

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

Töö nr. 20014

**Pärnu linnas Turba tn 17 ja 19
kinnistute detailplaneering**
Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **Pärnu Linnavalitsus**

Omanik: **Pärnu KEK**
Esindaja: **Ervin Luur**

/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoen**

Arhitekt: **Karri Tiigisoen**



Pärnus, september 2020.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD.....	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded.....	3
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
1.3. Mõisted	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud.....	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus.....	7
2.3.3. Haljastus.....	7
2.3.4. Tehnovõrgud	7
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	8
3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule	8
3.2. Vastavus koostatavale üldplaneeringule.....	8
3.3. Planeeritava ala krundijaotus.....	9
3.4. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted	9
3.5. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	10
3.6. Liikluskorralduse põhimõtted	11
3.7. Haljastuse, heakorra, piirete ja vertikaalplaneerimine põhimõtted.....	11
3.8. Tehnovõrgud	12
3.8.1. Veevarustus	12
3.8.2. Kanalisatsioon	12
3.8.3. Sademevesi	13
3.8.4. Elektrivarustus.....	13
3.8.5. Sidevarustus	13
3.8.6. Soojavarustus	14
3.9. Tuleohutuse tagamine	14
3.9.1. Kujade määramine	15
3.10. Keskkond	15
3.10.1. Jäätmed	15
3.10.2. Turbamaardla.....	15
3.10.3. Müra	15
3.10.4. Üldine keskkonnamõju	16
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
3.12. Servituudid	16
3.13. Piirangud	16
3.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine.....	16
3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded ja elluviimine	16

C. GRAAFILINE OSA

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

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

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

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Turba tn 17 ja 19 kinnistu piiride muutmine, sihtotstarvete muutmine ja tootmishoonete laiendamine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 25.02.2020 korraldus nr 112 **Pärnu linnas Turba tn 17 ja 19 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine**, koos planeeritava maa-ala asukoha skeemiga;
- OÜ Pärnu Maamööduteenistuse koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn, Pärnu linn Turba tn 17, 19. Töö nr TM-553/19, 10.02.2020.a;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

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

Hoone:

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

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

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

Hoone suurim lubatud kõrgus:

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

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

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

Maa-alune korrus:

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

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

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

Hoonete suurim lubatud võimsus:

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

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

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

Täisehitusprotsent:

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Rääma linnaosas Niidu ettevõtluspiirkonnas, Turba tänava ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 4,2 km kaugusel. Juurdepääs alale on Turba tänavalt.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda Turba tänavalt.



Joonis 1 Vaade Turba tn 17 kinnistutele Turba tänavalt

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Turba tn 17 ja 19 kinnistud on osa Niidu ettevõtluspiirkonnast. Piirkonnas on erinevad tootmisettevõtted.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Turba tn 17:

- katastritunnus: 62504:062:0037
- kinnistu pind: 5034 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 55% ärimaa, 45% tootmismaa

Turba tn 19:

- katastritunnus: 62504:062:0038
- kinnistu pind: 21553 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% tootmismaa

Turba tänav T2:

- katastritunnus: 62504:062:0039
- kinnistu pind: 793 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

Turba tn 17 kinnistul paiknevad hooned ja rajatised (ehr.ee)

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						
1	103039946	Lao olmehoone	Pärnu linn, Turba tn 17	1987	3	2243
Rajatised						
2	220278524	0,4 kV KAABLITRASS	Pärnu linn, Turba tn 17			0,00

Turba tn 19 kinnistul paiknevad hooned ja rajatised (ehr.ee)

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						
1	103017090	Ladu	Pärnu linn, Turba tn 19	2003	1	1556
2	103017091	Keskladu nr.1	Pärnu linn, Turba tn 19	1981	1	1524
Kokku						3080
Rajatised						
3	220282406	Laoplats	Pärnu linn, Turba tn 19			180
Kokku						180

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeritav ala asub Turba tn ääres. Juurdepääs kinnistutele on võimalik Turba tänavalt ja Turba tänav T2 kinnistult.

2.3.3. Haljastus

Olemasolev haljastus on Turba tänava pool olemasoleva hoonestuse ja tänavakrundi vahel. Samuti ümber olemasolevate hoonete ja Turba tn 19 krundi idapoolses osas.

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +10.82 – +12.83 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Turba tn 17 kinnistu on varustatud vee, kanalisatsiooni, sademevee, side ja kaugküttega. Turba tn 17 kinnistul paikneb alajaam (Lao nr 181).

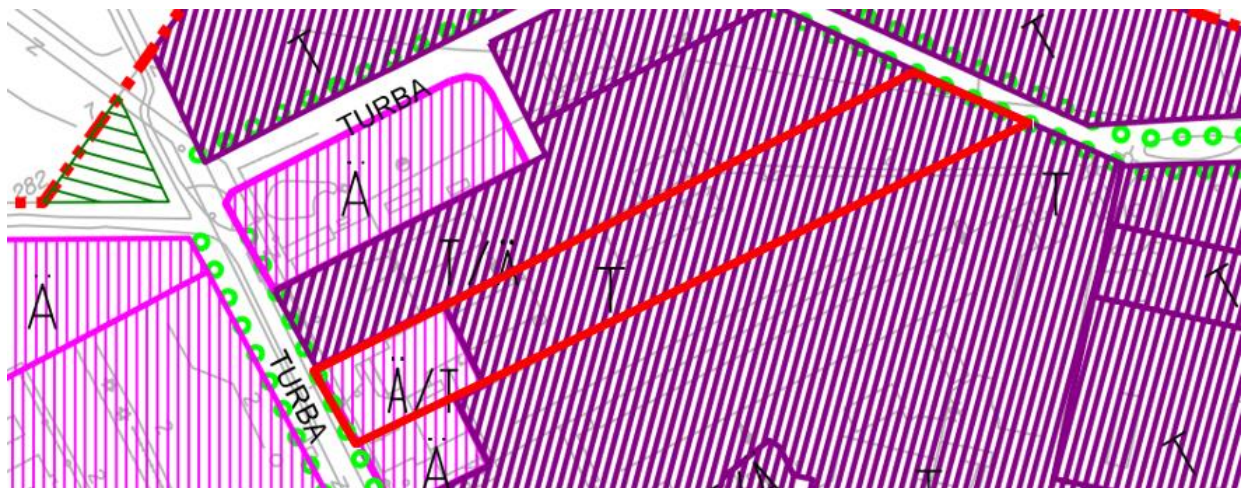
Krundile ulatub Turba tänaval asuva kõrgepingeliini kaitsevöönd. Samuti ka Turba tn 17 krundi läbivate trasside kaitsevööndid (vt tugijoonis AS-2).

2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva (2001.a) Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (august 2019) on Turba tn 17 kinnistu on äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga, Turba tn 19 on tootmismaa juhtfunktsiooniga.

Üldplaneering näeb piirkonna kohta järgmist:

Ettevõtlusalad. Üldplaneeringus sätestatakse ühena kahest põhilisest linna tootmisalast olemasolev Niidu tööstuspiirkond. Ehitajate teest linnapiirini jääv ala on juba peamiselt kujunenud tööstusalaks, kuid maakasutus on ebaratsionaalne maa omandiõiguslikust seisundist tulenevalt. Üldplaneering näeb ette Niidu tööstusrajooni tihendamist. Piirkonnas Savi tn-st linnapiirini nähakse ette peamiselt tootev tööstus. Savi tn ja Ehitajate tee vaheline ala planeeritakse ärimaaks ning laomajanduse maaks.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – august 2019)

Lähimad kehtivad detailplaneeringud on tähistatud tugijoonisel (AS-2).

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks Turba tn 17 kinnistul. Turba tn 19 juhtfunktsioon on tootmismaa, mis on üldplaneeringu kohane. Üldplaneeringu muutmise ettepanek:

- Turba tn 17 juhtfunktsioon muuta osaliselt tootmis- ja ärimaaks (T/Ä).

Seoses krundi piiride muutmisega muutub ka Pos 01 krundi juhtfunktsioonide osakaal ning sõltuvalt tegevustest võib tootmistevõime osakaal olla üle 50 % sihtotstarbest. Funktsionaalselt on tegemist olemasoleva olukorra jätkumisega, sest samades hoonetes jätkub esialgu sarnase põhifunktsiooniga tegevus. Kuna ka naaberkinnistutel on tootmismaa, siis ei avalda kavandatud muudatused ülemäärast mõju naabritele.

Üldplaneeringus sätestatakse ühena kahest põhilisest linna tootmisalast olemasolev Niidu tööstuspiirkond. Ehitajate teest linnapiirini jääv ala on juba peamiselt kujunenud tööstusalaks, kuid maakasutus on ebaratsionaalne maa omandiõiguslikust seisundist tulenevalt.

Üldplaneering näeb ette Niidu tööstusrajooni tihendamist. Piirkonnas Savi tn-st linnapiirini nähakse ette peamiselt tootev tööstus.

Lähtuvalt sellest on üldplaneeringu muutmine sobilik, proportsionaalne ja ei avalda ülemäärast kahjulikku mõju.

Lähtuvalt sellest on ettepanek antud muudatust käsitleda käesolevat detailplaneeringut kui üldplaneeringu põhilahendust mittemuutvat.

3.2. Vastavus koostatavale üldplaneeringule

Pärnu linnavalitsuses on koostamisel Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+, mis on vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 06.02.2020 otsusega nr 2 ning mis eeldatavalt kehtestatakse 2020 aasta jooksul.

Vastavalt koostatava üldplaneeringu maakasutuse plaanile on Turba tn 17 ja 19 kinnistute juhtfunktsiooniks määratud tootmismaa, mis on kooskõlas käesoleva detailplaneeringu sihtotstarbega (üle 50% tootmismaa).

Lubatud juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa. Koostatava detailplaneeringuga on planeeritud nii kontori- ja büroohoone maa, kui ka majutushoone maa. Majutushoone osakaal on kuni kolmandik. Kuna planeeritakse automaathostelit, mis võib olla tööliste või odavat majutuspinda otsivate inimeste majutamiseks, siis on tegemist funktsiooniga, mis võib olla samas hoonemahus koos kontoripinnaga.

Koostatav üldplaneering näeb ette maksimaalseks haljastuse osakaaluks 15 % krundi pinnast, mis on kooskõlas koostatava üldplaneeringu minimaalse haljastuse osakaaluga.

3.3. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust muudetakse. Detailplaneeringuga planeeritakse Turba tn 17 krunt suuremaks Turba tn 19 krundi arvelt. Samuti suureneb ka Turba tänav T2 krunt, et tagada Turba tn 19 krundile juurdepääs.

3.4. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Hoonestusalad on kavandatud sellisena, et kruntidel oleks võimalikult paindlikud ehitusvõimalused, mistõttu ulatub hoonestusala üle kahe krundi ühe tervikuna.

Hoonestusalade pindala	
Hoonestusala	Pindala
<i>Pos 01</i>	<i>7 941,58</i>
<i>Pos 02</i>	<i>7 530,90</i>
	<u><i>15 472,48 m²</i></u>

Pos 03 Turba tänav T2 on hetkel eraomandis. Tänavat ei ole kavas anda üle anda linnavalitsuse haldusesse.

3.5. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve *	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Turba tn 17; Turba tn 19	01	10954	ÄB 0 - 49%, ÄM 0-25%, TT 51-100%	5	3	0	5300	15	49	lame, viil, pultkatus 0-35°
Turba tn 19	02	14789	TT	5	2	0	5000	15	34	lame, viil, pultkatus 0-35°
Turba tänav T2	03	1636	LT	0	0	0	0	0	0	
		27 379,00 m²					10300 m²			

Märkused:

- Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.
- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus on antud ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast (**Pos 01 ... 11.30 m abs; pos 02 ... 11.70 m abs**).
- krundile püstitatud olemasolevad ja kavandatavad hoone mahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailide paiknevad DP määratud hoonestusalas ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse.
- Avalikule tänavale avatud hoone fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Vajadusel leida seadmete arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabeli märkused:

- Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013.
 - ÄB** – kontori- ja büroohoone maa
 - ÄM** - majutushoone maa
 - TT** – tootmishoone maa
 - LT** – tee- ja tänavamaa

3.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta varem planeeritud ja väljaehitatud autoliikluse korralduse põhimõtteid. Olemasolev juurdepääs Turba tn 17 ja 19 kinnistutele säilib. Seoses krundi piiride muutmisega muutub Turba tänav T2 (pos 03) krundi kuju. Parkimisalad on planeeritud krundi sissepääsude lähedusse. Hoonete projektiga võib parkimise konfiguratsiooni muuta vastavalt hoonete paigutusele, reaalsele kasutusotstarbele ja brutopinnale.

Jalgratate parkimine lahendada hoonete sissepääsude juures või rajada sissepääsude lähedale eraldi varjualune.

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	arvutus	arvutuse alus (br arvutuse alus (br m ²))	parkimiskohtade arv	
				arvutuslik	planeeritud
01	ÄB, ÄM, TT	1 koht 90 m ² suletud brutopinna kohta	6000	67	67
02	TT	1 koht 90 m ² suletud brutopinna kohta	5000	55	57
				122	124

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

ÄM - majutushoone maa

TT – tootmishoone maa

Seoses sellega, et tegemist on tootmisalaga, siis on pos 01 parkimiskohtade arvestuse aluseks võetud olemasolev olukord ning linnatänavate standardi tabeli 9.1 rida tööstusettevõtte ja ladu.

3.7. Haljastuse, heakorra, piirete ja vertikaalplaneerimine põhimõtted

Pos 01 krundil olemasolev haljastus säilitatakse. Pos 02 krundil uue hoone laienduse arvelt olemasoleva haljastuse osakaal mõnevõrra väheneb.

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga. Kuna pos 01 krundil on palju trasse, siis leida selline kõrghaljastuse lahendus, mis ei kahjusta maa-all olevaid kommunikatsioone (vertikaalhaljastus – ronitaimed, konteinerhaljastus vms).

Minimaalne haljastuse osakaal krundil pos 01 on **15%** krundi pinnast (1643 m²).

Minimaalne haljastuse osakaal krundil pos 02 on **22%** krundi pinnast (3300 m²).

Parkimisalad liigendada haljastusega.

Koostatava detailplaneeringuga kinnistu haljastuse osakaaluks määratud 15% kinnistu pinnast, mis on väiksem kui kehtiva üldplaneeringuga lubatud, kuid kooskõlas koostatava Pärnu linna

üldplaneeringuga. Nõutavat haljastuse osakaalu ei ole võimalik tagada seetõttu, et tulenevalt olemasolevast hoonestusest on see tänane hoonestuse osakaal, mida ei ole plaanis vähendada. Koostatava detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva hoonestuse laiendamist, mistõttu väheneb teataval määral manööverdamiseks vajaliku asfaldipinna osakaal. Kuna vajalik on jätta ruumi ka parkimiseks ja manööverdamiseks, siis ei ole reaalselt võimalik täiendavalt haljaspinda oma krundil tagada.

Kui Turba tn 17 kinnistul ei ole võimalik nõuetekohast haljastust tagada, siis tuleb puuduolev haljastuse rajamine koostöös linnavara- ja heakorrasteenistusega ette näha asendusena mõnel teisel Pärnu linna territooriumil (alleed, pargid või muud haljasalad). Kruntide haljastuslahendused tuleb esitada haljastusprojektiga. Lahendus leida koostöös linnaaednikuga.

Piirded

Ala võib piirata asjakohaste piiretega (haljastus, võrkaed). Turba tänava poolset avatud krundi ala mitte piirata.

Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele. Maapinna oluline tõstmine planeeringualal ei ole lubatud.

3.8. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on Turba tn 17, 19 ja 21 kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 16. aprill 2012 korraldusega nr 189.

Planeeringuala kinnistuid läbivatele trassidele ja torustikele kehtib talumiskohustus vastavalt Asjaõigusseaduse (AÕS) §158 sätetele;

3.8.1. Veevarustus

Turba tn 17 (pos 01) krunti läbib veetrass, kust on välja ehitatud ka Turba tn 17 krundil on olemas liitumine veevõrguga.

Turba tn 19 (pos 02) kinnistule on planeeritud veeühendus samast kinnistut läbivast veetrassist läbi Pos 03-e.

Detailplaneeringuga on näidatud perspektiivne veetrass ka Turba tänavale, millega on võimalik hiljem liituda, kui tänavatrass välja ehitatakse.

3.8.2. Kanalisatsioon

Turba tn 17 (pos 01) krunti läbib kanalisatsioonitrass, kuhu on liidetud ka Turba tn 17 kanalisatsioon.

Turba tn 19 (pos 02) krundile on planeeritud kanalisatsiooniühendus samast kinnistut läbivast veetrassist läbi Pos 03-e.

Detailplaneeringuga on näidatud perspektiivne kanalisatsioonitrass ka Turba tänavale, millega on võimalik hiljem liituda, kui tänavatrass välja ehitatakse.

3.8.3. Sademevesi

Turba tn 17 (pos 01) krunti läbib sademeveekanaliseerimise trass, kuhu suubub ka Turba tn 17 sademeveekanaliseerimine.

Turba tn 19 (pos 02) kinnistule on planeeritud kanalisatsiooniühendus pos 03 krundile asuvasse sademeveekanaliseerimise trassi.

Seoses planeeritava hoonestusega jääb Turba tn 19 kinnistu idaosas olevatest kraavidest hoonestuse alla. Hoonestuse ja tee alla jäävad kraavid likvideeritakse. Sademeveesüsteemi jätkuvuse tagamiseks on kraavid ühendatud hoonestusalast väljapoole. Täpne sademeveesüsteemi lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Kinnistuid läbivad kraavid ehitatakse välja arendaja kulul. Kinnistuid läbiv kraav toob kaasa seadusjärgse kitsenduse kinnistuomanikule kraavi säilitamiseks ja selle hooldamiseks. Uute kraavide rajamisel tuleb tagada kogu piirkonna sademeveete toimimine. Planeeringualal paiknevad olemasolevad likvideeritavad kraavid on lubatud likvideerida uute sademevee ärajuhtimisvõimaluste valmisoleku puhul.

Detailplaneeringuga on näidatud perspektiivne sademeveekanaliseerimise trass ka Turba tänavale, millega on võimalik hiljem liituda, kui tänavatrass välja ehitatakse.

Sademevee lahenduse projekteerimisel jälgida, et liigset sademeveet ei juhita naaberkinnistule. Sademeveete valgumine naaberkinnistule takistada vertikaalplaneerimisega.

3.8.4. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 347158.

Turba tn 17 (pos 01) krundil on olemas liitumine elektrivõrguga.

Pos 01 krundil asub hoonesisene alajaam. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs ja võimalus jaotusseadmete ja 10/0,4kV trafode vahetamiseks. Alajaamale juurdepääsuks on planeeritud servituut või isiklik kasutusõigus.

Lisaks asuvad detailplaneeringu alal Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10kV ja 0,4kV kaablid:

- a) Lao:SAV 10kV kaabel 2tk.
- b) 0,4kV kaablid Lao AJ F21, F1, F20, F10, F11, F22, F30, F6. VT.

Turba tn 19 (pos 02) krundile on pos 01 krundil asuvast alajaamast planeeritud elektri kõrge- ja madalpingekaabel Turba tn 17 krundil asuvast alajaamast läbi pos 03-e. Samuti on pos 03 krundile planeeritud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Tööjoonised koostada täiendavalt.

3.8.5. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33416188.

Turba tn 17 (pos 01) krundil on olemas liitumine sidevõrguga.

Turba tn 19 (pos 02) sideühendus on planeeritud Turba tn 17 krundil asuvast sidekaevust PMU-1032 Turba tänav T2 (pos 03) krundile ning sealt ühendus Turba tn 19-ga (pos 02).

3.8.6. Soojavarustus

Soojavarustuse projekteerimiseks/planeerimiseks on Fortum Eesti AS väljastanud projekteerimistingimused nr PT-17/7, 31.01.2020 a.

Liitumiseks kaugküttevõrguga esitada kooskõlastamiseks kaugkütte välisvõrkude ja soojavarustuse sisepaigaldiste ehitusprojektid vastavalt Fortum Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimustele.

Turba tn 17 kinnistut ja olemasolevat hoonet läbib kaugküttetrass, millest on lahendatud ka Turba tn 17 olemasoleva hoonestuse küte. Samast trassist on võimalik lahendada ka Turba tn 18 krundi küte.

Detailplaneering näeb perspektiivse võimalusena ette Turba tänavale ka kaugküttetrassi, mille väljaehitamise aeg ei ole veel teada.

Torustiku lõplik asukohavalik, -sulgeseadmete paigutus ja -dimensioneerimine teostada projekteerimise faasis kooskõlastatult kaugkütte võrguettevõtjaga kehtiva topo-geodeetilise mõõdistuse olemasolul, arvestades hoonestuse asukohta, projekteeritud soojuskoormustele vastavat ringluskulu ja vajadusel perspektiivi. Juhul, kui osutub vältimatuks transiitse torustiku projekteerimine erakinnistule, ehk puuduvad muud juurdepääsu võimalused, näha ette asjaõiguse seadmine transiitse torustiku lõigu kaitsetsooni ulatuses.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Juurdepääs planeeringualale on Turba tänavalt. Pos 02 krundile on juurdepääs pos 03 krundilt (planeeritav transpordimaa krunt).

Tulekustutusvee vajadus on maksimaalselt 30 l/s 3 tunni jooksul. Hetkel planeeritakse pos 02 krundile metallitööstust, mille kustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub pos 03 krundil sissesõidutee ääres.

Täiendavalt kavandatakse pos 02 krundi raba poosesse külge tuletõrje veehoidla või siis mahutid, et tagada vajaliku kustutusvee olemasolu.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

3.9.1. Kujade määramine

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

3.10. Keskkond

3.10.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

3.10.2. Turbamaardla

Planeeritavale alale jääb osaliselt Rääma turbamaardla ala (registrikaardi nr 230) kogupindalaga 1690,6 ha. Rääma tn 19 kinnistule jääb sellest 2415 m² ja planeeritava hoonetusala alla 33 m².

Vastavalt maapõueseaduse § 11-le kuuluvad riigile aluspõhja maavara ja avalikus veekogus asuv maavara. Aluspõhi on maapõueseaduse tähenduses maapinnal avanevad või pinnakatte alla mattunud ennejäaaegse tekkega kivimid, mille hulka turvas ei kuulu.

Seega on eraomandis kõik eramaal olevad liivad, savid ja turbad, mis senini olid üleriigilise tähtsusega maardlate nimekirjas¹.

Turba tn 19 kinnistu omanikul ei ole plaanis oma krundil turvast kaevandada.

3.10.3. Müra

Teadaolevalt ei ole alale kavas ehitada suurt müra põhjustavat tootmisettevõtet. Hoonete projekteerimisel ja ekspluateerimisel tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja normatiive

Tabel 1. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1.

Müra normtasemed - ekvivalentne müratase $L_{pAeq, T}$ (dB). (II kategooria - haridusasutuste, tervishoiusotsiaalhoolekandeasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa öuealad, rohealad)

Kategooria	Ajavahemik	Normatasemed	
Liiklusmüra	Päev	Piirväärtus	Sihtväärtus
		60 651	55
Tööstusmüra	Päev	55 60 ¹	50
		60	50
		45	40

¹ <https://eestigeoloog.ee/kategooriad/geoloogia-ja-maavarad/eesti-maapou-saab-ued-paragrahvid>
20014_DP_SK

1) lubatud müratundlike hoonete sõidutee (raudtee) poolisel küljel

3.10.4. Üldine keskkonnamõju

Piirkonnas Savi tn-st linnapiirini nähakse ette peamiselt tootev tööstus. Savi tn ja Ehitajate tee vaheline ala planeeritakse ärimaaks ning laomajanduse maaks (pärnu linna üldplaneering lk 30).

Kuna Turba tn 17 ja 19 kinnistud asuvad Savi tänavast põhja pool, siis on ala mõeldud ka raskema tööstuse jaoks. Hetkel ei kavandata alale töötust, mis tooks endaga kaasa suurt keskkonnamõju. Kui selleks vajadus tekib, siis tuleb keskkonnamõju eraldi hinnata.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana, liikumisteed loogiliste ja arusaadavatena. Erinevad tsoonid ja hoone sissepääs teha selgelt eristuvad.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed, avalikult juurdepääsetav ala valgustada nii, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid.

3.12. Servituudid

Pos 02 Turba tn 17 krundile on määratud servituudialad krunti läbivatele trassidele.

Pos 03 Turba tänav T2 krundile on määratud juurdepääsu- ja trassiservituutide vajadus.

Turba tn 17 krunti läbivatele tehnovõrkudele tuleb seada servituudid ja sõlmida vastavad lepingud.

3.13. Piirangud

Tehnovõrkude kaitsevööndid

Pos 01 ja pos 03 krundile ulatub Turba tänaval asuva kõrgepingeliini kaitsevöönd. Samuti ka Turba tn 17 krunti läbivate trasside kaitsevööndid (vt tugijoonis AS-2).

3.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu geodeetilisi märke.

3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded ja elluviimine

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorralduslikud toimingud kruntide jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise.