



Ristiku ja Rohu tänava ristmiku lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2994/18

Tartu 2018

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

Veiko Kärbla

Keskonnakorralduse spetsialist

Maa-amet

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

| | |
|---|----------|
| SISUKORD | 3 |
| A – SELETUSKIRI | 5 |
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED | 5 |
| 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED | 5 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 5 |
| 3.1. Planeeritava ala asukoht..... | 5 |
| 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid | 6 |
| 3.3. Maakasutus ja hoonestus..... | 6 |
| 3.4. Haljastus, liiklus | 7 |
| 3.5. Tehnovõrgud | 7 |
| 3.6. Keskkonnatingimused | 7 |
| 4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG | 7 |
| 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV | 8 |
| 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 8 |
| 5.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused | 9 |
| 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine | 12 |
| 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid..... | 12 |
| 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 13 |
| 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised | 15 |
| 5.6.1. Veevarustus..... | 15 |
| 5.6.2. Reovee kanalisatsioon | 15 |
| 5.6.3. Sademevete kanalisatsioon | 15 |
| 5.6.4. Elektrivarustus | 16 |
| 5.6.5. Soojusvarustus | 17 |
| 5.6.6. Sidevarustus..... | 17 |
| 5.6.7. Vertikaalplaneerimine | 18 |
| 5.6.8. Välisvalgustus | 18 |
| 5.6.9. Tuletõrje veevarustus..... | 18 |
| 5.7. Tuleohutuse tagamine..... | 19 |
| 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 19 |
| 5.9. Keskkonnatingimused | 20 |
| 5.9.1. Heitvee ärajuhtimine | 20 |
| 5.9.2. Jäätmed | 20 |
| 5.9.3. Energiatõhusus..... | 20 |
| 5.9.4. Radoon..... | 21 |

| | | |
|------------|---|--------------|
| 5.9.5. | Insolatsioon..... | 21 |
| 5.9.6. | Müra ja vibratsioon | 21 |
| 5.10. | Piirangud | 24 |
| 5.10.1. | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 24 |
| 5.10.2. | Tehnovõrkude kaitsevööndid | 24 |
| 5.10.3. | Servituudi seadmise vajadus | 25 |
| 5.11. | Planeeringu rakendamise nõuded..... | 25 |
| B – | JOONISED..... | 29 |
| | <i>Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena</i> | |
| 1. | Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. | Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. | Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. | Tehnovõrkude joonis | M 1 : 500 |
| 5. | Kruntimise joonis | |
| 6. | Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon | |

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 29.12.2017. a korraldus nr 118 *Ristiku ja Rohu tänava ristmiku lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna üldplaneeringut 2001-2025 (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001. a määrusega nr 26);
- Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 26.04.2018. a otsusega nr 41);
- Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 22.12.2009 korraldusega nr 660);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Geodeesia 24 OÜ, märts 2018, töö nr 2018-18); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda reformimata maa-alal, mis piirneb ridaalamutega, territooriumi jagamist elamumaa kruntideks, kavandades maakasutuse sihtotstarveteks pereelamumaa (EP), korterelamumaa (EK), haljasala maa (HP) ja teemaa (LT).

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on maa-ala kruntideks jagamine, kruntidele sobivaima hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, samuti juurdepääsuteede, parkimis-, haljastus- ja heakorralahenduse väljatöötamine.

Detailplaneering koostatakse Pärnu linna üldplaneeringu kohasena.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Pärnu linnas Rääma asumis Ristiku, Rohu tänavate ja Ehitajate tee ristmiku lähikonnas ja hõlmab reformimata maa-ala suurusega ca 1.2 ha. Alast põhjasuunda, ca 20 m kaugusele jääb Ehitajate tee (4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee;

Pärnu linna piires tänav, Via Baltica trass), mille kaitsevööndisse jääb planeeringuala põhjaosa.

Ala jääb linnakeskusest linnulennult ca 2.5 km kaugusele kirdesuunda, Pärnu jõest ca 1.5 km kaugusele põhjasuunda ja asub vahetult Pärnu Haigla kompleksi läheduses sellest loodesuunas.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS NING OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID

Planeeringuala asub osaliselt kõrghaljastatud rohumaal, millel puudub kasutusotstarve.

Ala piirneb lääneküljel ridaelamuga; alast kagusuunda jääb Pärnu Haigla kompleks, põhjasuunda teisele poole Ehitajate teed Niidu ettevõtluspiirkond, edelasuunda Oja tn äärsed korterelamud ja läänesuunda reformimata riigimaa, kuhu on planeeritud vabaõhumuuseumi rajamine¹. Poole kilomeetri raadiusesse lõunasuunda jäävad veel Pärnumaa Kutsehariduskeskus, Pärnu Lasteküla (lastekodu) ja Niidu park.

Linnaehituslikult on mõjukaim planeeringuala naabruses Ristiku tn 1 katastriüksusel (kt 62517:051:0020) asuv linna haigla oma lamedakatuselise hoonekompleksiga sh kaheksakorruselise hoonega (suhtelise kõrgusega 30.7 m ⁽²⁾). Vahetult alaga külgnev ridaelamu Rohu tn 156 a - e katastriüksustel (kt 62517:051:0010, 62517:051:0050, 62517:051:0060, 62517:051:0070, 62517:051:0080) on kolmekorruseline viilkatusega hoonestus (absoluutkõrgusega 19.6 m ⁽³⁾), mis käesolevalt asub saarekesena võsastuval kasutuseta tühermaal.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteel piirkonnas on head. Planeeringuala vahetus läheduses Ehitajate tee ääres ca 100 m kaugusel asuvad ühistranspordipeatused ja olemas on kergliiklustunnel, samuti on kergliiklustee nii Ehitajate tee kui Ristiku tänava ääres. Seega on tagatud hea ühistranspordi ühendus kesklinna ja teiste asumite ja piirkondadega ning hea kergliiklusteede võrk.

Planeeringuala jääb tiheda liiklusega Ehitajate teest ca 20 m kaugusele. Planeeringuala vahetus läheduses ei ole Ehitajate teest lähtuv transpordimüra tõkestatud; kontaktalale jäävast haiglakompleksist põhjasuunas asuval Ehitajate tee lõigul on transpordimüra tõkestatud müratõkkeseintega.

Kontaktala on väljakujunemisejärgus olev linnaruum.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeringualaks on reformimata riigimaa, mis on hoonestamata.

¹ Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

² Vastavalt ehitisregistri andmetele märts 2018

³ Vastavalt ehitisregistri andmetele märts 2018

3.4. HALJASTUS, LIIKLUS

Planeeringualal on kõrghaljastus esindatud nii okas- (männid, kuused) kui lehtpuude (kased, pajud) näol. Maapind alal on tasane olles keskmiselt 7.00 m/abs (EH2000).

Planeeringualale on juurdepääs tagatud Ristiku tänavalt, mis on asfaltkattega kahe-suunalise liiklusega ca 7 m laiuse sõiduteega tänav. Ristiku tänava haiglapoolsel küljel kulgeb asfaltkattega ca 3 m laiune kergliiklustee.

Üle planeeringuala on kitsa kruusateega Ristiku tänavalt tagatud juurdepääs alaga külgnevale Rohu tn 156 a - e ridaelamule. Perspektiivis on ridaelamu juurdepääs (tupiktee überpöördekohaga) kavandatud Rohu tänavalt hoone lääneküljele. Nimetatud juurdepääsuteed on võimalik kasutada ka planeeringualale ligipääsu tagamiseks⁴.

Planeeringuala põhjaosa jääb 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee (Pärnu linna piires tänav) 50 m laiusesse kaitsevööndisse. Maantee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Kaitsevööndis kehtivad piirangud on toodud ptk-s 5.10.1.

3.5. TEHNOVÕRGUD

Kuna planeeringuala näol on tegemist haljasmaaga, on territooriumi kasutatud naabruses asuva ridaelamu sideehitise ja vee- ning kanalisatsioonitorustiku juhtimiseks hooneni.

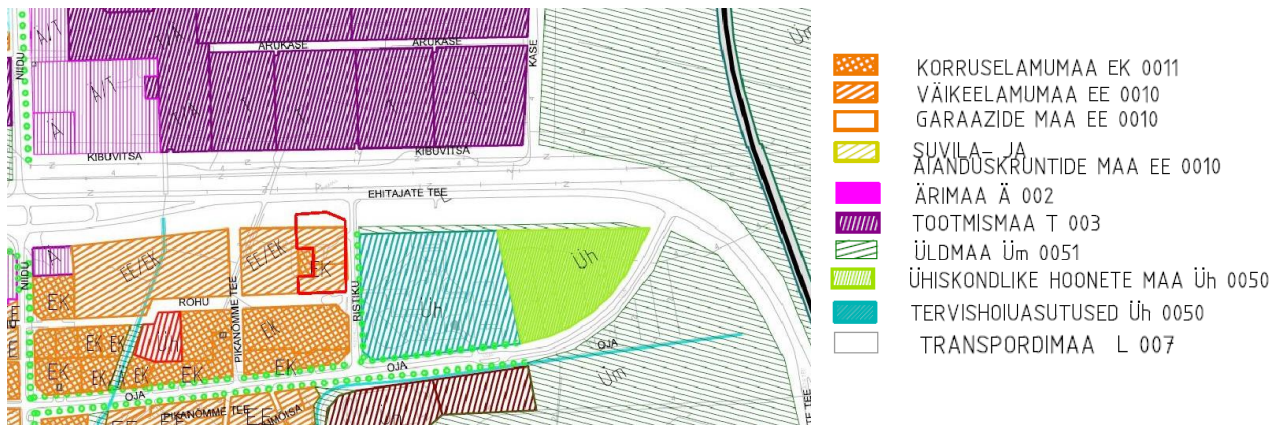
3.6. KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud *looduskaitseaduse* alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks väikeelamumaa/korruselamumaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas.

⁴ Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering



Skeem 4.1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanist, kus planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Planeeringuala külgneb läänesuunas territooriumiga, kuhu on kavandatud vabaõhumuuseumi ala⁵ ja lõunasuunas alaga, kuhu on planeeritud korterelamud⁶. Seega planeeritud vabaõhumuuseumi ala osas on tehtud ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, kus elamumaaks kavandatud ala on muudetud peamiselt ühiskondlike hoonete maaks, mida keskosas läbib üldkasutatav maa. Lisaks on muutunud ärimaa asukoht ja maht – Niidu tn äärne ärimaa on kavandatud vähendatud mahus Rohu tn äärde. Rohu tn äärde on ette nähtud tootmismaa alajaamale.

Üldplaneeringu muutmise põhjendusena on toodud, et Pärnu linna piirides ei ole leida suuremat maa-ala nõudvate ühiskondlike ehitiste (nagu vabaõhumuuseum) rajamiseks vaba maressurssi, mis oleks hästi ligipääsetav ja omaks selle tõttu vähest mõju ümbrisevale. Maa-ala on jätkuvalt riigi omandis ja see tingib vajaduse selle korrastamiseks. Kuna Ehitajate tee välja ehitamisega vähenesid transpordimaa ruumilised vajadused (kadunud on suurelt maa-alalt Niidu tn ja Ehitajate tee liiklussõlm, mis on asendunud ristmikuga), siis linnaruumi otstarbekam kasutamine on igati mõistlik ja võimaldab paremini ära kasutada planeeringuala logistilist potentsiaali. Ühiskondlike ehitiste rajamine on seotud valdavalt kohaliku omavalitsuse või riigi ülesannete täitmisega. Uus vabaõhumuuseum on olemuselt puhkeala ja selle läbi panustatakse täiendavalt piirkonna turismi.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuala kasutusele võtmiseks on alale moodustatud kolm üksikelamu maa, kolm korterelamu maa, üks tee ja tänava maa ning kaks haljasala maa krunt. Kavandatud elamumaa krundid jäävad väljapoole Ehitajate tee (4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee; Pärnu linna piires tänav) kaitsevööndit. Tee kaitsevööndisse jääb haljasala maa krunt nr 7.

Kruntimisel arvestati, et elamukrundid asuksid Ehitajate teest kaugemal, kruntidele oleks võimalik hooned ja parkimisalad paigutada ilmakaarte suhtes sobivalt ja krundid oleks selgelt loetavad, st hiljem aadressid kergesti leitavad. Ehitajate tee poolseim haljasala krunt on kavandatud puhvriks elamuala ja tiheda liiklusega transpordikoridori vahele.

⁵ Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

⁶ Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneering

Haljasala krunt nr 9 on moodustatud eesmärgiga rajada sinna ühine haljasala/mänguväljak vmt.

Kruntimisel on lähtutud kehtiva üldplaneeringu tingimustest: väikeelamute ⁷ krundi soovituslik suurus on min 600 m², max 1 500 m².

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja pindalad on toodud joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelites. Planeeritud kruntimist kirjeldab tabel 5.1.1 ja joonis nr 5.

Tabel 5.1.1. Maakasutus

| Krundi aadress | Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve* | Planeeringujärgne krundi pindala (m ²)** | Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve*** |
|----------------|---|--|--|
| Krunt 1 | EK- korterelamu maa | 1 406 | Elamumaa |
| Krunt 2 | EK- korterelamu maa | 1 390 | Elamumaa |
| Krunt 3 | EK- korterelamu maa | 1 492 | Elamumaa |
| Krunt 4 | EP- üksikelamu maa | 795 | Elamumaa |
| Krunt 5 | EP- üksikelamu maa | 795 | Elamumaa |
| Krunt 6 | EP- üksikelamu maa | 800 | Elamumaa |
| Krunt 7 | HL- haljasala maa | 2 608 | Üldkasutatav maa |
| Krunt 8 | LT- tee ja tänava maa-ala | 870 | Transpordimaa |
| Krunt 9 | HL- haljasala maa | 1 672 | Üldkasutatav maa |

*vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

**planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus

***vastavalt *maakatastriseadusele*

5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS, EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Elamukruntide ehitusõiguse määramisel on arvestatud üldplaneeringu tingimusega: väikeelamute ehitusaluse pinna puhul: 600 - 900 m² krunt – täisehitus 30 % ja üle 1 200 m² krunt – täisehitus 20 % .

Planeeritud väike- ja korterelamud on kavandatud kuni kahekorruselised ja korterelamud kuni 8 korteriga.

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 5.2.1, 5.2.2 ja joonisel nr 3.

⁷ Üldplaneeringu kohane väikeelamumaa: tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa

Tabel 5.2.1. Planeeritud hoonestatavate kruntide ehitusõigus ja muud nõuded ning tingimused

| Krundi aadress | Krunt 1 | Krunt 2 | Krunt 3 | Krunt 4 | Krunt 5 | Krunt 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Krundi suurus | 1 406 m ² | 1 390 m ² | 1 492 m ² | 795 m ² | 795 m ² | 800 m ² |
| Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ⁸ | Korterelamu maa | Korterelamu maa | Korterelamu maa | Üksikelamu maa | Üksikelamu maa | Üksikelamu maa |
| Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes | Väikeelamu maa / korruselamu maa | Väikeelamu maa / korruselamu maa | Väikeelamu maa / korruselamu maa | Väikeelamu maa / korruselamu maa | Väikeelamu maa / korruselamu maa | Väikeelamu maa / korruselamu maa |
| Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse % | 280 m ² / 20% | 275 m ² / 20% | 295 m ² / 20% | 235 m ² / 30% | 235 m ² / 30% | 240 m ² / 30% |
| Hoonestusala suurus | 863 m ² | 850 m ² | 889 m ² | 387 m ² | 384 m ² | 384 m ² |
| Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav | Ca 7.2 m / 7.4-7.8 m | Ca 7.2 m / 7.4-7.8 m | Ca 7.1 m / 7.4-7.8 m | Ca 7.1 m / 7.4-7.8 m | Ca 7.2 m / 7.4-7.8 m | Ca 7.2 m / 7.4-7.8 m |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil | 1 hoone | 1 hoone | 1 hoone | 3 hoonet, sh 1 kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga väikehoone | 3 hoonet, sh 1 kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga väikehoone | 3 hoonet, sh 1 kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga väikehoone |
| Hoonete suhteline/ abs maksimaalne kõrgus | 8 m / 15.8 m | 8 m / 15.8 m | 8 m / 15.8 m | 8 m / 15.8 m | 8 m / 15.8 m | 8 m / 15.8 m |
| Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid | 2 / - | 2 / - | 2 / - | 2 / - | 2 / - | 2 / - |
| Lubatud väikseim tuleohutusklass | TP 3 | TP 3 | TP 3 | TP 3 | TP 3 | TP 3 |
| Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned | Ei ole lubatud | Ei ole lubatud | Ei ole lubatud | Lubatud hoonestus alal krundi sügavuses kuni 1 hoone | Lubatud hoonestus alal krundi sügavuses kuni 1 hoone | Lubatud hoonestus alal krundi sügavuses kuni 1 hoone |
| Katuse tüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid | Lamekatatus, 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv | Lamekatatus, 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv | Lamekatatus, 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv | Lamekatatus, 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv | Lamekatatus, 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv | Lamekatatus, 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv |
| Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, avatäited (uksed, aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp) | Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobilikke materjale v a matkivad materjalid. Tänavapoolsel küljel lubatud 1.2-1.4 m kõrgune haljaspiire; kruntide vahelise | Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobilikke materjale v a matkivad materjalid. Tänavapoolsel küljel lubatud 1.2-1.4 m kõrgune haljaspiire; kruntide vahelise | Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobilikke materjale v a matkivad materjalid. Tänavapoolsel küljel lubatud 1.2-1.4 m kõrgune haljaspiire; kruntide vahelise | Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobilikke materjale v a matkivad materjalid. Tänavapoolsel küljel lubatud 1.2-1.4 m kõrgune haljaspiire; kruntide vahelise | Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobilikke materjale v a matkivad materjalid. Tänavapoolsel küljel lubatud 1.2-1.4 m kõrgune haljaspiire; kruntide vahelise | Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobilikke materjale v a matkivad materjalid. Tänavapoolsel küljel lubatud 1.2-1.4 m kõrgune haljaspiire; kruntide vahelise |

⁸ vastavalt juhendile Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

| Krundi aadress | Krunt 1 | Krunt 2 | Krunt 3 | Krunt 4 | Krunt 5 | Krunt 6 |
|------------------------------|---|---|---|---|---|--|
| | piirdeaia kavandamine ja tüüp otsustada projekteerimisel. | piirdeaia kavandamine ja tüüp otsustada projekteerimisel. | piirdeaia kavandamine ja tüüp otsustada projekteerimisel. | vana, kruntide vahelise piirde võib kavandada võrkaiana. Piirded kavandada kõrgusega 1.2-1.4 m. 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee poolsele küljele on täiendava müratõkke eesmärgil lubatud rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistmatu puitpiirdeaed. | vana, kruntide vahelise piirde võib kavandada võrkaiana. Piirded kavandada kõrgusega 1.2-1.4 m. 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee poolsele küljele on täiendava müratõkke eesmärgil lubatud rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistmatu puitpiirdeaed. | vahelise piirde võib kavandada võrkaiana. Piirded kavandada kõrgusega 1.2-1.4 m. 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee poolsele küljele on täiendava müratõkke eesmärgil lubatud rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistmatu puitpiirdeaed. |
| Haljastus, osakaalu % | Min 30% krundi pindalast, täpsustub projekteerimisel | Min 30% krundi pindalast, täpsustub projekteerimisel | Min 30% krundi pindalast, täpsustub projekteerimisel | Min 30% krundi pindalast, täpsustub projekteerimisel | Min 30% krundi pindalast, täpsustub projekteerimisel | Min 30% krundi pindalast, täpsustub projekteerimisel |
| Parkimiskohtade arv | 14 (täpsustub projekteerimisel) | 14 (täpsustub projekteerimisel) | 14 (täpsustub projekteerimisel) | 3 (täpsustub projekteerimisel) | 3 (täpsustub projekteerimisel) | 3 (täpsustub projekteerimisel) |

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Muuhulgas on hoonete mahus vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Planeeritud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis⁹ nimetatud hooneosi.

Hoonestusaladele on tänavapoolsele küljele 5 m kaugusele krundi piirist planeeritud kohustuslik ehitusjoon. Vähemalt 2/3 hoone fassaadist peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, ülejäänud osas võib olla tagasiaste. Väiksemad rõdud võivad ehitusjoonest eenduda, kuid peavad jääma hoonestusala piiridesse.

Arvestades ptk-s 5.9.3 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi, mis ei ole hooned, võib vajadusel rajada ka väljapoole hoonestusala, määrates rajatistele oma piirkonna, et ühtlustada krundile

⁹ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

tekkivate ehitiste paigutust ja välistada kruntide kaootilist risustamist vaba ehitustegevuse alla kuuluvate ehitistega.

Võimalik korterelamu jäätmemaja/-varjualuste asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos vastava krundi korterelamu ehitusprojektiga.

Rajatava hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Tabel 5.2.2. Planeeritud mittehoonestatavate kruntide ehitusõigus

| Krundi aadress | Krunt 7 | Krunt 8 | Krunt 9 |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Krundi suurus | 2 608 m ² | 870 m ² | 1 672 m ² |
| Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ¹⁰ | Haljasala maa | Tee ja tänava maa | Haljasala maa |
| Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes | Väikeelamumaa / korruselamu maa | Väikeelamu maa / korruselamu maa | Väikeelamumaa / korruselamu maa |
| Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse % | Ei hoonestata | Ei hoonestata | Ei hoonestata |
| Lubatud suurim hoonete arv krundil | Ei hoonestata | Ei hoonestata | Ei hoonestata |
| Hoonete suhteline/ abs maksimaalne kõrgus | Ei hoonestata | Ei hoonestata | Ei hoonestata |

5.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud kruntide hoonestusalade piiritlemisel on lähtunud tuleohutusnõuete tagamisest. Hoonestusala on kruntidel antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse kuju ja asetust, et piirkonda arendada terviklikult atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise ja säästva arengu põhimõtetele vastavalt. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada puid ning põõsaid.

Planeeritud hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

5.4. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

Planeeritud elamukruntidele jääva kõrghaljastuse puhul puudub säilitamiskohustus. Soovitav on säilitada olemasolev elujõuline ja dekoratiivne haljastus, mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti.

Hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Planeeritud elamukrundi pinnast tuleb haljastada vähemalt 30 %. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Krundile nr 9 on kavandatud haljasala/mänguväljaku vmt ala, kuhu on võimalik kavandada korterelamutele ühine mänguväljak ja seal tuleb elujõuline väärtuslik haljastus maksimaalselt säilitada. Kavandatud haljasalal on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile.

¹⁰ vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb korterelamu kruntidel puhkealad kavandada päikeselisemale õuealale.

Krunt nr 7 on kavandatud puhveralana elamuala ja maantee vahelisele alale. Krunt jääb täies ulatuses maantee kaitsevööndisse ja on kavandatud haljastada tekitades loodusliku ilmega psühholoogilise visuaalse tõkke. Soovitatav on alale istutada nii puid kui põõsaid, mis vähese müratõkke efekti juures on tulemusrikkam tolmu ja saaste kinnipüüdjana.

Üksikelamu kruntidele on lubatud rajada läbi nähtavad hoonete arhitektuuriga sobivad metall- või puitpiirdeaiaid (v a 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee poolne külge, kus on lubatud rajada ka läbipaistmatu piirdeaed). Tänavapoolsed piirdeaiaid kavandada postlippaiana või varbmetallaiana, kruntide vahelise piirde võib kavandada võrkaiana. Piirded kavandada kõrgusega 1.2-1.4 m. 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee poolsele küljele on täiendava müratõkke eesmärgil lubatud rajada kuni 2 m kõrgune läbipaistmatu puitpiirdeaed.

Korterelamu kruntide tänavapoolsed küljed võib eraldada tänavatsoonist 1.2-1.4 m kõrguse haljaspiirdega. Korterelamu kruntide vahelise piirdeaia kavandamine ja piirdeaia tüüp otsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonestuse arhitektuursest kontseptsioonist.

Krundile nr 9 kavandatud haljasala ei ole lubatud tänava ääres piirdeaia piirata, küll võib tänavapoolsele küljele rajada haljaspiirde (juurdepääs tänava alalt tuleb tagada). Haljasala erinevaid osi võib ohutuse eesmärgil piirata, kuid haljasala lahendus, sh territooriumisene piiramisvajadus antakse projektiga.

5.5. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

Planeeringulahendus näeb juurdepääsu elamukruntidele ette Ristiku tänavalt uue tänavaga (krunt nr 8) ja perspektiivselt Rohu tänava pikenduselt, mis ristub Ristiku tänavaga. Rohu tänava pikenduselt on kavandatud juurdepääs ka Rohu tn 156 a - e ridaelamule ¹¹. Varem kavandatud ridaelamu juurdepääs on planeeringujärgselt ühendatud planeeritud tänavaga krundil nr 8, mis võimaldab ka ridaelamule juurdepääsu Ristiku tänavalt mööda planeeritud tänavat.

Olenevalt krundi asendiplaanist, on planeeringujoonisele kantud juurdepääsude / sissesõitude asukohti lubatud piki krundipiiri nihutades projekteerimisel täpsustada.

Krundile nr 8 planeeritud tänavamaa laius on 9.5 m. Tänavale on kavandatud 2.5 m laiune kõnnitee ja 1.6 m laiune teepeenar (näit lume vallitamiseks). Projekteerimisel on lubatud tänav ristprofiili elementide asukohti ja parameetreid muuta klausliga, et tänavale kavandatakse kergliiklejaile mugav liikumisruum, mis ühendub Ehitajate tee äärse ja Ristiku tn äärse kergteega ning võimaldab mugava liikumise planeeritud haljasalale krundil nr 9. Kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.

¹¹ Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

Planeeritud elamukruntidel on sõidukite parkimine lahendatud krundi siseselt. Riigiteel e 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteel e Ehitajate teel ei ole parkimist ega manööverdamist ette nähtud.

Tabel 5.5.1. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

| Krundi aadress | Krundi kasutamise sihtots-tarve | Parkimiskohtade asukoht, normatiiv EVS 843:2016 | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|----------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Krunt 1 | EK-korterelamu maa kuni 8 korteriga | Uus väike-elamute ala 1.5-1.7 kohta korterile | 12-14 | 14 |
| Krunt 2 | EK-korterelamu maa kuni 8 korteriga | Uus väike-elamute ala 1.5-1.7 kohta korterile | 12-14 | 14 |
| Krunt 3 | EK-korterelamu maa kuni 8 korteriga | Uus väike-elamute ala 1.5-1.7 kohta korterile | 12-14 | 14 |
| Krunt 4 | EP-üksikelamu maa | Uus väike-elamute ala 3 kohta eramule | 3 | 3 |
| Krunt 5 | EP-üksikelamu maa | Uus väike-elamute ala 3 kohta eramule | 3 | 3 |
| Krunt 6 | EP-üksikelamu maa | Uus väike-elamute ala 3 kohta eramule | 3 | 3 |
| Kokku | | | 45-51 | 51 |

Planeeringujoonisel on kujutatud võimalik kruntide parkimise lahendus, mida võib projekteerimisel muuta. Parkimiskohtade arv, paigutus ning parkla(te) konfiguratsioon määratakse lõplikult projekteerimisel olenevalt rajatava hoone suletud brutopinna tegelikust väärtusest/korterite arvust ja asetusest hoonestusalal. Parkimiskohtade määramise on aluseks kehtiv standard¹².

Parklad peavad olema liigendatud ja / või eraldatud haljastusega. Parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav.

Projekteerimisel näha ette kruntidele nr 1 - 3 sisesed jalgrataste parklad/hoidlad, soovitatavalt katusealusena / hoone mahus. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutuse indikatiivseks aluseks võtta kehtiv Eesti Standard.

Parkimine ja prügimajandus kavandada tänavapoolsesse ja / või varjulisesse külge. Soovitatav on vähemalt üks hoone akendega külg kavandada võimalikult sõidukite (ka tänav, parkla) vaba. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ja päästetehnikale.

¹² Planeeringu koostamise ajal EVS 843:2016 Linnatänavad

5.6. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Riigiteele tehnovõrke kavandatud ei ole. Konkreetsete võrkude asukohad täpsustuvad projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt pkt 5.10.2).

5.6.1. VEEVARUSTUS

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 13.06.2018.a TT-188233.

Ristiku tänaval asub olemasolev veetorustik. Rohu tänava pikendusele on varem planeeritud veetorustik (ja Ristiku tänaval asuv veetorustik on kavandatud ümber tõsta tänavamaale)¹³. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud tänavale krundil nr 8 kavandatud veetorustik ja selle ringistus. Planeeritud hoonestuse veevarustuse tagamiseks on ette nähtud ühendustorustikud planeeritud või varem planeeritud tänavatorustikest.

Planeeringuala läbiv Rohu tn 156 a – e ridaelamut veega varustav torustik on planeeritud likvideerida ja ridaelamu veevarustus on kavandatud planeeritud veetorustikult.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.6.2. REOVEE KANALISATSIOON

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 13.06.2018.a TT-188233.

Rohu tänava pikendusel asub olemasolev reovee kanalisatsioonitorustik. Planeeritud tänavale krundil nr 8 on kavandatud reovee kanalisatsioonitorustik. Uue reoveetorustiku ühendamiseks olemasoleva torustikuga on ette nähtud reovee kanalisatsioonitorustik Rohu tn 156 a – e ridaelamu esisele alale. Planeeritud hoonestuse olmereovee ärajuhtimiseks on ette nähtud ühendustorustikud planeeritud või olemasolevasse tänavatorustikku.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.6.3. SADEMEVETE KANALISATSIOON

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 13.06.2018.a TT-188233.

¹³ Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneering

Rohu tänava pikendusele on varem planeeritud sademeveetoristik¹³. Sademevee ja olmereovee kanalisatsioon on lahendatud lahkvoolsena. Planeeritud tänavale krundil nr 8 on kavandatud sademeveetorustik. Nii varem planeeritud kui nüüd ette nähtud torustikud on kavandatud ühendada olemasolevate torustikega. Planeeritud kruntide parkimisaladelt ja krundisisestelt teedelt on kavandatud sademevesi torustikuga kokku koguda ning juhtida tänavatorustikku. Torustikku juhitud vesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud, muda-õlipüüdurite asukohad ja vajadus täpsustada projekteerimisel. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha drenaaž.

Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada, võimalusel immutada haljaspinnal või suunata samuti linna sademeveekanaliseerimisele.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Rohu tn 156 a – e ridaelamu drenaaživesi on käesolevalt juhitud torustikega planeeritud haljasala maa krundile nr 9.

Planeeringulahendusega on ette nähtud võimalus sademeveetorustiku rajamine ridaelamu ette kavandatud teele¹⁴, samuti on kavandatud võimalus sademeveetorustik vajadusel rajada krundile nr 9 suunamiseks ridaelamu kinnistult lähtuvat drenaaživett tänavatorustikku (eeldab servituudilepingu sõlmimist). Juhul, kui ridaelamu ette rajatakse tee ja sinna sademeveetorustik, on võimalik sademevesi sinna juhtida.

Tingimusel, et ridaelamu kruntidelt lähtuv drenaaživesi juhitud krundile nr 9 ei halvenda haljasala kasutustingimusi, võib krundiomanike kokkuleppel haljasalal vee immutamine jätkuda (eeldab servituudilepingu sõlmimist).

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.6.4. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 07.06.2018 nr 312753.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud kruntide hoonestuse elektrivarustuse tagamiseks kavandatud uued madalpinge 0.4 kV maakaabelliinid ringtoiteliinidena Kilu alajaamast (läänepoolseimast hoonestusalast ca 200 m kaugusel läänesuunas, asukoht nähtav joonisel nr 1). Madalpinge maakaabelliinid on kavandatud teemaale. Krundipiiridele on kavandatud liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on võimalusel kavandatud mitmekohalistena teemaale. Liitumis- ja jaotuskilpide asukohad projekteerimisel täpsustuvad, kuid liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Kõikide tänavate äärde on kavandatud perspektiivsete 10 kV maakaabelliinide koridor. Perspektiivsed 0.4 kV liinid on kavandatud samale trajektoorile planeeritud madalpingeliinidega.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse. Teede alla jäävad olemasolevad ja planeeritavad elektrikaablid tuleb paigaldada kaitsetorusse.

¹⁴ Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vajadusel olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

5.6.5. SOOJUSVARUSTUS

Ala jääb Pärnu linna kaugküttepiirkonda, kus tegevus on reguleeritud vastavate õigusaktidega¹⁵.

Planeeringuala soojavarustuse lahenduse aluseks on Fortum Eesti AS tehnilised tingimused 19.06.2018 DPT-78/21.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala soojusvarustus võimalik lahendada algusega kahest ühenduskohast: Vastavalt kehtiva planeeringuga¹⁶ Rohu tn pikendusele planeeritud kaugküttetorustikust või Ristiku tn ja Oja tn ristmikul paikneva kaugküttetorustiku perspektiivsetest otstest 2DN150/280. Seega on planeeritud tänavale krundil nr 8 ja Ristiku tänavale kavandatud soojustorustik. Rohu tänava pikendusele on torustik kavandatud juba varasemalt. Planeeritud hoonestuse soojusvarustuse tagamiseks on ette nähtud ühendustorustikud tänavatorustikest.

Peajaotustorustiku paigaldusala laius on ca 0.8 m (lisandub kaitsetsoon 1 m kummalegi poole torustikku). Sulgeseadmed e maakraanid tuleb paigaldada tänavatorustiku ühenduskohtadesse ja kinnistute harutorustikele väljapoole kinnistu piire. Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena.

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel tuleb jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir. Torustikud tänava transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad Fortum Eesti AS - le, kinnistusisesed torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule.

5.6.6. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 08.06.2018 tehnilised tingimused nr 30388520.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on sideliini põhitrass planeeritud Ristiku tänava teemaale lähtuvana sidekaevust NDU-1960 (lõunapoolseimast hoonestusalast ca 100 m kaugusel lõunasuunas, asukoht nähtav joonisel nr 1). Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritud põhitrassist.

Projekteerimisel tuleb pidada silmas, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sideliini nõutav sügavus pinnases on 0.7 m, teekatte all 1 m.

¹⁵ *kaugkütteseadus jm*

¹⁶ Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneering

Korterelamute sisevõrk tuleb rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU - T G.657 standardile. Tööprojekti koostamiseks on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.6.7. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Sademevee suunamine ja valguva vee hulga suurenemine naaberkruntidel on keelatud.

5.6.8. VÄLISVALGUSTUS

Ristiku tänaval on olemasolev tänavavalgustus. Rohu tänava pikendusele on tänavavalgustus kavandatud kehtiva detailplaneeringuga¹⁷. Ka planeeritud tänav krundil nr 8 on ette nähtud valgustada ühepoolse tänavavalgustusega. Tänavavalgustuse kaabelliinid on soovitatav paigaldada koos madalpinge jaotusvõrguga. Projekteerimisel näha ette kruntide sisene välisvalgustus parkla alal ja vajadusel hoone ümbruses ja / või õuealal.

5.6.9. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017), peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Planeeringualale lähimateks olemasolevateks hüdrantideks on hüdrant nr 355 ja nr 37. Hüdrant nr 355 asub Rohu tn ja Ristiku tn ristmikul, sõlmes nr 502 (7-V-7), vooluhulk 35.4 l/s. Hüdrant nr 37 asub Ristiku tn-I krundi nr 6 naabruses, sõlmes nr 500 (7-V-7), vooluhulk 37.4 l/s. Planeeritud elamud jäävad olemasolevate hüdrantide 100 m tööraadiusesse.

Olemasolevad hüdrandid tagavad arvestusliku tuletõrjevee normvooluhulga 10 l/s arvestusliku tulekahju kestvusega 3 tundi. Joonisel nr 4 on näidatud tuletõrjehüdrantide asukohad ja nende 100 m tööraadiused.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

¹⁷ Pikanõmme tn ja Oja tn vahelise kvartali detailplaneering

5.7. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega¹⁸.

Minimaalseks tuleohutusklassiks planeeringualal on kavandatud TP 3. Projekteerimisel lähtuda kavandatavate hoonete näitajatest ning kehtivatest õigusaktidest.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevast naaberhoonest esitatud normikohasele kaugusele. Planeeritud üksikelamukruntide hoonete kompleksi kogupindala jääb alla 400 m².

Hoonestusalade vahelised normatiivkujud on nähtavad joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs on tagatud planeeritud tänavalt (krunt nr 8), alaga külgnevalt Ristiku tänavalt ja perspektiivselt Rohu tänava pikendusel.

5.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeritud tänav krundil nr 8 ette nähtud varustada tänavavalgustusega, kavandatud on lihtne jalgteede võrk, mis on omavahel ühendatud, planeeritud krundid on lubatud piirata piirdeaia või haljaspiirdega, parklad on kavandatud kruntidele vahetult elamute lähedale ja ala keskele on planeeritud haljasala (ühiskasutatava ja eraala selge eristus), millele on ümbritsevatest elamutest võimalik tagada sotsiaalne kontroll (hea vaade elamute akendest).

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) ja parklate piisav valgustus ning hoonete lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

¹⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

5.9. KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

5.9.1. HEITVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ja pinnaveekogud jäävad planeeringualast kaugemale. Planeeringuala jääb terves ulatuses Pärnu reoveekogumisalale (RKA0670295) ja kogu alal tekkiv reovesi juhitakse vastava(te) lepingu(te) alusel Pärnu linna ühiskanalisatsiooni. Seega kavandatud tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

5.9.2. JÄÄTMED

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Prügikonteinerite/süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

5.9.3. ENERGIATÕHUSUS

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määrides sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehituseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone

energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

5.9.4. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi *Radooni sisaldus pinnaseõhus* kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniohutaseme piirkonda, kus on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

5.9.5. INSOLATSIOON

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes.

5.9.6. MÜRA JA VIBRATSIOON

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga, on riigitee omanik (Maanteeamet) 16.02.2018 kirjaga nr 15-2/18/5000-2 teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud (mürahinnang leitav lisade kaustas) ja mürasituatsiooni hindamisel on lähtutud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest.

Planeeritav ala (elamumaa) tuleb lugeda vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuste ning elamu maa-alad, rohealad).

Kui uusi hooneid kavandatakse linnakeskkonnas ning vastavalt üldplaneeringus toodud juhtotstarbele võib lähtuda müra piirväärtuse nõuetest ning eelkõige tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele.

Välisõhu sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige juhul, kui õueala kasutatakse pidevaks välisõhus viibimiseks. Seega juhul, kui planeeringuala õuealal kavandatakse ka rekreatiivset tegevust (nt puhkenurk või mänguväljak) tuleb selles konkreetses punktis eesmärgiks seada sihtväärtuse nõuete tagamine ning mujal (hoonete teepoolsel fassaadil) võib aluseks võtta leebemad nõuded ning tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* kohaselt.

II kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 55 dB päeval ja 50 dB öösel – sihtväärtust kasutatakse õueala müraolukorra hindamisel.

II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65/60 dB) – piirväärtust kasutatakse hoonete teepoolsete külgede müraolukorra hindamisel.

Planeeringuala mürasituatsiooni mõjutab eelkõige põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla autoliiklus (ca 60 m kaugusel planeeritud eluhoonetest), lisaks arvestati mürahinnangus Ristiku tänavaga, mille liikluskoormus jääb küll ca suurusjärgu võrra väiksemaks kui põhimaanteel. Kavandatud parkimiskohtade kasutamise eesmärgiga ei suurene piirkonna müratase märkimisväärselt, planeeritud ca 51 parkimiskohaga lisanduv liiklus (maksimaalselt 120...150 sõitu ööpäevas) hajub lähimatel tänavatel.

Müra modelleerimise tulemused

Müra modelleerimise aruanne ja kaardid on toodud planeeringu lisade kaustas. Ehitusjärgse olukorra välisõhu mürasituatsioon arvutatuna 2 m kõrgusel maapinnast on toodud mürakaartidel 1-2. Perspektiivne välisõhu mürasituatsioon liikluskoormuste suurenemisel on toodud mürakaartidel 3-4. Lisaks käsitleti ka olukorda, kus planeeringuala piirile on rajatud 4 m kõrgune müratõkkesein (mürakaart 5) ning võrdluseks ka olukorda, kus maantee äärde (ehk müraallikale võimalikult lähedale) on rajatud 4 m kõrgune müratõke (mürakaart 6).

Liikluse müra hinnatud tase ehitusjärgses olukorras:

- Kavandatavate teepoolsete hoonete mürarikkaima fassaadi (Tallinn-Pärnu-Ikla maantee poolne külg) müratase jääb ehitusjärgses olukorras vahemikku 62...63 dB päeval (L_d) ning 56...57 dB öösel (L_n);
- Kõrgeima müratasemega teepoolse fassaadi müratase vastab II kategooria alade piirväärtuse nõuetele;
- Ristiku tn poolsetel külgedel on müratase väiksem kui 60 dB päeval ja 55 dB öösel;
- Hoonete vahelisel õuealal (sh mänguväljaku piirkonnas) on müratase väiksem kui 55 dB päeval.

Hoonete vahelisele õuealale planeeritud mänguväljakute piirkonnas vastab müratase II kategooria alade sihtväärtuse nõuetele.

Liikluse müra hinnatud tase perspektiivses olukorras (liikluskoormuste teoreetiline suurenemine 50%):

- Kavandatavate teepoolsete hoonete mürarikkaima fassaadi (Tallinn-Pärnu-Ikla maantee poolne külg) müratase jääb perspektiivses olukorras vahemikku 64...65 dB päeval (Ld) ning 58...59 dB öösel (Ln).

Kõrgeima müratasemega teepoolse fassaadi perspektiivne müratase küündib II kategooria alade piirväärtuse lähedale, esimesel korrusel (2...3 m kõrgusel maapinnast) vastab müratase piirväärtuse nõuetele.

- Ristiku tn poolsetel külgedel on müratase väiksem kui 60 dB päeval ja 55 dB öösel;
- Hoonete vahelisel õuealal (sh mänguväljaku piirkonnas) on müratase vahemikus 55...60 dB päeval (kohati ka väiksem kui 55 dB);

Hoonete vahelisele õuealale planeeritud mänguväljakute piirkonnas on perspektiivne müratase II kategooria alade sihtväärtuse piiril ning kohati ka vastab sihtväärtuse nõuetele.

Planeeringuala piirile 4 m kõrguse müratõkkeseina rajamise korral on võimalik planeeritavate hoonete teepoolse külje mürataset vähendada ca 4...4.5 dB võrra, mis tähendab, et antud asukohas ei ole müratõke kuigi efektiivne. Tõke ei asu müraallika lähedal ning suurema efektiivsuse saavutamiseks peaks ka tõkke pikkus olema suurem kui planeeringuala maantee poolse külje pikkus (tõke peaks ulatuma ka naaberkruntidele).

Mõnevõrra suurem müra vähendamise efektiivsus on võimalik saavutada vahetult maantee äärde rajatava müratõkke korral. 4 m kõrguse (teepinnast ca 3.7 m kõrguse) müratõkke rajamisel maantee äärde on võimalik planeeritavate hoonete teepoolse külje mürataset vähendada ca 6 dB võrra. Tõket tuleks sel juhul maanteega paralleelselt pikendada loodesuunas (minimaalselt ca 70...80 m planeeringuala servast). Käesoleva planeeringualaga läänest piirneva detailplaneeringu¹⁹ seletuskiri näeb samuti ette vahetult maantee äärse müratõkkeseina rajamist Ehitajate tee või sellega paralleelselt kulgeva kergliiklustee maaüksusele. Võimalusel (ning juhul kui müratõke otsustatakse rajada) tuleks erinevate planeeringute müratõkked ühendada.

Ehitusjärgses olukorras on rahuldavad tingimused võimalik tagada ka ilma müratõkkeseina rajamata rakendades hoonete teepoolset fassaadil rangemaid heliisolatsiooninõudeid, kuid sel juhul tuleb arvestada, et hoonete ja tee vahelisel alal ei ole tagatud head tingimused pidevaks välisõhus viibimiseks. Küll on ehitusjärgselt tagatud head tingimused hoonete vahelisel õuealal (sh mänguväljaku piirkonnas). Lisaks on hoonete ja maantee vahelisele haljasalale ette nähtud täiendav kõrghaljastus, mille müra vähendav efekt jääb küll väiksemaks kui müratõkete puhul, kuid kindlasti mõjub positiivselt ka maanteega visuaalse kontakti katkestamine.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* ning sel moel on võimalik tagada head tingimused hoonete siseruumides:

- Kavandades eluruume (elu ja magamisruumid korteris) Ld 61-65 dB müratsooni (Tallinn-Pärnu-Ikla maantee poolne külg) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue (R^{'tr,s,w}) 40 dB;
- Hoonete vaiksematel külgedel ning teest kaugemal asuvate hoonete puhul võib rakendada 5 dB võrra madalamaid nõudeid.

Kui aken moodustab ≥ 50 % välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

¹⁹ Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering

Kõrgema mürafooniga küljed on korterite rajamisel võimalusel soovitatav jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoonete hoovipoolsele küljele.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele. Siinkohal võib märkida, et halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede läheduses võib raskeveokite möödasõidu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus.

Liiklusest tingitud õhusaaste ei küündi antud juhul piirväärtuste lähedale, kuna tiheda liiklusega maantee ning kavandatavate hoonete vahele jääb piisav puhverala (ca 60 m).

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke ega haiglas viibijaid.

5.10. PIIRANGUD

5.10.1. AVALIKULT KASUTATAVA TEE KAITSEVÖÖND

4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee 50 m laiuses kaitsevööndis on keelatud: ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; takistada ehitisele juurdepääsu; takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; muud seaduses sätestatud tegevused.

Samuti on tee kaitsevööndis keelatud: paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.²⁰

Linnatänavate (Rohu tn pikendus, Ristiku tn ja planeeritud tänav krundil nr 8) tee kaitsevööndiks on tee ja tänava maa kinnistu piir.

5.10.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÖÖNDID

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):

²⁰ Ehitusseadustik § 70 lg 2, § 71 lg 1, § 72 lg 1, lg 4

maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;

- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse möttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Tegevuse piirangud kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndis (vastavalt *kaugkütteseadusele*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): alla 200 mm läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m; 200 mm ja suurema läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 3 m; kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd välisseina äärmistest punktidest 2 m.

5.10.3. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Juhul, kui Rohu tn 156 a – e ridaelamu drenaaživesi juhitakse jätkuvalt planeeritud haljasala maa krundile nr 9, kus see vajadusel kokku kogutakse ja tänavatorustikku suunatakse, on vajalik seada servituut krundile nr 9 Rohu tn 156 a – e kinnistute kasuks selliselt, et Rohu tn 156 a – e kinnistuomanikel on õigus juhtida drenaaživett krundile nr 9 või sinna rajatavasse sademeveetorustikku sealjuures kahjustamata haljasala kasutamise võimalusi.

5.11. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Üldjuhul on kehtestatud detailplaneering aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Kuna detailplaneeringu koostamise hetkel pole teada, kes realiseerib planeeringuga kavandatud ehitusõiguse ning kuivõrd detailplaneeringu alal on maareform läbi viimata, siis moodustatakse pärast kehtestamist kogu planeeringuala ulatuses (v.a krunt Pos 7, kus säilib looduslik olukord) üks elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa liitsihtotstarbeline krunt. Planeeringuala ühtse krundina riigi omandisse jätmine tagab parema eelduse, et alale leitakse üks arendaja ning ala saab arendatud terviklikult. Moodustatava krundi jagamise eelduseks on planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 nimetatud halduslepingu sõlmimine, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Halduslepingu sõlmimise järel realiseeritakse ehitusõigus krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt

Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Enne detailplaneeringu kohaste kruntide võõrandamist/ehitusloa väljastamist peavad olema rajatud vajalikus ulatuses juurdepääsuteed (vähemalt killustik, kruus vms) ja tehnorajatised. Juurdepääsuteed ehitab välja elumupiirkonna arendaja. Vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele antakse tee kohaliku omavalitsuse haldusse.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Detailplaneeringu kohaste kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt. Ehituslubade väljaandmise eelduseks on planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 nimetatud halduslepingu sõlmimine, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga. Elamule ehitusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatava tänava, tänava sademevee lahenduse, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti ja ehitusloa olemasolu. Elamule kasutusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatava tänava, tänava sademevee lahenduse, tänavavalgustuse ja tänava maa - alale kavandatud haljastuse ehitamise lõpetamine. Pärast detailplaneeringu kehtestamist maareformi käigus moodustatava kinnisasja võõrandamisel on võõrandaja kohustatud lisama müügilepingusse märke avalikult kasutatava tee ning üldkasutatava haljastuse (krundile nr 9), välisvalgustuse ja sademeveelahenduse väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise kohustuse ning oma kulul väljaehitamise kohustuse kohta ning, et kinnisasja jagamise eelduseks on planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 nimetatud halduslepingu sõlmimine, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Tänavamaa krunt nr 8 projekteeritakse ja ehitatakse välja koos tehnovõrkudega, sh sademeveekanalisatsiooniga. Tänav antakse linnale üle pärast projektikohast väljaehitamist. Pärnu Linnavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Üldkasutatava maa krunt nr 7 antakse pärast detailplaneeringu kehtestamist Pärnu linna omandisse.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral²¹ annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik²².

²¹ Ehitusseadustik § 99 lg 3

²² Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2

Leevendusmeetmete (müraatõkkeseina väljaehitamine) kulud katab detailplaneeringu arendaja, kui seadus ei sätesta teisiti.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab liitumiskilbid olemasoleva Kilu AJ toitele. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeritavad liitumispunktid Elektrilevi OÜ-ga asuvad kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

Liitumiseks kaugküttevõrguga tuleb Võrguettevõtjalt taotleda projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

Rohu tn 156 a – e ridaelamule tuleb planeeringu realiseerimise käigus tagada ajutine juurdepääs.

B – JOONISED

- | | |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrkude joonis | M 1 : 500 |
| 5. Kruntimise joonis | |
| 6. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon | |