrandamistingimused täpsustatakse lepinguga.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Kruntide võõrandamisel on võõrandaja kohustatud lisama müügilepingusse märke avalikult kasutatava tee ning üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveelahenduse väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise kohustuse ning oma kulul väljaehitamise kohustuse kohta. Vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele antakse tänav ja avalikult kasutatav haljasala kohaliku omavalitsuse valdusesse. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.
- Pärnu Linnavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

## 6. KOOSKÖLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus/ asukoht	Kooskõlastaja (nimi)
25.01.2017	Terviseamet	<b>Kooskõlastatud/</b> Eraldi lehtedel, lisade kaust lisa 14	Mihhail Muzõtšin
19.12.2017	Telia Eesti AS	<b>Kooskõlastatud/</b> Kehtivad kooskõlastuses nr 27330533 väljastatud tingimused Eraldi lehtedel, lisade kaust lisad 11 ja 18	Hans Sild
20.12.2017	Elektrilevi OÜ	<b>Kooskõlastatud tingimustel:</b> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Eraldi lehtedel, lisade kaust lisa 19	Enn Truuts
04.01.2018	AS Pärnu Vesi	<b>Kooskõlastatud/</b> Kooskõlastus kehtib üks aasta. Eraldi lehtedel, lisade kaust lisa 20	Mati Juursalu
14.02.2018	Maanteeamet	<b>Ei ole vastuväiteid/</b> Eraldi lehtedel, lisade kaust lisa 20	Marten Leiten