

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

**Töö nr. 17128**



Lisa  
Pärnu Linnavalitsuse 06.09.2021  
korraldus nr 568 juurde 22 lehel

## **Tallinna mnt 119 kinnistu detailplaneering**

Pärnu linn

Ettepaneku tegija:	Cartec Haldus OÜ
Omanik (Tallinna mnt 119):	Mario Lee
Omanik (Pesa tn 4):	Cartec Haldus OÜ esindaja – <b>Aivar Kase</b>
Juhatuse esimees:	<b>Teet Aava</b>
Projektijuht:	<b>Karri Tiigisoon</b>
Arhitekt:	<b>Karri Tiigisoon</b>

Pärnus, august 2021.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 .....	3
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. <i>Maakasutus ja hoonestus</i> .....	6
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i> .....	6
2.3.3. <i>Haljastus, reljeef</i> .....	6
2.3.4. <i>Tehnovõrgud, võrkude kaitsevööndid</i> .....	7
2.3.5. <i>Muud piirangud</i> .....	7
2.4. Kehtivad detailplaneeringud .....	7
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	7
Alal kehtiva üldplaneeringu kohasus.....	7
3.1. Planeeritava ala krundijaotus.....	8
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted.....	8
3.3. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
3.6. Tehnovõrgud .....	12
3.6.1. <i>Veevarustus</i> .....	12
3.6.2. <i>Reoveekanaliseerimine</i> .....	12
3.6.3. <i>Sademeveed</i> .....	12
3.6.4. <i>Elektrivarustus</i> .....	12
3.6.5. <i>Sidevarustus</i> .....	13
3.6.6. <i>Gaasivarustus</i> .....	13
3.6.7. <i>Soojavarustus</i> .....	13
3.7. Tuleohutuse tagamine .....	13
3.7.1. <i>Kujade määramine</i> .....	14
3.8. Keskkond .....	14
3.8.1. <i>Jäätmed</i> .....	14
3.8.2. <i>Insolatsioon</i> .....	14
3.8.3. <i>Müra</i> .....	14
3.8.4. <i>Vibratsioon</i> .....	15
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
3.10. Piirangud .....	16
3.11. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine.....	16
3.12. Servituutide seadmise vajadus.....	16
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	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 hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

**Detailplaneeringu peamine eesmärk** on Tallinna mnt 119 ja selle jagamise tekkinud Pesa 4 kinnistu juhtfunktsiooni muutmine üldplaneeringu kohaseks (äri ja teeninduse maa-alaks(Ä)). Planeeringuala moodustavad Tallinna mnt 119 ja Pesa tn 4 kinnistud.

#### 1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 9. novembri 2015 korraldus nr 575 **Tallinna mnt 119 kinnistu detailplaneeringu algatamine kohta**, koos korralduse lisaga „Planeeritava maa-ala skeem“;
- Tippgeo OÜ koostatud **maa-ala plaan koos tehnovõrkudega**. Pärnu linn Tallinna mnt 119, Pesa tn 4. Töö nr 2020TG048, 12. veebruar 2020;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele 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
- 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 arhitektuurseid 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 katastrisihtotstarbega. 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 Tallinna mnt ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 3,7 km kaugusel. Juurdepääs alale on Tallinna maanteelt ja Pesa tänavalt. Lähimad ühistranspordipeatused on Lõo ja Vingiküla.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda Tallinna maantee ääres kulgeva kergliiklustee kaudu. Lähim ülekäigurada on Tallinna mnt 111 kinnistu ees.



Joonis 1 Vaade Tallinna maantee 119 kinnistule

### 2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritava ala kontaktvööndis (Pärnu linna piiri ja Ehitajate tee vaheline ala) paiknevad vaheldumisi elamu- ja ettevõtlusalad. Planeeritavast alast idas üle Tallinna maantee paikneb nn Vingiküla elamupiirkond.

Tallinna maantee on antud asukohas osa põhimaanteest nr 4 (E67) Tallinn - Pärnu – Ikla.

Läheduses paikneb Kuuse aiand, Tallinna mnt lähipiirkond ning Ehitajate tee ja Tallinna mnt ristmiku piirkond on peamiseks asukohaks Pärnu linnas asuvatele autoesindustele ja –teenindustele. Samuti paikneb piirkonnas ka mitmeid teisi ettevõtteid.

### 2.3. Planeeringuala iseloomustus

#### 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

##### Tallinna mnt 119:

- katastritunnus: 62501:001:0705
- kinnistu pind: 2121 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
<b>Hooned</b>						
1	103010298	Elamu	Tallinna mnt 119, Pärnu	1885	1	119,0
2	103010299	Laut	Tallinna mnt 119, Pärnu		1	55,0
3	103010300	Kuur	Tallinna mnt 119, Pärnu		1	10,0
Kokku						<b>184,0</b>
<b>Rajatised</b>						
1	220583611	Kinnistusesed vee- ja kanalisatsioonitorustikud	Tallinna mnt 119, Pärnu			0,0
2	220457000	Kuur	Tallinna mnt 119, Pärnu			2,0
3	220457001	Katusealune	Tallinna mnt 119, Pärnu			16,0
4	220457002	Kaev	Tallinna mnt 119, Pärnu			1,0
Kokku						<b>19,0</b>

##### Pesa tn 4:

- katastritunnus: 62501:001:0706
- kinnistu pind: 2019 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

#### 2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Tallinna mnt ääres, millelt avaneb alale ka juurdepääs.

#### 2.3.3. Haljastus, reljeef

Tallinna mnt 119 ja Pesa tn 4 kinnistu haljastuse moodustab peamiselt muru ning kõrghaljastus (valdavas osas kuused, kased).

Maapind planeeringualal on tasane. Maapinna kõrgusmärgid Tallinna mnt 119 kinnistul on vahemikus +10.93 – +12.12 ABS, Pesa tn 4 kinnistul on kõrgusmärgid vahemikus +10.85 – +11.39 ABS.

#### *2.3.4. Tehnovõrgud, võrkude kaitsevööndid*

Planeeringuala on varustatud vee, side-, kanalisatsiooni- ja elektriühendusega. Vajalikud liitumispunktid on välja ehitatud.

Olemasoleval Tallinna mnt 119 elamu sideühendusel on kaitsevöönd 1m kummalgi pool liini. Liini kaitsevöönd ulatub osaliselt Tallinna mnt 119 kinnistusse. Samuti ulatub Tallinna mnt 119 kinnistusse ka Tallinna mnt 121 sideliini kaitsevöönd.

Lisaks ulatub Tallinna mnt 119 kinnistusse Tallinna mnt 119 ja Tallinna mnt 121 kinnistu elektriühenduse kaitsevöönd, mis on 2 m kummalgi pool liini.

Pesa tn 4 kinnistul ei paikne tehnovõrke ja ei ole ka olemasolevaid ühendusi tehnovõrkudega.

#### *2.3.5. Muud piirangud*

Planeeringuala jääb osaliselt riigimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla kaitsevööndisse 50m äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71).

Tallinna mnt 119 kinnistu ette jääb polügonomeetriapunkt PP249, millel on kaitsevöönd raadiusega 5 m.

### **2.4. Kehtivad detailplaneeringud**

Alal kehtib Tallinna maantee, Tuule tänava ja linnapiiri vahelise ala detailplaneering. Kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 16. novembri 2000. a otsusega nr 91.

## **3. PLANEERINGULAHENDUS**

### **Alal kehtiva üldplaneeringu kohasus**

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri ja teeninduse maa-alaga (Ä), kus on lubatud jae- ja hulgikaubandushooned, teenindus- ja toitlustushooned, büroo- ja administratiivhooned, väikeettevõtlaste ja – tootmise hooned, majutushooned, spordi, meelelahutus- ja vaba aja veetmise hooned, haridusasutused.

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse arendada peamiselt autoteenindusele ja väiketootmisele suunatud funktsiooni.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb krundid heakorrastada ja haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil 20%. Kasutada tuleb mitmerindelise haljastust.

Lähtuvalt eelnevast on Tallinna mnt 119 kinnistu detailplaneering 20. mail 2021 kehtestatud Pärnu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

### **3.1. Planeeritava ala krundijaotus**

Planeeringu alas olevate kinnistute piire ei muudeta ja kinnistut ei jagata.

### **3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted**

Hoonestusala on arvestatud krundi piiridest valdavalt 4 m või rohkem võimaldades hoonestust ja krundi sisest liikumisala (parkimist) vabalt planeerida.

### 3.3. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve *	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Orienteeruv planeeritava maapinna kõrgus	Katuse tüüp ja kalle
Tallinna mnt 119	1	2121	ÄK; ÄV	2	2	0	850	12	41	plan. kuni 12,20 abs.	Lame või madalakaldeline 0 – 15°
Pesa tn 4	2	2019	ÄK; ÄV	2	2	0	850	12	43	plan. kuni 12,00 abs.	Lame või madalakaldeline 0 – 15°
		<b>4 140</b>					<b>1700</b>				

#### Märkused:

- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.
- Uute hoonete ehitamisel tuleb tagada energiatõhusus. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Kinnistutel olemasoleva hoone tänava fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid.
- Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse.

#### Arhitektuursed tingimused:

- Kuna hoone on tänavatelt hästi vaadeldav, siis tuleb hoone fassaadilahendus koos ümbritseva maastikuga lahendada terviklikult, kõrgetasemeliselt ja atraktiivsena. Hoone fassaadilahenduses tuleb kasutada esinduslikke fassaadimaterjale (fassaadiplaadid, disain plekkprofiil vms).

\*Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013.

ÄK – kaubandus- ja teenindushoonete maa, ÄV – väikeettevõtlike hoone ja tootmise hoone maa

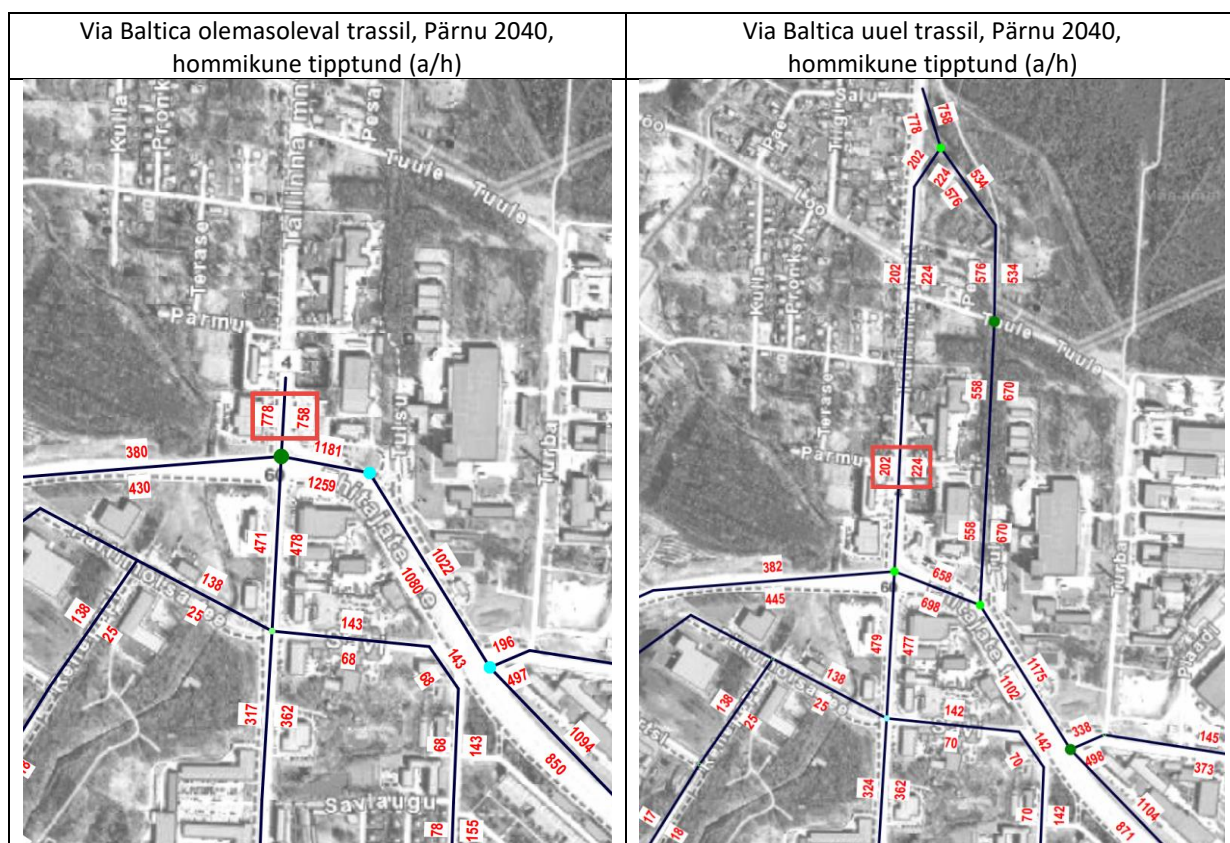
\*\*Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekteerimise käigus, hoonete kõrguseid arvestatakse 'orienteeruv planeeritava maapinna kõrgus' tulbas esitatud kõrgusmärgist.

### 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

(Üle vaadanud ja täiendanud Tarmo Sulger, Stratum OÜ)

Tallinna mnt 119 kinnistu külgneb põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla. Juurdepääs riigiteelt nr 4 planeeritavale alale on planeeritud perspektiivsena. Juurdepääs Tallinna maanteelt on võimalik rajada üksnes siis, kui riigitee nr 4 ehitatakse uuele trassile (Tuisu tänava läbimurre) ning praegune riigitee lõik antakse üle Pärnu linnale. Teehoiukava andmetel on riigitee 4 lõigu ehitus uuel trassil Tuisu tn läbimurdel on planeeritud aastasse 2022.

Lähtuvalt sellest kaob ära ka vajadus käsitletava Tallinna mnt ümberehitamises 2+2 läbiva sõidurajaga tänavaks ning tuleks koostada uus Tallinna mnt lõigu (rekonstrueerimis-) projekt, mis arvestab tulevaste liiklussagedustega ning jätab rohkem ruumi ka jalgratturite ja jalakäijate taristu jaoks. Seda tuleb arvestada ka Tallinna mnt 119 kinnistu juurdepääsu kavandamisel. Lähtuvalt sellest ei ole võimalik käesoleva detailplaneeringu raames anda täpsemat liikluslahendust ning juurdepääs Tallinna mnt 119 krundile on mõistlik lahendada arvestades laiemat analüüsi seoses riigimaantee asukoha muutusega.



Joonis 3 Väljavõte Pärnu linna liikluse modelleerimistest aastaks 2040.

Pesa tn 4 kinnistule on planeeritud juurdepääs Pesa tänavalt. Mõlemale krundile on määratud läbipääsu servituudi seadmise võimalus, et tagada vajadusel liikluse paindlikum korraldus. Rasketranspordi juurdepääs planeeritavale alale ei ole võimalik enne, kui on välja ehitatud Tuisu tänava läbimurre ja Pesa tänav nõuetekohaselt. Seni on juurdepääs kinnistutele vaid Pesa tänavalt sõiduautodega. Nii Pesa tn 4 kui ka Tallinna mnt 119 kinnistutele on planeeringuga seatud servituudi vajadus, et tagada võimalus teenindada Tallinna mnt 119 kinnistut läbi Pesa tn 4 kinnistu või vastupidi.

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb rahuldada omal kinnistul võimalikult lähedal juurdepääsudele. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Jalgrataste parkimiseks näha ette parkimiskohad või varjualune hoonete sissepääsudele võimalikult lähedal. Tagada vähemalt üks jalgratta parkimiskoht 12 töötaja kohta (minimaalselt 6 kohta).

Sõiduautode parkimisvajadus on antud tabelis 5. Tabelis esitatud arvsuurust rakendatakse maksimaalse täisehituse puhul. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus lähtuvalt ettevõtte reaalsest vajadusest.

**Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus**

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm <sup>2</sup> )	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud***
1	ÄK, ÄV	tööstusettevõtte ja ladu - 1pk/90bm <sup>2</sup> asutused – 1 pk/40bm <sup>2</sup>	1100	12,2	30
			700	17,5	
2	ÄK, ÄV	tööstusettevõtte ja ladu - 1pk/90bm <sup>2</sup> asutused – 1 pk/40bm <sup>2</sup>	1200	13,3	29
			600	15	
				<b>58</b>	<b>59</b>

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

\*\* - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - eesti linnade ehitiste parkimisnormid.

### 3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonetest, parkimisest ja manööverpindadest vaba ala haljastada. Haljastuse kavandamisel kasutada mitmerindelist haljastust, arvestada vaadeldavust tänava maa-alalt (avalikust linnaruumist), hoone sissepääse, parkimisala jms lähtudes printsiibist, et piirkondades, kus välisruumis liigub rohkem inimesi, ei kujuneks liiga kõledat keskkonda. Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Vältida tühje murupindu. Krundi piiridel paiknevaid suuremad puud osaliselt säilitatakse.

Minimaalne haljastuse osakaal on 20% krundi pinnast.

Parkimisalad jagada haljastusega väiksemateks (kuni 20 kohta) osadeks.

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga. Väli-alade lahendus antakse haljastusprojektiga. Tallinna mnt poolsele haljasalale näha ette kõrghaljastus kombineerituna madalhaljastusega.

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmäärgi, muul alal vastavalt vajadusele. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Krundile on lubatud kuni 2 m kõrguse võrk- või varbaia rajamine (võib kombineerida haljastusega).

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Ladustatavat lund ei ole lubatud lükata nõnda, et lumesulamisveed valguvad otse sademeveekraavidesse. Vältida lükatava lume sattumist haljasaladele.

Parklatest kogutava sademevee puhastamiseks enne sajuveekanaliseerimise suunamist tuleb paigaldada vajadusel õli-liivapüüdurid vastavalt .

### **3.6. Tehnovõrgud**

Tallinna mnt 119 kinnistule on planeeritud servituut Pesa tn 4 kinnistu trassiühenduste tagamiseks.

#### *3.6.1. Veevarustus*

AS Pärnu Vesi on väljastatud tehnilised tingimused DT-178267 27.02.2020a.

Pos 1 (Tallinna mnt 119) kinnistul on olemasolev liitumine linna veevõrguga.

Pos 2 (Pesa tn 4) kinnistu veevarustuse lahenduse aluseks on Tallinna mnt, Tuule tn ja linnapiiri vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 16. novembri 2000 otsus nr 91), millega on veevarustus planeeritud Tallinna maanteelt Tuule ja Pesa tn kaudu.

#### *3.6.2. Reoveekanaliseerimine*

Pos 1 (Tallinna mnt 119) kinnistul on olemasolev liitumine linna kanalisatsioonivõrguga.

Pos 2 (Pesa tn 4) kinnistu reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on Tallinna mnt, Tuule tn ja linnapiiri vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 16. novembri 2000 otsus nr 91), millega on reoveekanaliseerimine planeeritud Tuule tänava olemasolevast kanalisatsioonitrassist Pesa tn kaudu.

Alternatiivina on näidatud võimalik ühendus kanalisatsioonivõrguga ka Tallinna mnt veetrassist läbi Tallinna mnt 119 kinnistu.

#### *3.6.3. Sademeveed*

Pos 1 ja pos 2 kinnistu sademeveed on võimalik juhtida Pesa tänavale Tallinna mnt, Tuule tn ja linnapiiri vahelise ala detailplaneeringu alusel planeeritud sademeveekanaliseerimise.

Tallinna mnt äärset sademeveesüsteemi käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

#### *3.6.4. Elektrivarustus*

Pos 1 (Tallinna mnt 119) kinnistu elektrivarustus on planeeritud Tallinna maantee õhuliinist. Detailplaneeringuga on Tallinna mnt 119 kinnistu ette planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilp on vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Pos 2 (Pesa tn 4) elektriliitumiseks on sõlmitud liitumisleping nr 344738. Liitumislepingu täitmisel ehitab Elektrilevi OÜ (edaspidi: ELV) välja liitumispunkti.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### *3.6.5. Sidevarustus*

Telia Eesti AS poolt on väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33446896.

Pos 1 (Tallinna mnt 119) ja Pos 2 (Pesa tn 4) sideühendus on planeeritud lähtuvana sidekaevust PMU-1000.

Vajadusel lahendatakse side õhu kaudu (4G/5G).

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### *3.6.6. Gaasivarustus*

Käesoleva detailplaneeringuga gaasivarustust ei planeerita.

#### *3.6.7. Soojavarustus*

Pos 1 (Tallinna mnt 119) ja Pos 2 (Pesa tn 4) soojavarustus on lahendatakse lokaalselt. Täpne kütteallikas antakse projektiga.

### **3.7. 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 Pos 1 (Tallinna mnt 119) krundile on Tallinna maanteelt (olemasolev juurdepääs) ja Pos 2 (Pesa tn 4) on juurdepääs Pesa tänavalt.

- Tallinna mnt 119 tulekustutusvee vajadus on maks 20 l/s 3 tunni jooksul,
- Pesa tn 4 tulekustutusvee vajadus on maks 20 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lõo tänaval, sõlmes nr 506 (1-B-11), hüdrant nr 492, vooluhulk 33,2 l/s. Pesa tänavale on varem kehtestatud Tallinna mnt, Tuule tn ja linnapiiri vahelise ala detailplaneeringuga (Pärnu Linnavolikogu 16. novembri 2000.a otsus nr 91) planeeritud tuletõrjehüdrant (vt joonis AS-3).

Välise tuletõrjeveevärgi projekteerimisel tuleb arvestada asula samaaegsete tinglike tulekahjude arvu (elanike arv üle 30 000 – kaks tulekahju).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

Tulekustutustehnika juurdepääsuks on vajalik tagada juurdepääsuteede kandevõime (20 t), pöörderaadiused (12 m) ja laius (3,5 m).

#### *3.7.1. Kujade määramine*

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

Koostatava detailplaneeringuga on kõigi kruntide hoonestusalad näidatud krundipiiridest vähemalt 4 m kaugusele, mistõttu on normatiivsed kujad valdavas osas planeeringualast tagatud. Tallinna mnt 121 kinnistul paikneb kõrvalhoone krundi piirile väga lähedal, mistõttu võib seal tekkida vajadus täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamiseks. Täiendavate meetmete vajadus või projekteeritava hoone täpne asukoht näidatakse projektiga.

### **3.8. Keskkond**

#### *3.8.1. Jäätmed*

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Jäätmekäitlus lahendada täpsemalt ehitusprojektis.

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

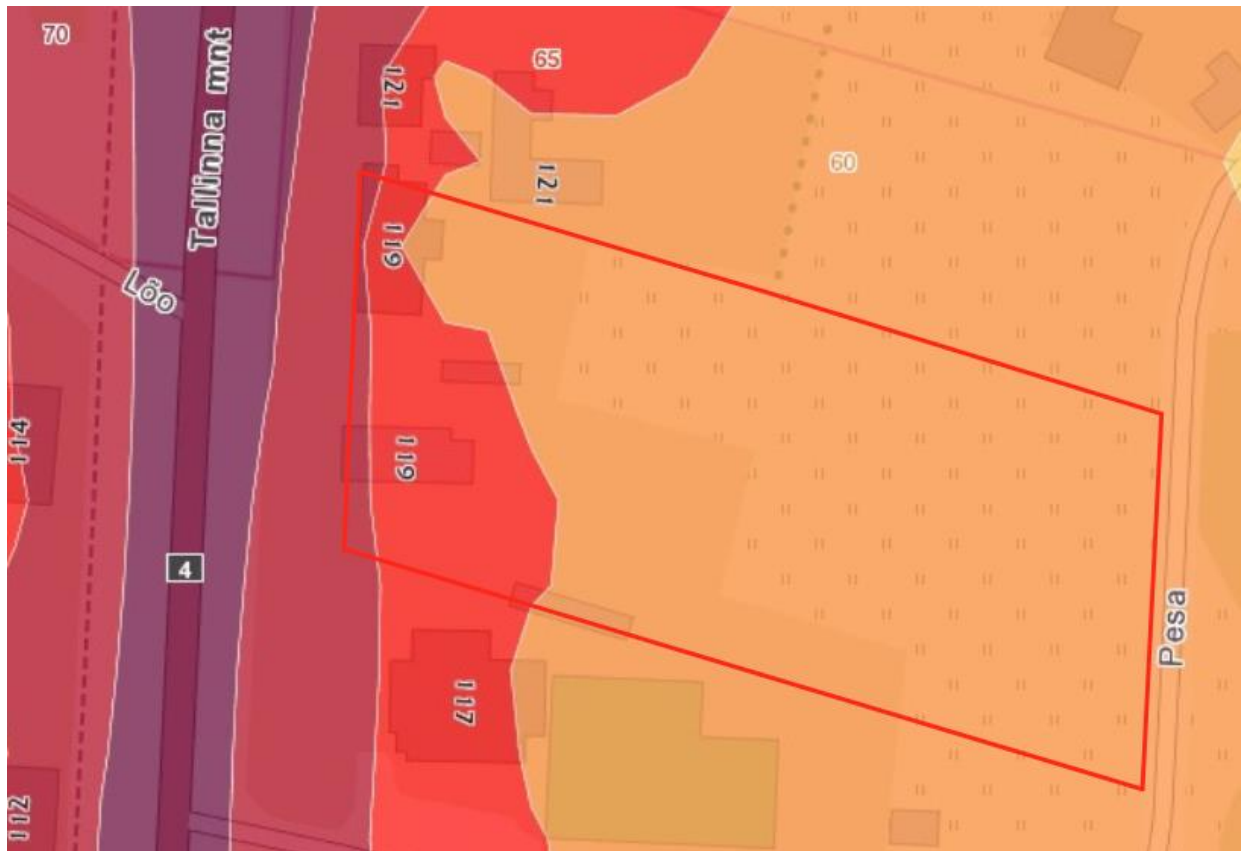
#### *3.8.2. Insolatsioon*

Tallinna mnt 119 ja Pesa tn 4 kinnistutele kavandatavad hooned ei hakka ülemäära varjutama päikesevalgust naaberkinnistutel asuvates hoonetes.

#### *3.8.3. Müra*

Planeeritav ala asub Tallinna mnt ääres, mis on osa põhimaanteest nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla. Tulenevalt suurest liikluskoormusest on alal ka kõrgendatud müratase.

Vastavalt Maa-ameti mürakaardile jääb kogu planeeritav ala 60 dB alasse ning Tallinna mnt poolne osa 65 ja 70 dB müratasemega alasse.



Joonis 2 Väljavõte Maa-ameti mürakaardist

Arvestades, et alale planeeritakse vähe müratundlikku funktsiooni (autoteenindus), milliseid on Tallinna mnt ääres veel ning seda, et lähiaastatel on kavas riigimaantee ümbersuunamine (Tuisu tänava läbimurre), siis on põhjust eeldada, et müratase, vibratsioon ja õhusaaste piirkonnas väheneb. Samuti on detailplaneeringuga paigutatud hoonestus nõnda, et see paikneb Tallinna mnt poolses osas ja kaitseb krundi tagumist osa ja Pesa tn 4 krunti müra eest.

Müra tõkestamiseks on täiendavate meetmete rakendamine võimalik hoone projektiga (mürakindlamad avatäited jms).

Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (KeM määrus nr 71) Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

#### 3.8.4. Vibratsioon

Vibratsiooni tase piirkonnas sõltub eelkõige. Sõidutee seisukorrast. Vibratsiooni edasikandumist aitab vältida vibratsiooni edasi kandvate pinnasekihtide läbilõikamine nt müüriaga. Hetkel ei ole teada, et liigne vibratsioon võiks alal põhjustada liigseid häiringuid.

Hetkel ei ole ette näha, et käesoleva detailplaneeringuga oleks vaja rakendada olulisi leevendusmeetmeid. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

### **3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid eristada selgelt.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.
- Hoone on varustada alarmseadme ja videojälgimissüsteemiga.

Samu tingimusi rakendatakse ka juurdeehituse rajamisel.

### **3.10. Piirangud**

Lisaks olemasolevatele piirangutele (vt p 2.3.4. ja 2.3.5.) ei ole täiendavaid piiranguid ette nähtud.

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

Tallinna mnt 119 katastriüksuse piiri vahetusläheduses (sissesõidutee ääres) asub polügonomeetriapunkt nr 249 - kohalik geodeetiline võrk 2. järk. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 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 (ruumiandmete seadus § 26 lg 1).

### **3.12. Servituutide seadmise vajadus**

- Tallinna mnt 119 ja Pesa tn 4 kinnistule on vajadus seada läbipääsuservituut liikluskorralduse paremaks organiseerimiseks ning selleks, et Pesa tn 4 krundile oleks tagatud juurdepääs kuni Pesa tn 4 kinnistu välja ehitamiseks.
- Tallinna mnt 119 ja Pesa tn 4 kinnistule on vajadus seada trassiservituut side- ja sademeveekanaliseerimiseks ja teenindamiseks.

### **3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Pärnu Linnavolikogu 16. novembri 2000. a otsusega nr 91 kehtestatud Tallinna maantee, Tuule tänava ja linnapiiri vahelise ala detailplaneering Tallinna mnt 119 ja Pesa tn 4 kinnistu osas.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille

koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiametit menetlusse.

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega. Transpordi (sh rasketranspordi) juurdepääs on nii Tallinna mnt 119 kinnistule ja Pesa tn 4 kinnistule võimalik vaid peale Tuisu tn läbimurde valmimist ja rasketranspordi (va sõiduautod) juurdepääs peale Pesa tn 4 nõuetekohast väljaehitamist;
2. planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei teki Pärnu Linnavalitsusel kohest kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi. Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised.