



Töö nr 00620

PÄRNU LINNAS SAVI TN 40 KINNISTU DETAILPLANEERING

PLANEERIJA :

LELES LUHSE

Arhitekt
tel: 56660165
e-post: leles@kuvand.ee

TIIA TAEVERE

Arhitekt
mob 5275182
e-post: tiataevere@gmail.com

Arhitektuuribüroo Kuvand OÜ

Reg. nr. 11295949
MTR reg. nr EEP000933
MKA pädevustunnistus PT 1036/2020
Tamme 37 Pärnu linn, Pärnu linn

ERNI METSAL FIE

Vee ja kanalisatsiooni insener
Reg.nr. 11751838
Papiniidu 31-19
tel. 5265810
e-post: erni.metsal@gmail.com

MARINA BORISSOVA

Elektri ja nõrkvoolu insener
Elin OÜ
Reg. nr. 10052831
Riia mnt.87, 80019 Pärnu
MTR reg. nr.EL10052831-0001
tel. 4473670/5201717
e-post: marina.borissova@mail.ee

ETTEPANEKU TEGIJA
OMANIK :

MATTHIAS HELMUT WILHELM EICHHORST

Mativesi OÜ
Reg. nr. 11423206
Pae tn 2/4 Pärnu linn, Pärnu linn
tel: 51927981
e-post: me@mativesi.ee

Pärnu, veebruar 2021

SISUKORD

1. SELETUSKIRI	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL VASTAVALT PLANEERIMISSEADUSE §127-LE	4
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	4
1.4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
1.4.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
1.4.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	4
1.4.3. Maakasutus ja hoonestus	4
1.4.4. Haljastus, liiklus	4
1.4.5. Tehnovõrgud	4
1.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
1.5.1. Vastavus üldplaneeringule	5
1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
1.5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	5
1.5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	6
1.5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
1.5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised, vertikaalplaneering.....	7
1.5.7. Tuleohutuse tagamine.....	10
1.5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
1.5.9. Keskkonnatingimused	10
1.5.10. Piirangud	11
1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	12
2. JOONISED	12
2.1. SITUATSIOONISKEEM	12
2.2. TUGIJOONIS	12
2.3. PÕHIJOONIS	12
2.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	12
2.5. ILLUSTRATSIOON	12

1. SELETUSKIRI

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu ala hõlmab Pärnu linnas Savi tn 40 (katastritunnus 62505:048:0570, pindala 3540m²) maaüksust. Planeeritav kinnistu asub Pärnu linnas Räämal, Niidu ettevõtluspiirkonnas, Savi ja Kase tänavate ristumise kirdenurgal.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on krundile ehitusõiguse määramine sealhulgas krundi kasutamise sihtotstarvete vahemiku määramine, arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine. Planeeringu kehtestamisega muutub Savi tn 40 Pärnu linn Pärnu linn kinnistu ulatuses kehtetuks Pärnu linnavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 29 kehtestatud Savi tn, Kase tn ja Niidu tn vahelise ala detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

- Pärnu Linnavalitsuse 30.03.20 korraldus nr 208. Pärnu linnas Savi tn 40 kinnistu detailplaneeringu algatamine.
- Topo-geodeetiline maa-ala plaan. Koostas: Dag Kivila, Kinnisvaraekspert OÜ, 17.06.2020, töö nr 8451.
- Savi, Kase ja Vana-Savi tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering (Pärnu Linnavalitsuse 11.02.2013 korraldus nr 73).
- Tehnilised tingimused 350536 Elektrilevi, koostatud 11.06.2020, kehtivad kuni 11.06.2022.
- Tehnilised tingimused, väljastatud Pärnu linna kinnistule Savi 40 (62505:048:0570) detailplaneeringu koostamiseks. Pärnu Vesi AS, 28.05.2020.a DT-198687.
- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33713085, koostatud 28.04.2020, kehtivad kuni 27.04.2021.

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 812-4:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 4: Tööstus- ja laohoone ning garaažide 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.

1.2 Koostöö planeeringu koostamisel vastavalt Planeerimisseaduse §127-le

- Elektrilevi OÜ: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt kaust "Pärnu linnas Savi tn 40 kinnistu detailplaneeringu lisamaterjalid");
- AS Pärnu Vesi: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt kaust "Pärnu linnas Savi tn 40 kinnistu detailplaneeringu lisamaterjalid");
- Telia Eesti AS: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt kaust „Pärnu linnas Savi tn 40 kinnistu detailplaneeringu lisamaterjalid“).

1.3 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta varasema planeeringuga krundile määratud ehitusõigust ja hoonestusala asukohta. Eesmärk on planeerida krundile kontori- ja tootmishoone.

1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.4.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav kinnistu asub Pärnu linnas, Rääma linnaosas, Niidu ettevõtluspiirkonnas, Savi ja Kase tänavate ristumise nurgal.

1.4.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala kogu lähiümbruse moodustavad tootmisalad. Kogu kontaktvöönd on hoonestatud mitmesuguse kasutusviisiga, erimahtudega, mitmesuguse arhitektuurse lahenduse ja viimistlusega tootmishoonetega.

1.4.3. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab ühte, hoonestamata 3540 m² suurust, aadressiga Savi tn 40 Pärnu linn, Pärnu linn, 100% tootmismaa sihtotstarbega, maaüksust.

1.4.4. Haljastus, liiklus

Planeeringuala on lehtpuuvõsaga kaetud, sügavate kraavidena läbistatud ja on seni kasutuseta seisnud ala. Krundile ei ole rajatud sõiduteid, olemasolev liiklus on Savi ja Kase tänaval.

1.4.5. Tehnovõrgud

Krundil puuduvad tehnovõrgud.

Krundi keskel on sademevee ärajuhtimiseks kraav, mis juhib ära ka naaberkinnistute sademevee. Krundi piiri ääres, Kase ja Savi tn-te kõrval on samuti kraavid. Osaliselt läbib kinnistut Kase tänava ääres paiknev sidekaabel.

1.5 Detailplaneeringuga kavandatav

1.5.1. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule on Savi tn 40 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks (juhtfunktsioon) määratud 100% tootmismaa (T). Planeeringuga kavandatakse arendada piirkonda sobivat äri ja tootmistegevust. Juhtfunktsiooni osalise muutmise näol ei ole tegemist ruumilist keskkonda kahjustava mõjuteguriga, kuna ka Pärnu linna üldplaneering näeb piirkonnas (Savi tänava ääres) ette äri- ja tootmishoonete edasist arengut. Vastavalt Pärnu Linnavalitsuse 30.03.2020 korraldusele nr 208, ei ole detailplaneeringuga tehtava ettepanekuga, kavandada Savi tn 40 kinnistule osaliselt ärimaa sihtotstarvet, ehk muuta osaliselt juhufunktsiooni, tegemist Pärnu linna üldplaneeringu põhilahenduse olulise ega ulatusliku muutmisega planeerimisseaduse tähenduses.

1.5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei planeerita muuta kruntide jaotust. Kinnistu suurus jääb olemasolev – 3540 m².

1.5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringualal kehtib Pärnu Linnavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 29 kehtestatud Savi tn, Kase tn ja Niidu tn vahelise ala detailplaneering. Antud detailplaneeringuga oli krundile ette nähtud 1-2 korruseline tootmishoone, ehitisealuse pinnaga kuni 800m², maksimaalne krundi täisehitus 22%. Naaberkinnistutel kehtib Savi, Kase ja Vana-Savi tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering (Pärnu Linnavalitsuse 11.02.2013 korraldus nr 73).

Pärnu linnas Savi tn 40 kinnistu detailplaneering muudab Savi tn, Kase tn ja Niidu tn vahelise ala detailplaneeringut ning näeb planeeritaval alal ette järgmised ehitusõigused ja arhitektuurinõuded:

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja peamised arhitektuurinõuded

Aadress	Savi tn 40
krundi suurus	3540 m ²
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	55-100% tootmishoone maa (TT) 0-45% väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV)
üldplaneeringu järgne juhtfunktsioon	55-100% tootmismaa (T) 0-45% ärimaa (Ä)
krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	1100 m ² 31%
hoonete lubatud suurim suletud brutopind kokku	1400m ² , mida ei ole lubatud suurendada
hoonestusala suurus m ²	2190 m ²
lubatud suurim hoonete arv krundil sh ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned	5
hoone suurim lubatud absoluutkõrgus / suhteline kõrgus maapinnast (m)	maksimaalselt 23,85 m / maksimaalselt 15 m

maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m abs)	7,9-9,97m abs / 8,75-8,85 m abs (kõrgus on orienteeruv, täpne vertikaalplaneering antakse hoone ehitusprojektiga)
hoonete vähim - suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	1-3 / 0
lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP3
ehitisealuse pinnaga kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	lubatud hoonestusala sees (3 tk); kõik hooned peavad jääma hoonestusala piiridesse ning arvestatakse hoonete arvu sisse
katusetüübid, katuse kalle, katuseharja suund, materjal, välisviimistluse materjalid	katusekalle: 0° – 25°, kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga hoonel vastavalt vajadusele. harja suund, katusekatte ja välisviimistluse materjalid vasavalt hoone ehitusprojektile
piirded	vastavalt ehitusprojektile, maksimaalne kõrgus 2m
haljastus, osakaalu %	20% krundi pindalast, sellest kõrghaljastus 425m ² (60% haljastuse pindalast)
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	maksimaalselt 25/ 10
piirangud	servituudid on määratud Pärnu Linnvalitsuse kasuks Kase tänava äärsele sademevee torule ja Savi tänava äärsele kraavile. Kase tänava ääres arvestada mõlemale poole sidetrassi jääva 1m laiuse kaitsevööndiga.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et kõik krundile kavandatavad hooned s.h. ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned, koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema planeeringuga määratud hoonestusala piirides ja arvestatakse ehitisealuse pinna sisse.

Hoonete ehitusprojekti koostamisel arvestada, et hoonet teenindavad seadmed oleks paigutatud arhitektuursetelt sobivalt. Kui tehnoseadmed jäävad nähtavale Savi või Kase tänavalt, anda seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

1.5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Kinnistu on planeeritud piirata maksimaalselt 2m kõrguse piirdega, piirde lahendus määratakse ehitusprojektiga. Planeeritavatele parkimiskohtadele on juurdepääs ette nähtud Savi tänavalt. Krundi 3540 m² pindalast on haljastuse osakaal min 20%, millest omakorda kõrghaljastus min 60%, siseteed ja parkimisala maksimaalselt 49% ning hoonestus maksimaalselt 31%. Prügikonteinerite sobiv asukoht on krundi Savi tänava poolses lõuna nurgas, täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Talvisel perioodil sahatud ja vallitatud lumi ladustatakse sulamiseni Kase tänava poolel, omal krundil,

1.5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kinnistu asub Savi ja Kase tänava ääres. Savi tänav on Pärnu linna üldplaneeringuga määratud Tallinna mnt – Savi tn – Ehitajate tee vahelise äri- ja laomajandusfunktsiooniga ala keskne tänav,

mis on sobiv planeeritud kinnistu teenindamiseks. Kinnistule pääs on antud Savi tänavalt. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada päästeameti auto liikumiskoridori trajektoori nõuetega, kaubaautode, sõiduautode, kergliikluse ja jalakäijate liikumissuundadega.

Vastavalt standardile (EVS 843:2016) on parkimisnorm asutustele 1 koht 40 m² brutopinna kohta, asutuse ruumide planeeritud brutopind on antud planeeringuga lubatud maksimaalselt 630 m², so vajalik parkimiskohtade arv 16, tööstusettevõtte parkimisnorm on 1 koht 90 m² brutopinna kohta, tööstusettevõtte ruumide planeeritud brutopind on minimaalselt 770 m² so vajalik parkimiskohtade arv 9, planeeringuga on tagatud 25 parkimiskohta. Planeeringuga on lubatud maksimaalne brutopind 1400 m². Juhul kui sihtotstarvete osakaal on vastavalt planeeringus lubatud vahemikule teine, tuleb parkimiskohti rajada vastavalt planeeringu kehtestamise ajal kehtivale normatiivile. Jalgrataste parkimisnorm asutusele on 1 koht 100 m² brutopinna kohta ja tööstusettevõttele 1 koht 200 m² brutopinna kohta.

Parkimisarvutuse tabel

Ehitise otstarve	Standardi ühik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
Asutus (45% Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa)	1 koht/ 40 m ² brutopind	630 /40=15,75	16
Tööstusettevõtte (55% Tootmishoone maa)	1 koht/ 90 m ² brutopind	770 m ² /90=8,55	9
Planeeritud maa-alal kokku (planeeringuga on lubatud maksimaalne brutopind 1400 m ² .)	Sõiduautode parkimine	24,3	25
Asutus (45% Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa)	1 koht/100 m ² brutopind	630/100=6,3	6
Tööstusettevõtte (55% Tootmishoone maa)	1 koht/ 200 m ² brutopind	770/200=3,85	4
Planeeritud maa-alal kokku	Jalgrataste parkimine	10,15	10

1.5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised, vertikaalplaneering

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik

Olemasolev olukord

Olemasolevad veetorustikud paiknevad :

- DN 150 malm, Savi tn teemaal, sõidutee kõrval, planeeritava kinnistu poolisel küljel;
- De 50 PE, Kase tn teemaal, sõidutee kõrval;
- Lähim tuletõrjehüdrant on nr 849 Savi tn – Kase tn ristmikul, koordinaatidega X:6473158,4 ja Y:531257,4; vooluhulk Q=22,7 l/s mõõdetud 06.04.2020. a

Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste 28.05.2020.a DT-198687 järgi on lähim tuletõrjehüdrant nr 610 sõlmes 58 (7-A-9) asukohaga Savi tänaval kinnistu Savi 45 juures.

Vooluhulk 30,8 l/s. Antud hüdrant ei ole lähim tuletõrjehüdrant. Informatsioon on täpsustatud Pärnu Vesi AS-ga.

Olemasolev reoveekanaliseerimise torustik DN300 ASB paikneb Savi tn teemaal, sõidutee kõrval, tänava lõuna küljel.

Sademeveetorustikku planeeritava kinnistu lähikonnas ei ole. Sademevesi kogutakse lahtisesse kraavidesse, Savi tn mõlemal pool ääres ning planeeritava kinnistu idapoolsel küljel. Kase tn äärsed kraavid on juhitud põiki läbi planeeritava kinnistu kulgeva kraavi Savi tn äärsesse kraavi.

Planeeritud torustikud

Vee ja kanalisatsiooni torustike planeerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud: Tehnilised tingimused Pärnu linna kinnistule Savi 40 (62505:048:0570) detailplaneeringu koostamiseks 28.05.2020.a DT-198687.

- Veetorustik

Planeeritava kinnistu veevajadus on ligikaudu 1,5 m³/d. Veeühendus on planeeritud Savi tn veetorustikust, liitumispunkt (maakraan), on planeeritud kinnistu piirile, sissesõidu tee alla. Kinnistuvälise veetoru pikkus on ligikaudu 5m.

- Reoveekanaliseerimise torustik

Planeeritavalt kinnistult väljuv torustik ühendatakse olemasoleva Savi tn kanalisatsioonitorustikuga olemasolevasse kontrollkaevu nr 2. Liitumispunkt on kinnistu piiri lähedusse planeeritud liitumiskaev. Kinnistuvälise torustiku pikkus on ligikaudu 39m.

- Sademevee torustik

Planeeritavat kinnistut läbiv kraav suletakse ja asendatakse sademevee toruga (truubiga). Sademevee toru on planeeritud kinnistule Kase tn poolse piiriga paralleelselt, kuni olemasoleva Savi tn äärsesse kraavini. Planeeritud sademeveetorustiku pikkus on ligikaudu 35m. Planeeritud toru läbimõõt määratakse ehitusprojektiga.

Kraav Savi tn ääres, kinnistu piiril, tuleb süvendada kuni Savi tn alla paigaldatud truubini.

Süvendatava kraavi pikkus on ligikaudu 40m.

Kinnistusesed sademeveed juhatakse maapinna vertikaalplaneerimisega Savi tn äärsesse kraavi või immutatakse omal kinnistul.

Planeeritud elektrivarustus ja nõrkvool

Elektrilevi ja Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused:

- Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33713085, koostatud 28.04.2020, kehtivad kuni 27.04.2021.
- Tehnilised tingimused 350536 Elektrilevi, koostatud 11.06.2020, kehtivad kuni 11.06.2022.

Väliselektripaigaldis

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr.350536 on detailplaneeringu alal liitumiskilbi koht ette nähtud krundi Savi 40 piiri vahetusse lähedusse. Planeeritav elektri liitumiskilbi asukoht täpsustatakse liitumislepinguga. Vajalik elektrikaabli asukoht liitumiskilbist kinnistu piirini ning vajalik servituut kinnistu Savi tn 40 omaniku kasuks elektrikaabli tarbeks täpsustatakse ehitusprojektiga.

Liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4kV maakaabliga Flexar alajaamast. Liitumiskilpi OÜ Elektrilevi paigaldab hoone Savi tn.40 peakaitseülili 3x63A ja arvestussüsteemi. Liitumiskilbi ja selle toitekaabli paigaldab OÜ Elektrilevi peale liitumislepingu sõlmimist.

Liitumiskilbist kuni hoone peajaotuskilbini on ette nähtud paigaldada 0,4kV maakaabelliin AXPK-4x25. Kaablitrassi asukoht ja pikkus lahendatakse ehitusprojektiga.

Kaabel paigaldada pinnases. Kaabli paigaldussügavus haljasalal ja kõnnitee osas 0,7 m maapinnast, sissesõidutee ja parkla all – 1,0m. Kaabel paigaldada torusse: haljas- ja kõnnitee alal - PVC-100 klass C; sissesõidutee ja parkla alal - PVC-100 klass B. Kaabel paigaldada trassis kraavi liivaalusele ning katta pealt liivakihiga. Hoiatuslinti (ehk märgu- ehk märkelindil) paigaldamisel eelistada vähemalt kahekordselt venivat hoiatuslinti, mis saab märgatavaks ka masinaga kaevamisel. Hoiatuslint peab olema kaablist 0,3 m kõrgusel. Lint peab asetsema kaitstava kaabliga kohakuti. Kaabli paigaldamisel arvestada normdokumentides antud minimaalseid lubatud vahekaugusi teiste kommunikatsioonideni. Olemasolevate tehnovõrkude juures teha kaevetööd käsitsi ja kutsuda kohale tehnovõrkude valdajad.

Kaabli paigaldamisel juhendada ehitusprojektist, OÜ Elektrilevi juhenditest ja nõuetest.

Kaevamistööl lõhutavad teekatted ja haljastus taastada endisel kujul.

Toiteliinide paigaldamisel teha teostusjoonis.

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavalt tehnilised tingimused.

Välisvalgustus

Savi tn.40 välisvalgustus lahendatakse ehituse põhiprojektiga.

Välissidepaigaldis

Vastavalt telekommunikatsiooni tehnilistele tingimustele nr. 33713085 Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks ehitatavale hoonestusele on planeeritud olemasolevast sidekaevust MAN-1334 paigaldada 100mm UPOTEL torudest sisend hoone Savi tn.40 hoone andmeside-jaotlani.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all - 1m.

Ehitusprojekti näe ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavalt tehnilised tingimused.

Planeeritud sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalne. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Gaasivarustust planeeritud ei ole.

Vertikaalplaneering

Krundi maapinda ehituse käigus tõstetakse nii, et sademevesi oleks juhitud püstitatavast ehitusest eemale. Lisaks planeeritakse maapind langusega Savi tänava suunas. Planeeritavad kõrgusmärgid on vahemikus 8.50 – 8.85. Maapinna kõrgused planeeringus on orienteeruvad, täpne krundi vertikaalplaneering antakse hoone ehitusprojekti mahus, teede ning parklate projekteerimisel.

1.5.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", Eesti Standardist EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus, osa 4: „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“. Ning teistest asjakohastest kehtivatest määrustest ja standarditest. Määruste ja standardite muutmisel lähtuda kehtivatest.

Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3. Hoonetusala kaugus naaberkinnistute piiridest on: Savi tn 42 kinnistust - 4m, Kase tn 1 kinnistust – 10,6m, Kase tn T3 kinnistust - 7m, Savi tn kinnistust - 3m. Hoonetevaheline kuja on vastavalt kehtivale seadusandlusele 8m. Täiendavaid piiranguid ei määrata. Hoone ehitusprojektiga tuleb ette näha tule leviku piiramine teistele ehitistele, mis asuvad lähemal kui 8m, vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Hooned on 1 kuni 3 maa pealse korrusega, hoonete kõrgus maapinna absoluutkõrgusest 8,85m on 15,0m.

Juurdepääs krundile on Savi tänavalt. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada päästeameti auto liikumiskoridori trajektoori ning hoone eri osadele ligipääsetavuse nõuetega. Juurdepääsutee laius peab olema 3,5 m.

Lähim tuletõrjehüdrant on nr 849 Savi tn – Kase tn ristmikul, koordinaatidega X:6473158,4 ja Y:531257,4; vooluhulk Q=22,7 l/s möödunud 06.04.2020. a

Planeeringuala välise kustutusvee hulk vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus, osa 6: „Tuletõrje veevarustus““ on VI kasutusviisiga, 1. tuleohuklassiga, kuni 12 000m² piirpindalaga hoone ja V kasutusviisiga, põlemiskoormusega kuni 600MJ/m², piirpindalaga kuni 800m² puhul 10 l/s.

Hoone ehitusprojektiga tagada nõuetekohane vooluhulk ja kaugus hoonest, kas antud tuletõrjehüdrandiga või vajadusel rajada juurde täiendav tuletõrjehüdrant.

1.5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeering näeb ette:

- projekteerimisel lähtuda Eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetest;
- planeeringuala hoidmist heakorrastatud alana;
- kinnistul on lukustatav piire, et takistada soovimatute võõraste liikumist krundil;
- hoone ümbruse valgustuse projekteerimisega tagada kinnistu piisav valgustatus.

1.5.9. Keskkonnatingimused

Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Kogu tegevus antud detailplaneeringu alal peab vastama Pärnu linnas kehtivale "Jäätmehoolduseeskirjale" (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

Müra

Planeeriavale alale ei planeerita ehitada müra põhjustavat tootmisettevõtet. Hoonete projekteerimisel ja eksploateerimisel tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja normatiive. 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.

Üldine keskkonnamõju

Vastavalt kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule on Savi tn 40 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud 100% tootmismaa. Planeeringuga kavandatakse arendada piirkonda sobivat äri ja tootmistegevust. Juhtfunktsiooni osalise muutmise näol ei ole tegemist ruumilist keskkonda kahjustava mõjuteguriga, samas näeb ka Pärnu linna üldplaneering piirkonnas ette äri- ja tootmishoonete edasist arengut.

Kinnistule planeeritud sihtotstarbed tootmishoone maa ja väikeettevõtluse hoone maa on keskkonda mittehäirivad.

Detailplaneeringuga on kinnistule ette nähtud minimaalne haljastuse osakaal 20%, millest omakorda kõrghaljastus minimaalselt 60%.

Sademevesi

Planeeritavat kinnistut läbiv kraav suletakse ja asendatakse sademevee toruga (truubiga). Olemasolev kraav Savi tn ääres, kinnistu piiril, süvendatakse. Kinnistusesed sademeveed juhitakse maapinna vertikaalplaneerimisega Savi tn äärsesse kraavi või immutatakse omal kinnistul. Sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.

Energiatõhusus

Hoone energiatõhusus peab vastama kehtivate seaduste ja määruste kohastele energiatõhususe miinimumnõuetele.

Insolatsiooni tingimused

Ehitusprojekti koostamisel arvestada kehtivate insolatsiooni tagamise nõuetega.

1.5.10. Piirangud

Planeering näeb ette planeeritavale sademeveetorule(truubile) ja kraavi kinnistu piiridesse jäävale osale servituudi seadmist. Servituudid on määratud Pärnu Linnvalitsuse kasuks Kase tänava äärsele sademevee torule ja Savi tänava äärsele kraavi kinnistusesele osale. Kase tänava ääres arvestada mõlemale poole sidetrassi jääva 1m laiuse kaitsevööndiga (vt tehnoorkude joonis). Vajadusel määratakse servituut elektriabli tarbeks liitumiskilbist kinnistu piirini kinnistu Savi tn 40 Pärnu linn omaniku kasuks. Antud servituudi ulatus määratakse vastavalt ehitusprojektile.

Savi tn 40 katastriüksuse piiri ja Savi tänava vahel asub polügonomeetriapunkt nr 779 - kohalik geodeetiline võrk 2. järk. Planeering näeb ette geodeetilise märgi kaitsevööndi kolm meetrit märgi keskmest. Kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks peab taotlema loa geodeetilise märgi omanikult (alusnorm: Ruumiandmete seadus § 26 lg 1).

1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud hoonestuse, haljastuse ja krundisiseste parkimis-, liiklus- ning tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Kinnistut läbivate kraavide sulgemine ja torusse ehitatakse välja arendaja kulul. Olemasolev kraav on lubatud likvideerida pärast uute sademevee ärajuhtimisvõimaluste rajamist. Kinnistut läbiv truupe (kraav) toob kaasa seadusjärgse kitsenduse kinnistuomanikule truubi säilitamiseks ja selle hooldamiseks. Kraave ja truupe ei tohi kinni ajada ja nendes peab olema tagatud sademevee takistamatu liikumine. Kraavidele ja truupidele tuleb tagada juurdepääs ja neid tuleb kinnistu omanikul regulaarselt hooldada.

Sissesõit Savi tänavalt ehitatakse välja arendaja kulul.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised. Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid. Antud detailplaneering ei näe ette avalikuks kasutamiseks teid ja seonduvaid rajatisi.

2. JOONISED

- 2.1. Situatsiooniskeem
- 2.2. Tugijoonis
- 2.3. Põhijoonis
- 2.4. Tehnovõrkude joonis
- 2.5. Illustratsioon

SELETUSKIRJA KOOSTAJAD:

Seletuskirja, v.a. tehnovõrkude osa koostas:

Leles Luhse, Tiia Taevere Arhitektuuribüroo Kuvand OÜ.

Tehnovõrkude vee ja kanalisatsiooni osa: Erni Metsal.

Tehnovõrkude elektripaigaldise ja nõrkvoolu osa: Marina Borissova.