



Pärnu linn Niidu tn 11a, Arukase tn 1, Kase tn 9 ja 11 kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003402

Tartu 2019-2020

Merlin Kalle

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

Ecobirch AS

Töö koostamisest huvitatud isik

Sisukord

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	7
3.4 Haljastus ja liiklus.....	7
3.5 Tehnovõrgud.....	8
3.6 Geodeetilised punktid.....	8
3.7 Keskkonnatingimused	8
4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	9
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
5.2 Kavandataav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	11
5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	13
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	15
5.5.1 Veevarustus	15
5.5.2 Reovee kanalisatsioon	15
5.5.3 Sademevee kanalisatsioon.....	16
5.5.4 Elektrivarustus.....	16
5.5.5 Soojusvarustus.....	16
5.5.6 Gaasivarustus	17
5.5.7 Sidevarustus	17
5.5.8 Vertikaalplaneerimine	17
5.5.9 Välisvalgustus	17
5.5.10 Tuletõrje veevarustus	17
5.6 Tuleohutuse tagamine	18
5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
5.8 Keskkonnatingimused	18
5.9 Piirangud.....	21
5.9.1 Servituudi seadmise vajadus	21
5.9.2 Tehnovõrkude kaitsevööndid	21
5.9.3 Geodeetiliste märkide kaitsevööndid.....	21
5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded	22

JOONISED

1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M : 500
3. Põhijoonis	M : 500
4. Tehnovõrgud	M : 500
5. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 10.06.2019 korraldus nr 415 *Pärnu linn Niidu tn 11a, Arukase tn 1, Kase tn 9 ja 11 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna üldplaneeringut 2001-2025 (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001 määrusega nr 26);
- Niidu tn, Ehitajate tee ja Harutee metsa vahelise kvartali detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 05.12.2016 korraldusega nr 664);
- Kase tn 9, 11 ja Niidu tn 11a geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ Pärnu Maamööduteenistus, september 2019, töö nr TM-270/19-L), alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 (Amsterdami null) süsteemis;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamise algatamisel ei olnud planeeringualasse kaasatud Kase tn 13 kinnistut. Planeeringu koostamise ajal omandas tööst huvitatud isik nimetatud kinnistu ning maaüksus haarati planeeringualasse territooriumile kompleksse lahenduse määramiseks.

Planeeringualal kehtib Niidu tn, Ehitajate tee ja Harutee metsa vahelise kvartali detailplaneering. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg-le 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud Niidu tn, Ehitajate tee ja Harutee metsa vahelise kvartali detailplaneeringu osa kehtetuks.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistute liitmine üheks krundiks, alale sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine.

Detailplaneering koostatakse Pärnu linna üldplaneeringu kohasena.

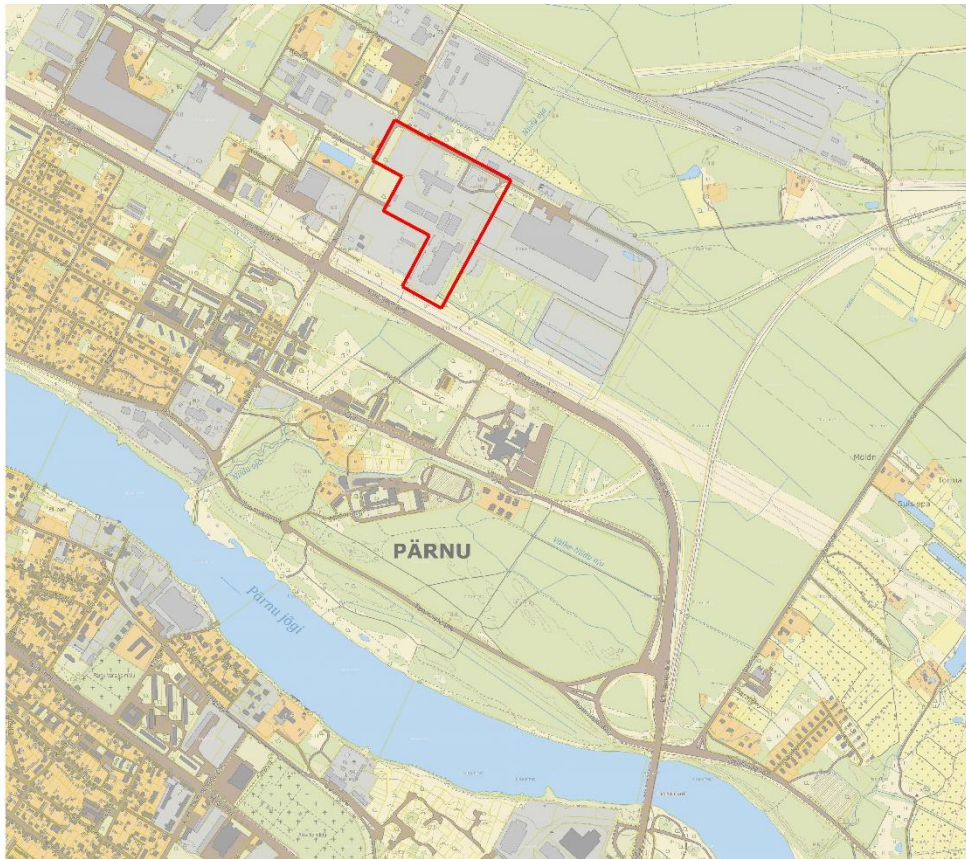
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Niidu tööstuspiirkonnas. Ala suurus on ca 12 ha.

Ala jääb linnakeskusest linnulennult ca 2,5 km kaugusele kirdesuunda. Planeeringuala asukoht on vaadeldav skeemil 3.1.1 ja joonisel nr 1.



Skeem 3.1.1 Planeeringuala (tähistatud punase joonega) asukoht Maa-ameti põhikaardil

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala kontaktvööndi moodustab ettevõtluspiirkond, kuhu on koondunud oluline hulk äri- ja tootmisettevõtteid. Ala jääb olulise transpordisuuna, Ehitajate tee (mis on osa Via Baltica rahvusvahelisest trassist) ja Niidu tänava ristmiku vahetusse lähedusse.

Alast idasuunas on realiseerunud osa Niidu tn, Ehitajate tee ja Harutee metsa vahelise kvartali detailplaneeringust ning ehitatud suuremahuline Metsä Wood vineeritehas.

Planeeringuala vahetus läheduses Ehitajate tee ja Niidu tänava ääres asuvad ühistranspordipeated ning Niidu tänava ja Ehitajate tee valgusfooridega reguleeritav ristmik, samuti on Ehitajate teel välja ehitatud jalakäijate tunnelid, mis tagavad mugava teeületuse jalakäijatele. Seega on alal tagatud hea ühistranspordi ühendus linna teiste osadega ning hea kergliiklusteede võrk.

Planeeringualast teisel pool Ehitajate teed on kehtestatud Niidu tn ja Ehitajate tee ristmiku (Ehitajate tee T8 kinnistu) lähiala detailplaneering (vt joonis nr 1), mis võimaldab alale vabaõhumuuseumi rajamise.

Planeeringuala külgneb läänest äri- ja tootmismaa kinnistutega Niidu tn 9a ja Niidu tn 11 ning tootmismaa kinnistuga Niidu tn 11b, põhjast äri- ja tootmismaa kinnistuga Savi tn 44, ärimaa kinnistuga Niidu tn 13 ning tootmis- ja ärimaa kinnistuga Kase tn 16 ja Kase tn 18, idasuunas äri- ja tootmismaa kinnistuga Kase tn 15 ja Arukase tn 2 ja lõunasuunas transpordimaa kinnistuga Ehitajate tee T13 ja äri- ja tootmismaa kinnistuga Arukase tn 3.

Planeeringuala näol on tegemist puidutööstuse territooriumiga ning sellega külgnevate tänavatega.

Juurdepääs alal asuvatele tootmis- ja ärimaa kinnistutele toimub kahesuunaliselt kõvakattega Kase tänavalt ning Niidu tänavalt läbi Niidu tn 11 kinnistu.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualale jääb 13 kinnistut, millest viis on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega. Kuus transpordimaa kinnistut ja kaks tootmismaa kinnistut on planeeringualasse hõlmatud tervikliku sidusa planeeringulahenduse kujundamiseks (vt tabel 3.3.1).

Hoonestatud on Niidu tn 11a ja Kase tn 11 kinnistud, kus paiknevad Ecobirch AS tootmishooned (vt joonis nr 2). Sama ettevõtte laoplatsid ja sorteerimisraam asuvad Kase tn 9 kinnistul.

Vastavalt ehitisregistrile on Niidu tn 11a kinnistul kuue hoone ehitisealune pind kokku 12 034,5 m² ning Kase tn 11 kinnistul ühe hoone ehitisealune pind 3 276 m². Nimetatud kinnistute hooned on kuni kolmekorruselised, lamekatusega ja välisviimistlusmaterjalina on enamasti kasutatud metalli.

Tabel 3.3.1. Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed¹

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Niidu tn 11a	62501:001:0866	47 449 m ²	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%
Kase tn 11	62517:050:0008	31 778 m ²	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%
Kase tn 9	62517:050:0007	12 121 m ²	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%
Kase tn 13	62501:001:0860	5 358 m ²	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%
Arukase tn 1	62501:001:0863	5 240 m ²	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%
Niidu tn 9b	62517:050:0004	40 m ²	Tootmismaa 100%
Kase tn 16a	62517:050:0016	60 m ²	Tootmismaa 100%
Niidu tänav T7	62501:001:0689	14 985 m ² , planeeringualas osaliselt	Transpordimaa 100%
Kase tänav T1	62501:001:0871	15 945 m ² , planeeringualas osaliselt	Transpordimaa 100%
Arukase tänav T1	62501:001:0867	4 142 m ² , planeeringualas osaliselt	Transpordimaa 100%
Arukase tänav T3	62501:001:0868	3 823 m ² , planeeringualas osaliselt	Transpordimaa 100%
Arukase tänav T4	62501:001:0869	3 170 m ² , planeeringualas osaliselt	Transpordimaa 100%
Kibuvitsa tänav T2	62517:050:0032	11 035 m ² , planeeringualas osaliselt	Transpordimaa 100%

3.4 Haljastus ja liiklus

Suuri ladustamisplatse vajaval tootmisterritooriumil kasvab mõõdukal hulgal kõrghaljastust. Töösoleval tootmisterritooriumil on säilitatud väliruumi kvaliteeti tõstev kõrghaljastus, sh Kase tänava äärsed arukased. Samuti kasvavad puud ja põõsad perspektiivse Arukase tänava maa-alal ning põõsastikku esineb perspektiivse Kibuvitsa tänava maa-alal.

Territooriumi reljeef on tasane, maapinna lang on lõunasuunas. Maapinna kõrgus on keskmiselt 8 m/abs. Vastavalt Keskkonnaregistrile läbib planeeringuala Niidu oja (reg. kood VEE1123581, valgala suurus alla 25 km²). Osaliselt on oja alal torustatud. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule² on ette nähtud Niidu oja kogu planeeringuala ulatuses sulgemine kollektorisse.

Kinnistud on osaliselt piiratud võrkaiaga. Sissepääs Niidu tn 11a kinnistule on tõkestatud tõkkepuuga.

Planeeringualale on transpordi juurdepääs tagatud Kase ja Niidu tänavalt (läbi Niidu tn 11 kinnistu). Kehtiva detailplaneeringu kohased juurdepääsud Kibuvitsa ja Arukase tänavalt ei ole realiseerunud, kuna nimetatud tänavad on veel välja ehitamata.

Planeeringuala hoonete ja rajatiste lähiümbrus on vajalikul määral asfalteeritud sõidukite liiklemiseks ning puitmaterjali ladustamiseks või laadimiseks. Ettevõtte töötajate sõidukite parkimine on korraldatud ala sisesel territooriumil (Niidu tn 11a kinnistul liimpuidu vabriku kontoribloki lõunaküljel asfaltplatsil) (vt joonis nr 2).

Läbi Niidu tn 11a kinnistu toimub transpordi juurdepääs kinnistutele Niidu tn 9b ja 11b.

¹ Allikas: Maa-ameti geoportaal

² Niidu tn, Ehitajate tee ja Harutee metsa vahelise kvartali detailplaneering

Planeeringuala lõunaosaga külgneva 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee (Pärnu linna piires tänav-Ehitajate tee) 50 m laiune kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

3.5 Tehnovõrgud

Kuna tegemist on töösoleva tootmisalaga, on planeeringuala varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega (side, elekter, kaugküte, vesi, kanalisatsioon, sademevesi, tuletõrjevesi). Niidu tn 11a ja Kase tn 11 hoonestuse mahus asuvad tootmisettevõttele kuuluvad alajaamad. Planeeringualasse jääval Kase tn 16a ja Niidu tn 9b kinnistul asub ühiskanalisatsiooni reoveepumpla.

Planeeringuala lõunaosale ulatub Metsakombinaadi-Papiniidu 35-110kV elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on 25 m mõlemal pool liini telge³.

Vastavalt Keskkonnaregistrile asub Kase tn 9 kinnistul puurkaev (PRK0005052), millel on sanitaarkaitseala ulatusega 50 m. Teave Ehitajate tee ja Niidu tööstuspiirkonnas olevate salv- ja puurkaevude kohta on puudulik, kuid iga olemasolev mittekasutatav kaev on potentsiaalne reostusallikas ning on vajalik tamponeerida või likvideerida. Alal kehtivas planeeringus pole puurkaevu olemuse ja säilimisega arvestatud, kuna puurkaev ei kajastunud planeeringu aluseks oleval geodeetilisel alusplaani. Samuti ei kajastu puurkaev käesoleva töö aluseks oleval geodeetilisel alusplaani.

3.6 Geodeetilised punktid

Planeeringualal Niidu tänaval asub geodeetiline punkt nr 800 kaitsevööndiga 3 m punkti keskmest.

3.7 Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud looduskaitseseaduse alusel kaitstavad objektid.

Niidu tööstuspiirkonnas on varasemalt täheldatud pinnase ja põhjaveereostust, mis võib olla pärit varasemast tööstustegevusest. Arendustegevuse elluviimisel tuleb sellega arvestada.

Piirkond on vibratsioonitundlik. Arendustegevuse elluviimisel tuleb sellega arvestada.

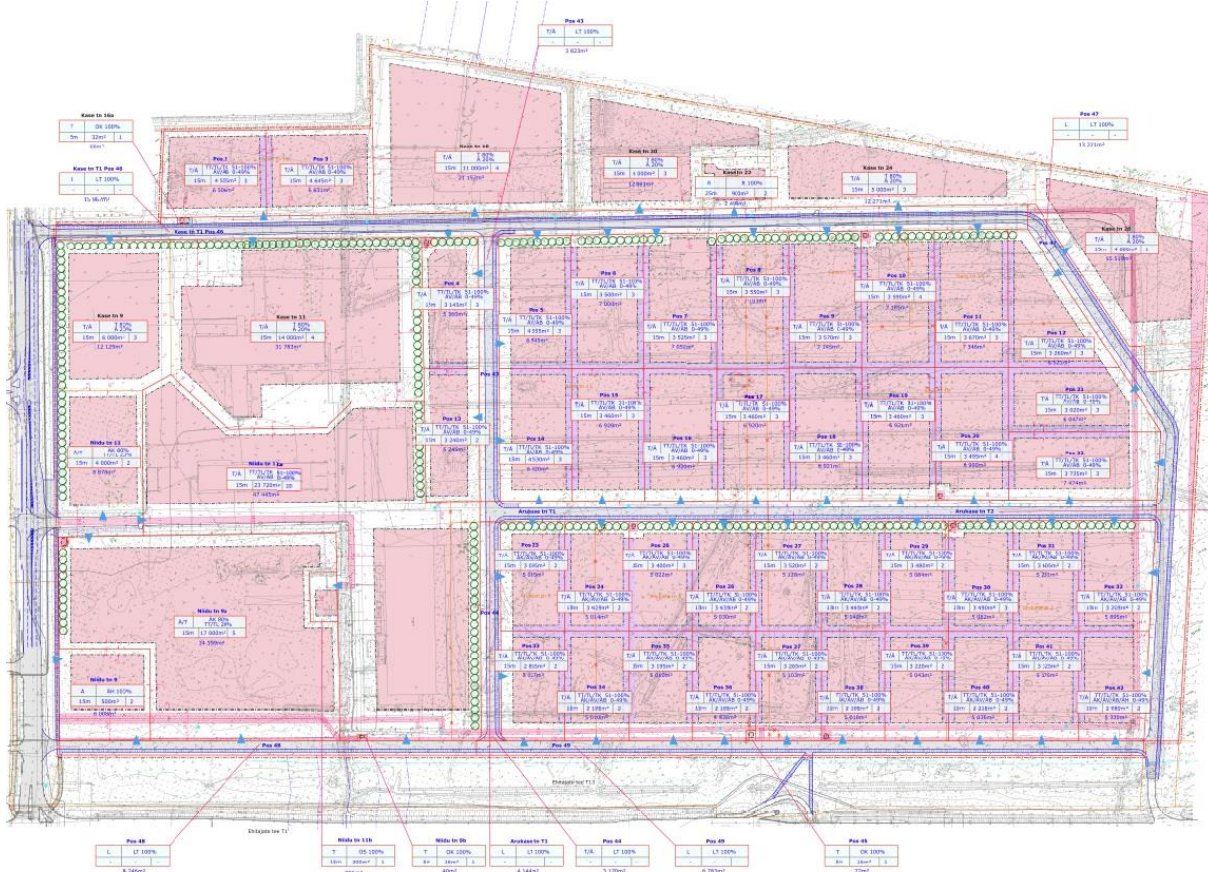
Pärnu linn on üleujutusega seotud riskipiirkond⁴. Pärnu jõgi kui üleujutusohuga veekogu jääb planeeringualast linnulennult ca 950 m kaugusele ning planeeringuala madalaimas osas (perspektiivne Kibuvits tn) on maapinnakõrgus ca 6,5 m/abs. Seega Pärnu jõe veetaseme tõusust tingitud üleujutused planeeringuala ei ohusta.

Planeeringuala läbiv Niidu oja on suletud osaliselt torusse ning nii kehtiva kui praeguse detailplaneeringu realiseerimisel torustatakse ka oja ülejäänud osad. Seega ei ulatu alale avatud veekogust lähtuvad veekaitseks kitsendused.

Varasemalt on Niidu ettevõtluspiirkonnas teemaks olnud puiduladustusplatsidel paljunev võraürask, kes põhjustab kahjustusi ümbruskonna okaspuistutele (kriitiline raadius on 2 km), mille suhtes lähedalasuvad luitepealsed männikud on väga tundlikud. Teema ei ole oma aktuaalsust kaotanud ning arendustegevuse elluviimisel tuleb sellega arvestada.

³ Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded

⁴ Keskkonnaministri 10.02.2019 käskkiri nr 105 Üleujutusega seotud riskide ajakohastatud hinnangu kinnitamine



Skeem 4.2 Väljavõte Niidu tn, Ehitajate tee ja Harutee metsa vahelise kvartali detailplaneeringu põhijoonisest

Kehtiv planeering on ca pooles ulatuses realiseerunud, ehitatud on nt suuremahuline Metsä Wood vineeritehas (Kase tn 17), tankla, kiirtoitlustuskoht ja autopesula (Niidu tn 9, vt joonis nr 1)).

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringualal asub kase ja männi liimpuitkilpe ning sõrmjätkatud komponente tootev Ecobirch AS kompleks. Ettevõtte on omandanud olemasoleva tootmisterritooriumiga külgnevad kinnistud ning eesmärgiks on tootmisterritooriumi laiendada ning tootmistegevust tõhustada. Ala asub logistiliselt heas asukohas olemasolevas Niidu ettevõtluspiirkonnas. Planeeringuahendusega ette nähtav kinnistute liitmine ning neist ühtse kompleksse kaasaegase tootmisala moodustamine on antud piirkonnas sobilik ja lisandväärtust loov. Tegemist on planeeringulahendusega, mis väljendab otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtet.

Planeeringulahendus on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringujärgselt on viie olemasoleva tootmis- ja ärimaa kinnistu liitmisel moodustatud 101 946 m² suurune tootmis- ja ärimaa krunt nr 1 (vt tabel 5.1.1). Teiste planeeringualasse kuuluvate kinnistute pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed säilivad olemasolevana.

Tabel 5.1.1 Maakasutus

Krundi number	Planeeringu-järgne krundi kasutamise sihtotstarve*	Planeeringu-järgne krundi pindala**	Katastriüksuse nimetus, millest krunt moodustatakse	Katastriüksuse või selle osa planeeringu-eelne pindala	Katastriüksuse planeeringu-eelne maakasutuse sihtotstarve
1	Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa, büroohoone maa, tootmishoone maa, laohoone maa ja logistikakeskuse maa	101 946 m ²	Niidu tn 11a	47 449 m ²	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%
			Kase tn 11	31 778 m ²	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%
			Kase tn 9	12 121 m ²	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%
			Kase tn 13	5 358 m ²	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%
			Arukase tn 1	5 240 m ²	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%

*planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*;

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

5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringuga on krundile nr 1 määratud ehitusõigus täiendava hoonestuse ehitamiseks. Niidu tn 9b ja Kase tn 16a krundi ehitusõigus on samane kehtivas planeeringus määratuga. Kruntidele määratud arhitektuurinõuded on samased kehtivas planeeringus määratuga.

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

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

Krundi aadress	Krunt 1	Niidu tn 9b	Kase tn 16a
Krundi suurus	101 946 m ²	40 m ²	60 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ⁵	Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa, büroohoone maa, tootmishoone maa, laohoone maa ja logistikakeskuse maa	Kanaliseerimise ja reoveepuhasti ehitise maa	Kanaliseerimise ja reoveepuhasti ehitise maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Tootmismaa/ärimaa	Tootmismaa	Tootmismaa
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	56 070 m ² / 55%	16 m ² / 40%	32 m ² / 53%
Hoonestusala suurus	83 412 m ²	16 m ²	32 m ²
Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav	Ca 8 m / ca 6,5-9,5 m	Ca 6,7 m / ca 6,5-7 m	Ca 8,5 m / ca 8,3-9 m
Lubatud suurim hoonete arv krundil	40	1	1
Hoonete maksimaalne kõrgus (m ja m/abs)	15 m / ca 24,5 m/abs	5 m / ca 12 m/abs	5 m / ca 14 m/abs
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	4 / 1	1 / 0	1 / 0
Lubatud väikseim tuleohutusklass	TP 3	TP 3	TP 3
Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	On lubatud, sisaldub ehitusõiguses	On lubatud, sisaldub ehitusõiguses	On lubatud, sisaldub ehitusõiguses

⁵vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

Krundi aadress	Krunt 1	Niidu tn 9b	Kase tn 16a
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid	Lamekatuse, 0-30°, harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti; plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Lamekatuse, 0-30°, harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti; plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Lamekatuse, 0-30°, harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti; plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv
Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, avatäited (uksed aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid piirkonda sobilikke materjale, ärihoonetel on keelatud plastiku kasutamine. Krunt on lubatud piirata kuni 2 m kõrguse läbi nähtava ja keskkonda sobiva piirdega	Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid piirkonda sobilikke materjale. Krunt on lubatud piirata kuni 2 m kõrguse läbi nähtava ja keskkonda sobiva piirdega	Fassaadi välisviimistluses kasutada kvaliteetseid piirkonda sobilikke materjale. Krunt on lubatud piirata kuni 2 m kõrguse läbi nähtava ja keskkonda sobiva piirdega
Haljastus, osakaalu %	Kohustuslik kõrghaljastus tuleb rajada Niidu ja Kase tn ning Arukase tn T1, T3 ja T4 poolsele krundipiirile võimalusega rajada sobivatesse kohtadesse juurdepääsud krundile. Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada hoonete projekteerimise hetkel kehtiva üldplaneeringuga ettenähtud ulatuses	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada murupinnaga	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada murupinnaga
Parkimiskohtade arv	60 (täpsustub projekteerimisel)	0	0
Piirangud	(Juurdepääsu) servituut kinnistute Niidu tn 9b ja 11b kasuks Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning elektriliini valdaja kasuks	–	Isiklik kasutusõigus elektriliini valdaja kasuks

Krundi nr 1 hoonestusala määramisel on arvestatud alal kehtiva detailplaneeringuga. Hoonestusala on krundi tänavapoolsest piirist kavandatud 10 m kaugusele. Krundi sisemuses on naaberkinnistutega ühise piiri suhtes hoonestusala kavandatud lähemale kui kehtivas planeeringus, kuid hoonestusalad jäävad omavahel normatiivsele kaugusele. Hoonestusala on viidud krundipiirile lähemale sellepärast, et olemasolevad hooned jääksid samuti hoonestusalale. Samas on hoonestusala planeeritud sellisele kaugusele, et oleks tagatud vajalikul määral naaberkinnistutele juurdepääs. Planeeritud hoonestusala jääb piisavalt kaugemale ka Niidu tn 9b ja Kase tn 16a kinnistutel asuvatest reoveepumplatest.

Kõik krundile ehitatavad hooned, sh ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned, koos põhimahust väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja suurima hoonete ehitisealuse pinna sisse.

Hoonete tehnilised seadmed ja nende osad, sh korsten, antenn ning välireklaam ja muu taoline võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse, vajadusel täpsustada kõrgused Pärnu linnaarhitektiga edasisel projekteerimisel.

Olemasolevat hoonestust võib remontida või muud moodi parendada. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga kavandatud ei ole.

Hoonete arhitektuursed projektid tuleb kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.

Planeeringualal on vajalik vältida vibratsiooni põhjustavaid tegevusi. Eeldatavalt tugevat kohtvibratsiooni tekitavaid seadmeid kasutavate objektide kavandamine piirkonda ei ole soovitatav. Kui

selliseid seadmeid ikkagi kavandada soovitakse, tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise läbiviimist. Samadele probleemidele tuleb tähelepanu pöörata ka ehitusprotsessi kavandamisel mistahes objektide kavandamisel, vibratsioonirohkete ehituslike võtete (näiteks rammvaiade rakendamine) ei ole vundamentide rajamisel soovitatav. Samuti on keelatud kahjuliku välismõjuga tegevus.

Arvestades ptk-s 5.8 tooduga on projekteerimisel lubatud ette näha 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).

Planeeringualale uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada hoonestusalale jäävate olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevöönditega või vajadusel olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised ümber tõsta.

Tabel 5.2.2. Planeeritud mittehoonestatavate kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Niidu tn T7	Kase tn T1	Arukase tn T1	Arukase tn T3	Arukase tn T4	Kibuvitsa tn T2
Krundi suurus	14 985 m ²	15 945 m ²	4 142 m ²	3 823 m ²	3 170 m ²	11 035 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ⁶	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Transpordi-maa	Transpordi-maa	Transpordi-maa	Transpordi-maa	Transpordi-maa	Transpordi-maa
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Lubatud suurim hoonete arv krundil	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Hoonete suhteline/ absoluutne maksimaalne kõrgus	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata

Raskeveokite liiklusest tulenevat vibratsiooni saab leevendada ja viia miinimumini kiiruspiirangute seadmisega ning teede ehitamisel kuivale pinnasele tehniliste võtetega, mis tagavad vibratsiooni mitte tekkimise.

5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Sõltuvalt krundi nr 1 asendiplaanilisest lahendusest ning krundi täisehitatusest tuleb ehitistest vaba ala haljastada. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vaadeldavust tänava maa-alalt, hoone sissepääsude, parkimisala jms lähtudes printsiipest, et piirkonnades, kus välisruumis liigub rohkem inimesi, ei kujuneks kõledat ebainimlikku keskkonda. Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Vältida tuleb tühje murupindu. Krunt tuleb haljastada hoonete projekteerimise hetkel kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud ulatuses. Samaselt alal kehtiva detailplaneeringuga tuleb kohustuslik kõrghaljastus rajada Niidu ja Kase tn ning Arukase tn T1, T3 ja T4 poolsele krundipiirile võimalusega rajada sobivatesse kohtadesse juurdepääsud krundile. Võimalusel säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui puude asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab.

Kuna Niidu tn 9b ja Kase tn 16a kinnistul asub reoveepumpla, tuleb seal ehitistest vaba ala haljastada vaid murupinnaga.

⁶ vastavalt juhendile Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

Tootmisalal haljasalade rajamine/säilitamine aitab kaasa kliimamuutustega seotud riskide leevendamisele (nt sademevee immutamise/liigse sademevee puhverdamine ning kuumasaarte tekke vältimine).

Planeeringuala parkla- ja tänavaalade lumekoristus/vallitamine/ladustamine lahendatakse edaspidisel projekteerimisel (arvestada, et kliimamuutustega seoses (temperatuuritõusust tulenev) lumikate väheneb ning lumikattega periood on lühem).

Samaselt alal kehtiva planeeringuga on krundid lubatud piirata kuni 2 m kõrguse piirdega, et tagada alade ohutus ja kuritegevuse ennetamine. Piire kavandada läbi nähtava ja keskkonda sobivana.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise ning haljastuse lahendus antakse hoonete ehitusprojektide staadiumis.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualas asuv Kase tänav (Kase tn T1) on rajatud vastavalt kehtivale planeeringule. Arukase (Arukase tn T1, Arukase tn T3, Arukase tn T4) ja Kibuvitsa tänav (Kibuvitsa tn T2) aladel säilib kehtiva planeeringu kohane lahendus. Lahendus näeb ette kõvakattega tänavate rajamise, mille sõidutee laiuks on 7 m. Tänavatele on kavandatud kõvakattega ühepoolne kergliiklustee ning murupindadega eraldusribad. Kõik tänavad on planeeritud kahesuunalistena, kus ristmike planeerimisel on arvestatud raskeliiklusest tulenevate nõuetega.

Ka Niidu tänaval (Niidu tn T7) säilib kehtiva planeeringu kohane lahendus, mis näeb ette neli sõidurada ning kergliiklustee, mis seotakse Kase ja Kibuvitsa tänavaga kergliiklusteedega.

Kuna alale on kavandatud kergliiklusteede võrk ja vajalikud on ülekäigurajad, on liiklusohutuse tõstmiseks sobilik ülekäiguradade valgustamine, samuti on vajalik tagada nähtavus, st ristmike piirkonda ei ole lubatud istutada nähtavust piiravat haljastust või rajada nähtavust piiravat piirdeaeda.

Planeeritud kergliiklusteede võrk on autovaba liikumisviisina muuhulgas üheks kliimamuutuste leevendusmeetmeks.

Joonistel esitatud tänavaristloike elemendid on illustratiivsed ja nende paiknemist üksteise suhtes ja mõõtmeid on lubatud edasisel projekteerimisel muuta eeldusel, et tehnovõrkude normikohane paigutamine on tagatud. Tänavad tuleb projekteerida vastavalt kehtivale standardile *Linnatänavad*.

Krundile nr 1 on sõidukite juurdepääs kavandatud nii Niidu, Kase, Arukase kui ka Kibuvitsa tänavalt. Erinevad juurdepääsud võimaldavad territooriumi paremini organiseerida ning erinevatest suundadest saavad siseneda eri otstarbega sõidukid. Planeeritud juurdepääsude asukohti on lubatud piki krundipiiri nihutada projekteerimisel täpsustada.

Käesolevalt toimub läbi krundi nr 1 transpordi juurdepääs kinnistutele Niidu tn 9b ja 11b. Niidu tn 11b kinnistu juurdepääs säilib ka perspektiivselt läbi krundi nr 1. Niidu tn 9b kinnistule on perspektiivselt võimalik juurdepääs tagada Kibuvitsa tänavalt, kui see on välja ehitatud. Seni säilib juurdepääs läbi krundi nr 1.

Krundi nr 1 puhul on tegemist töötava tootmisalaga. Olemasolevad parkimisalad võimaldavad ligikaudu $37+23=60$ sõiduki parkimise. Kui sõidukite parkimiskohtade vajadus suureneb, tuleb kavandatavate hoonete asukohtadest lähtuvalt kavandada uus parkimisala selleks sobivasse kohta. Projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist ja reaalsest vajadusest. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus ja see peab vastama hoone konkreetsele kasutusotstarbele ja suletud brutopinnale järgmise valemi kohaselt: $P = A \times n$, kus A-hoone suletud brutopind, P- parkimiskohtade arv ja n- parkimismäär. Parkimine on lubatud vaid krundi mahus.

Liigselt suurte kõvakattega parkimisalade planeerimine ja projekteerimine, kui selleks vajadus realselt puudub, suurendab kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparklad vastavalt kehtivale standardile. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus ja väljaspool hoonet asuvatega. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega.

Mootorsõidukite parklad on soovitatav eraldada muust keskkonnast 3-5 m laiuse pöösaste- või puudereaga ning jagada haljastusega, väikevormidega kuni 20 autokohaga osadeks.

Hoonetesse sissepääsud siduda parkimisaladega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine krundile ja krundisisiselt.

Niidu tn 9b ja Kase tn 16a kinnistutel sõidukite parkimise vajadus puudub.

5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Krundil nr 1 asub töötav tootmisettevõtte, mis on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega (side, elekter, kaugküte, vesi, kanalisatsioon, sademevesi, tuletõrjevesi). Olemasoleva hoonestuse mahus asuvad tootmisettevõttele kuuluvad alajaamad. Planeeringualasse jääval Kase tn 16a ja Niidu tn 9b kinnistul asub ühiskanalisatsiooni reoveepumppla.

Planeeringualale jäävatel hoonestatavatel kruntidel ei ole vajadust uute tehnovõrkude planeerimiseks. Vajadusel tuleb tehnovõrke ümber tõsta, et oleks tagatud nende kaitse (vt ptk 5.9.2). Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse.

Naaberkinnistute tehnovõrkudega varustamine (elektriliinid, kanalisatsioonitorustik jm) peab säilima, kui ei lepita kokku teisiti. Sademevee suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

Rajatavate Arukase ja Kibuvitsa tänavaladele planeeritakse perspektiivsed tehnovõrgud. Tehnovõrkude planeering on samane alal kehtivas detailplaneeringus määratuga v.a Arukase tänavalt sademeveetorustiku kavandamine suunaga käesolevale planeeringualale. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel lähtuda hoonestuse lahendusest, arvestada haljastusega ja hoonete sissepääsude asukohtadega, samuti hoonestuse ruumiprogrammiga.

Kase tänavale on tehnovõrgud välja ehitatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule, v.a rajamata on sademeveekanaliseerimise torustik.

Keskkonnaregistri andmetel asub Kase tn 9 kinnistul puurkaev PRK0005052. Puurkaevu asukoht ei kajastu planeeringu aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil ning tuginedes kinnistu omaniku informatsioonile puudub Kase tn 9 kinnistul puurkaev. Juhul, kui puurkaev katastriüksusel siiski eksisteerib, tuleb see tamponeerida ja kustutada Keskkonnaregistrist.

Tehnovõrkude lahendus on graafiliselt vaadeldav joonisel nr 4. Planeeritud tehnovõrkudele pole joonisel graafilise loetavuse huvides kaitsevööndeid näidatud (vt ptk 5.9.2.)

5.5.1 Veevarustus

Olemasolevad veetorustikud asuvad Niidu ja Kase tänaval ning planeeritud krundil nr 1 paralleelselt Kibuvitsa tänavaga. Olemasolevast veetorustikust lähtuvalt on planeeritud veetorustik Arukase tänavale, millelt saab kavandada ühendustorustikud kruntidele.

5.5.2 Reovee kanalisatsioon

Olemasolevad reovee kanalisatsioonitorustikud asuvad Niidu ja Kase tänaval ning planeeritud krundil nr 1 asub olemasolev reoveekanaliseerimise survetorustik. Kase tn 16a ja Niidu tn 9b kinnistul asub ühiskanalisatsiooni reoveepumppla. Arukase ja Kibuvitsa tänavale on kavandatud reoveekanaliseerimise

isevoolne torustik, mis suubub Niidu tn 9b reoveepumplasse⁷. Tänavatorustikule saab kavandada ühendustorustikud kruntidele.

Kanalisatsioonitorustikku drenaaži- ja sademevee juhtimine on keelatud.

Juhul, kui edasisel projekteerimisel selgub vajadus täiendava pumpla rajamiseks, on vajalik seada servituut vastavale krundile pumpla haldaja/valdaja kasuks.

5.5.3 Sademevee kanalisatsioon

Sademevee ja olmereovee kanalisatsioon on lahendatud lahkvoolsena. Arukase ja Kibuvitsa tänavale on kavandatud sademeveetorustik, mille kaudu suunatakse kõvakattega platsidelt (nii parklad kui ka näiteks laoplatid) ning tänavatelt kogutud ning puhastatud sademevesi Ehitajate tee ääres asuvasse truupi.

Tänavatele planeeritud murukattega haljasribad võimaldavad sademeveel imbuda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ning vähendades suublasse juhitava sademevee hulka.

Planeeringualal esineb lahtiseid kraave sh Niidu oja torustamata osad. Alal on kavandatud kraavide sh Niidu oja sulgemine kollektorisse ja vee suunamine planeeritud sademeveetorustikesse. Kollektorite asukohad määratakse edasisel projekteerimisel.

Käesoleva planeeringuga on perspektiivne sademeveetorustik kavandatud ka Kase tänavale, et vajaduse tekkimisel see sinna rajada. Kui aga olemasolev kraavitus Kase tänava ääres tagab sademevee tänavalt ära juhtimise, on keskkonnasõbralikum jätta sademeveetorustik välja ehitamata.

5.5.4 Elektrivarustus

Olemasolevad elektri maakaabelliinid asuvad Niidu ja Kase tänaval. Planeeringualale on kavandatud perspektiivne alajaam, mille toitealajaamaks on kavandatud Metsakombinaadi 110/10 alajaam. Planeeritud alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kruntide elektrivarustuseks on kavandatud tänavatele 0,4kV maakaabelliinid planeeritavast alajaamast ning kruntide piiridele on ette nähtud 0,4kV liitumiskilp-kaablikapp. Liitumiskilp on planeeritud üks kilp kahe krundi kohta teelale, et oleks tagatud alati vaba teenindusvõimalus.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringualale ulatub Ehitajate tee ääres asuva elektri õhuliini kaitsevöönd.

5.5.5 Soojusvarustus

Planeeringuala paikneb Pärnu linna kaugküttepiirkonnas. Olemasolev kaugküttetorustik asub Niidu ja Kase tänaval. Arukase ja Kibuvitsa tänavale on kavandatud kaugküttetorustik Kase tn torustikust, millelt saab kavandada ühendustorustikud kruntidele.

Edasisel projekteerimisel hoonestuse kaugkütte sisendite asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema hoonesse vahetult soojuskeskuse paigalduskohta (ruumi), hoonesisised primaar-parameetriselised torustikud ei ole lubatud.

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

⁷ Niidu tn 9b reoveepumpla ei ole AS Pärnu Vesi omandis ja ei kuulu ühisreoveekanalisatsiooni hulka. Selleks, et planeeritud lahendust ellu viia, peab Niidu tn 9b reoveepumpla koos survetorustikuga olema ühisreoveekanalisatsiooni osa.

Liitumiseks kaugküttega taotleda kaugkütte võrguettevõtjalt (Fortum Eesti AS) projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud kaugküttetorustike- ja hoonestuse kaugkütte sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

5.5.6 Gaasivarustus

Olemasolev gaasitorustik asub Niidu ja Kase tänaval. Arukase ja Kibuviitsa tänavale on kavandatud perspektiivne gaasitorustik Kase tn torustikust, millelt saab kavandada ühendustorustikud kruntidele.

5.5.7 Sidevarustus

Olemasolevad sideliinid asuvad Niidu ja Kase tänaval. Arukase ja Kibuviitsa tänavale on kavandatud sideliin Kase tn liinist, millelt saab kavandada ühendustorustikud kruntidele.

Edasisel projekteerimisel näha hoonestusele ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid ja sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

5.5.8 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool tänavamaale planeeritud sademeveekanaliseerimise või kraavi. Sademevee suunamine ja valguva vee hulga suurenemine naaberkruntidel on keelatud.

5.5.9 Välisvalgustus

Niidu ja Kase tänav on välisvalgustusega varustatud. Arukase ja Kibuviitsa tänav on ette nähtud valgustada ühepoolse tänavavalgustusega. Selleks on tänavatele kavandatud tänavavalgustuse kaabelliinid, mis on soovitatav paigaldada koos madalpinge jaotusvõrguga. Projekteerimisel näha ette krundisisene välisvalgustus parkla alal ja vajadusel hoone ümbruses.

5.5.10 Tuletõrje veevarustus

Krundi nr 1 tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned) ja V kasutusviisi (kontorid) alla. Krundil nr 1 asuvad muuhulgas põlevmaterjali lahtised laoplatsid (palgid, saematerjal jms).

Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate standarditega, mh Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus ning EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 peab tuletõrje veevõtukoht asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m ning tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m.

Planeeringualal asuvad krundid ja nende hooned jäävad ühisveevarustusest toite saavate olemasolevate hüdrantide 100 m tegevusraadiusesse. Planeeringuala lõunaosas liimpuiduvabriku ees asub tuletõrjevee võtukoht ning Kase tänav on varustatud nõuetekohaselt hüdrantidega. Juhul, kui alale kavandatakse hoonestus olemasolevate hüdrantide normatiivsest kaugusest väljapoole, on vajalik paigaldada uued hüdrandid, mis tagavad vastava hoone tulekustutusvee.

Projekteerimisel hoonete piirpindala vm näitaja ning kustutusvee normvooluhulga määramisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

5.6 Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega⁸.

Minimaalseks tuleohutusklassiks planeeringualal on kavandatud TP 3. Projekteerimisel täpse tuleohutusklassi määramisel tuleb 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 (konkreetsed hoonete kogupindalad, millal saab hoonetekompleksi üheks hooneks lugeda on toodud ülal nimetatud õigusaktis).

Planeeritud hoonestusalad on kavandatud normatiivsele kaugusele krundipiiridest ning kehtiva detailplaneeringuga kavandatud naaberkruntide hoonestusaladest. Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavaaladelt.

5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustus ning hoone/territoriumi lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki ja umbsoppe. Ka valduste sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel ning eri funktsioonide põimumine vähendab sissemurdmise riski.

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

Erinevate kasutusotstarvetega alade tähistamiseks kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu. Tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale peab olema kontrollitud ja piiratud. Soovitav on kasutada videovalvet.

5.8 Keskkonnatingimused

Lähtuvalt peatükist 3.7 on arendustegevuse elluviimisel vajalik arvestada pinnasereostuse tuvastamise ja pinnase võimaliku utiliseerimise vajadusega. Ehitustegevuse käigus tuleb jälgida jääkreostuse (eelkõige naftaproduktid) jälgi pinnase teisaldamisel. Reostuse ilmnemisel tuleb teavitada kohalikku omavalitsust, reostunud pinnas välja kaevata ja utiliseerida selleks ette nähtud korras. Välja kaevatud pinnas asendada piirkonnale omase mineraalpinnasega.

Teetammide ja vundamentide rajamisel üle jäävat orgaanilist pinnast tuleb maksimaalses ulatuses ära kasutada ala haljastamisel.

Piirkonna vibratsioonitundlikkuse tõttu on alal lubatud tootmistegevus, mis ei kasuta vibratsiooni põhjustavaid tootmisprotsesse. Samuti on oluline, et kavandatud tänavad rajatakse vastavaid leevendusmeetmeid rakendades. Ka eeldatavalt tugevat kohtvibratsiooni tekitavate seadmete

⁸ Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

kasutamine tootmisprotsessis ei ole soovitatav. Kui selliseid seadmeid ikkagi kavandada soovitakse, tuleb täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust. Samadele probleemidele tuleb tähelepanu pöörata ka ehitusprotsessi kavandamisel mistahes objektide kavandamisel, näiteks rammvaiade rakendamine ei ole vundamentide rajamisel soovitatav. Raskeveokite liiklusest tulenevat vibratsiooni saab leevendada ja viia miinimumini kiiruspiirangute seadmisega ning teede ehitamisel kuivale pinnasele tehniliste võtetega, mis tagavad vibratsiooni mitte tekkimise.

Varasemalt on Niidu ettevõtluspiirkonnas teemaks olnud puiduladustusplatsidel paljunev võraürask, kes põhjustab kahjustusi ümbruskonna okaspuistutele (kriitiline raadius on 2 km), mille suhtes lähedalasuvad luitepealsed männikud on väga tundlikud. Teema ei ole oma aktuaalsust kaotanud ja sellest tulenevalt tuleb jätkuvalt hoiduda okaspuidu ümarmaterjali ja koorejääkide ladustamisest planeeringualal kauem kui 30 päeva (üraski haudefaasi pikkus) perioodil 01.05-31.08⁹. Kui koor männilt laoplatsil eemaldada ja nõuetekohaselt utiliseerida (põletamine, prügilasse vms), ei ole suvist perioodi vaja rakendada.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine¹⁰. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist¹¹. Kase tn ääres asub kraav, mis seda eesmärki täidab. Samuti on kavandatud tänavatele planeeritud murukatttega haljasribad, mis täidavad sama eesmärki.

Planeeritavaid haljasalasi saab kasutada hoonete katustelt valguga sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakatttega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademeveest tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse (kraav, sademeveetoru vm) juhitakse.

Käesoleval planeeringualal juhitakse sademeveest suublasse tööstuse territooriumilt ja tänavalt ehk *veeseaduse* kohaselt muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile ning vastav tegevus vajab veeluba. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama *veeseaduse* § 129 lg 5 alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele¹² ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele¹³.

Veeluba ei ole vaja kuni ühe kuupmeetri heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab *veeseaduse* § 128 lg 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele.

Perspektiivse parkla katendiks valida soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis.

Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusalana vmt).

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

⁹ Keskkonnaministri 27.12.2006 määrus nr 88 *Metsa majandamise eeskiri*

¹⁰ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

¹¹ *Veeseadus*

¹² Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹

¹³ *Veeseadus*

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste heliisolatsiooninõudeid, õhu- ja löögimüra ning vibratsiooni piirväärtuseid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodeid.

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹⁴. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *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. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

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

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. 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 päikesesarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejad ja looduskeskkonda;

¹⁴ Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

5.9 Piirangud

5.9.1 Servituudi seadmise vajadus

Krundile nr 1 on vajalik seada (juurdepääsu) servituut kinnistute Niidu tn 9b ja 11b kasuks ning isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning elektriliini valdaja kasuks.

Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused seatakse kaitsevööndite ulatuses. Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

5.9.2 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*): 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 m mõlemal pool liini telge; 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 mõttelise 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;
- Tegevuse piirangud gaasipaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral mõlemal pool gaasitorustiku välimisest mõõtmest 1 m, C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 m.

5.9.3 Geodeetiliste märkide kaitsevööndid

Tegevus geodeetiliste märkide kaitsevööndis vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 *Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord*.

5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

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

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Detailplaneeringu kohaste kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.

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.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

Pärnu Linnavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

B – JOONISED

- | | |
|---|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed
ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 10 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Tehnovõrgud | M 1 : 500 |
| 5. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon | |