

# Pärnu linnas Riia mnt 177 ja 177a kinnistute detailplaneering

**Töö number:** 20209

**Asukoht:**

Riia mnt 177 ja 177a Pärnu linn

**Huvitatud isik:**

Jazz Pesulad OÜ (reg.nr 11281775)

**Huvitatud isiku kontakt:**

Vabaõhumuuseumi tee 1-401, Tallinn, 13521, tel. +372 639 5299,  
info@jazzpesulad.ee

**Detailplaneeringu koostaja:**

Heigo Jänes

Projektijuht/planeerija  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7  
Kutsetunnistus nr 167453

**Kohila 2022**

# KÖITE SISUKORD

## DETAILPLANEERING

I	SELETUSKIRI.....	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE .....	2
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	2
3.1	PLANEERITUD ALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	2
3.2	KEHTIVAD KITSENDUSED .....	3
3.3	HALJASTUS .....	3
3.4	TEHNOVARUSTUS .....	3
4	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	4
4.1	Vastavus üldplaneeringule .....	4
4.2	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	4
4.2.1	Vastavus detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimustele .....	4
4.2.2	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	5
4.2.3	Kehtivate detailplaneeringute kehtetuks muutmine .....	5
4.3	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	6
4.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused .....	6
4.5	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	7
4.6	Arhitektuur ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks.....	8
4.7	Kavandatud kitsendused .....	8
4.8	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	9
4.9	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	10
4.10	KESKKONNAKAITSE .....	10
4.10.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele....	10
4.10.2	Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal.....	11
4.10.3	Haljastus ja heakord .....	11
4.10.4	Jäätmekäitlus .....	12
4.10.5	Soojavarustuse põhimõtted .....	12
4.10.6	Müra .....	13
4.10.7	Pinnasereostus .....	13
4.11	TULEOHUTUSNÕUDED .....	13
4.12	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS .....	14
5	TEHNOVÕRGUD .....	15
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON .....	15
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	16
5.3	VÄLISVALGUSTUS .....	16
5.4	SIDEVARUSTUS .....	16
5.5	SOOJUSVARUSTUS.....	17
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS (vt ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all) .....	17
5.7	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19
5.8	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	19

## **II JOONISED**

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Põhijoonis	DP-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4

## **DETAILPLANEERINGU LISAD**

### **III MENETLUSDOKUMENDID**

- 1 Haldusleping 10.07.2022 nr 3.13.3/22/2022
- 2 Detailplaneeringu algatamise korraldus (LV korraldus nr 257), 11.04.2022
- 3 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 21.03.2022

### **IV MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID**

1. Tehnilised tingimused:
  - Gren Eesti AS projekteerimistingimused nr PT-12, 09.05.2022
  - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 410100, 13.05.2022
  - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36454051, 13.05.2022
  - Aktsiaselts PÄRNU VESI tehnilised tingimused nr TT-220009, 23.05.2022
2. Illustratsioon

### **V KOOSKÕLASTUSTE JA KOSTÖÖ KOONDTABEL**

## I SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Detailplaneeringu algatamise korraldus (LV 11.04.2022 korraldus nr 257)
- MaHo Consult OÜ taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 21.03.2022

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21
- Pärnu linna üldplaneering 2035+ (kogu omavalitsuse üldplaneering) algatatud Pärnu linnavolikogu 21.06.2018 otsusega nr 63
- Pärnu Linnavolikogu 01.05.2012 määrusega nr 11 kinnitatud „Kaugküttevõrguga liitumise kord“
- Pärnu Linnavolikogu 16.12.2012 määrusega nr 24 kinnitatud Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2036
- Riigihalduse ministri 17.09.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamise ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekterimismid ja Eesti standardid:
  - EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”
  - EVS 843:2016 „Linnatänavad”
  - EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”
  - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
  - EVS 835:2014 „Hoone veevõrk“
  - EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“
  - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
  - Sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
  - Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
- Selvepesula arhitektuurne tüüplahendus. Koostatud pesula tootja Otto Christ AG poolt
- Tehnilised tingimused:
  - Gren Eesti AS projekterimistingimused nr PT-12, 09.05.2022
  - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 410100, 13.05.2022
  - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36454051, 13.05.2022
  - Aktsiaselts PÄRNU VESI tehnilised tingimused nr TT-220009, 23.05.2022

## Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan, K-Projekt AS töö nr 18033.

## 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on selgitada välja kruntidele sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning määrata liikluskorralduslikud põhimõtted, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Riia mnt 177 kinnistule ehitusõigus 1-korruselise autopesula ja kuni 2-korruselise ärihoone (toitlustus või muu teenindushoone) ehitamiseks ning Riia mnt 177a kinnistule ehitusõigus olemasoleva sõiduautode selvepesula laiendamiseks. Samuti on planeeringus moodustatud Riia mnt 177 kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krunt Metsa tänavamaa laienduse tarbeks.

Detailplaneering on koostatud Pärnu linna üldplaneeringu kohasena.

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Pärnu linnas Mai elamupiirkonnas Riia mnt, Metsa ja Papiniidu vahelises kvartalis. Planeeritud ala hõlmab eraomandis olevaid Riia mnt 177 ja 177a ärimaa sihtotstarbega kinnistuid ning munitsipaalomandis olevat Metsa tänav T3 transpordimaa sihtotstarbega kinnistut.

Planeeritud maa-ala suurus on kokku 3719 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeritud alale toimub Riia maanteelt.

Planeeritud alale jääv Riia mnt 177 kinnistu on hoonestamata ja Riia mnt 177a kinnistul paikneb Jazz autopesula ketti kuuluv iseteeninduslik autopesula.

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omandivorm
1	Riia mnt 177	2309	62401:001:0790	Ärimaa	Eraomandis
2	Riia mnt 177a	853	62513:176:0880	Ärimaa	Eraomandis
3	* Metsa tänav T3	1279	62513:176:0036	Transpordimaa	Munitsipaalomandis

\* asub planeeritud alal osaliselt

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil (joonis DP-2), millele on kantud ka kehtivad kitsendused.

### 3.1 PLANEERITUD ALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritud maa-ala jääb Riia mnt, Metsa ja Papiniidu vahelisse kvartalis, suure liiklustihedusega Riia mnt ja Papiniidu ristmiku lähedusse. Planeeritud ala kontaktvöönd on

polüfunktsionaalne, kus paikneb nii elamuid kui ka äri- ja ühiskondlike hooneid. Piirkonnas on üldisemalt, kui arvestada Papiniidu ristmikku ümbritsevaid kinnistuid ja Riia maantee põhja küljel olevaid kinnistuid, ärimaa osakaal elamumaa osakaalust suurem.

Piirkonda läbib linna liiklustihedam Riia maantee, millest elamuhoonestus jääb valdavalt planeeritud ala poolsele küljele ja ärihoonestus teisele poole maanteed.

Ajalooliselt on Pärnu linnas äri- ja elufunktsioonid paiknenud teineteisega kõrvuti, mis on väikelinnadele üldiselt iseloomulik nähtus. Tulenevalt ala paiknemisest Riia maantee ääres on krundil asuval hoonestusel võimalus saada mugavaks kaubandus- ja teeninduskohaks.

Täna äärne hoonestus on perimetraalne, milles on kohati tühimikke hoonestamata kinnistutega. Kavandatava hoonestuse paigutamine tänaväärsele krundi piirile täidab hoonefrondis olemasoleva tühimiku ja muudab tänavaruumi selgemalt tajutavamaks.

Kvartalis on valdavalt pereelamud ja 1- kuni 2-korruselised korterelamud, kuid ümbruskonnas asub ka kõrgemaid korterelamuid ja ärihoonestust- Kaubamajaka kaubanduskeskus, Ehituse ABC ehituskauplus jne.

Planeeringulahenduse elluviimine on linnaruumilise terviklikkuse huvides vajalik, jätkates linnaruumi ajaloolist loogilist arengut, täites hoonestuse tühimikud Riia mnt äärses hoonestuses, parandades hea arhitektuurse lahenduse korral kvartali üldist linnaruumilist situatsiooni. Planeeritakse korrastatud ja ohutumad liikumistingimused nii jalakäijatele kui sõidukitele. Lisaks tagab tühimike täitmine negatiivsete keskkonnanähtuste – müra, keskkonnasaste, vibratsioon jms levikut elamuhoonestusele.

Planeeritud alal kehtivad Pärnu Linnavalitsuse 28.05 2004 korraldusega nr 564 kehtestatud Riia mnt, Papiniidu tn, Metsa tn ja Raja tn vahelise maa-ala detailplaneering ja Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 otsusega nr 8 kehtestatud Riia mnt 175a, 177 ja 177b kinnistute detailplaneering.

### **3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED**

Planeeritud alal puuduvad kehtivad kitsendused sh muinsus- ja looduskaitse kitsendused.

### **3.3 HALJASTUS**

Planeeringualal kasvab nii madal kui ka kõrghaljastust. Planeeritud alal olev kõrghaljastus kasvab valdavalt Riia mnt 177 krundi äärealadel. Alal kasvav eriilmeline ja -liigiline madal- ning kõrghaljastus millest enamiku moodustavad lehtpuud. Krundi keskosa kipub võsastuma. Riia mnt 177a krundil paikneb kõrghaljastus ainult krundi kagupoolse piiri ääres kus kasvab harilik kask ning krundi lõunapoolse piiri ääres kus kasvab raagremmelgas.

### **3.4 TEHNOVARUSTUS**

Planeeritud alal puuduvad hoonestamiseks kõik vajalikud tehnovõrkude liitumised (vesi, reovee- ja sademeveekanalatsioon, kaugküte).

## 4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga on kavandatud määrata Riia mnt 177 kinnistule ehitusõigus 1-korruselise autopesula ja kuni 2-korruselise ärihoone (toitlustus või muu teenindushoone) ehitamiseks ning Riia mnt 177a kinnistule ehitusõigus olemasoleva sõiduautode selvepesula laiendamiseks. Samuti on planeeringus moodustatud Riia mnt 177 kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krunt Metsa tänavamaa laienduse tarbeks.

Lisaks on detailplaneeringus kavandatud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud koostöös huvitatud isikuga.

### 4.1 Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritud ala segahoonestuse maa-alale, mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud alale kavandada ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus-, meelelahutusasutuse, kaubandus-, toitlustuse-, teenindus-, majutusasutuse, elamu-, büroo-, transpordi kasutust teenindavaid, riigikaitse- ja muid keskusesse sobivaid hooneid.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus on kooskõlas üldplaneeringuga.

### 4.2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeringu kavandatud ruumilise arengu eesmärkideks on:

- rajada logistiliselt heasse asukohta linnaehituslikult sobiv ärihoonestus, mille rajamisel muutub ümbruskond inimsõbralikumaks ning linnaehituslikult mitmekesisemaks nii arhitektuurset, otstarbelisest kui ka heakorrastatuse küljest;
- rajada atraktiivne ja pilkupüüdev hoonestus, mis moodustaks tervikliku ruumilise keskkonna sh korrastaks linnaruumi ja parandaks piirkonna arhitektuurset üldilmet;
- rajada hoonestus, mis vastab üldplaneeringu eesmärkidele, tagades seeläbi efektiivsem maakasutus, ratsionaalsema ressursi- ja energiakasutus;
- kavandatud on linnaehituslikult mitmekesisem piirkond, mis tekitab lisa töökohti, millega saavutatakse töö ja elukohtade tasakaalustatav paiknemine;
- kavandatud korrastatavad ja ohutumad liikumistingimused nii jalakäijatele kui ka sõidukitele.

#### 4.2.1 Vastavus detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimustele

Detailplaneering algatati Pärnu Linnavalitsuse 11.04.2022 korraldusega nr 257.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud LV korralduses toodud lisatingimusi:

- 1 Planeeringulahendus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ning kaasatavate huvidega.

- Tingimusega on arvestatud. Kavandatud on kuni 2-korruseline ärihoonestus, mis arvestab ümbritseva linnaruumiga ja on ette nähtud nii linna kui piirkonna elanike teenindamiseks.*
- 2 Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi.  
*Tingimusega on arvestatud. Kavandatud on täiendav lisatingimus Riia maantee äärde kavandatud ärihoone projekteerimiseks, vt ehitusprojekti seletuskirja p 4.8.*
- 3 Planeeringut koostades tuleb järgida piirkonnale omaseid nii ehituslikke kui arhitektuurseid põhimõtteid.  
*Tingimusega on arvestatud. Riia maantee äärde kavandatu ärihoone on paigutatud olemasolevate hoonetega samale ehitusjoonele.*
- 4 Reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus (sh jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal krundil. Reeglina, sõltuvalt parkimisala suuruselt, tuleb parkimisalad haljastusega liigendada.  
*Tingimusega on arvestatud, vt seletuskirja p 4.8. Parkimine on lahendatud planeeritud alal. Samuti on alale kavandatud jalgrataste parkimise kohad ja kavandatud on ärihoone ning pesutänava vahele kõrghaljastusega ala, et oleks tagatud krundi liigendus kõrghaljastusega.*
- 5 Krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil on 30%. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusala ja muu kasutusega alade vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Välialade lahendus antakse haljastusprojektiga.  
*Tingimusega on arvestatud, vt seletuskirja p 4.10.2 Kavandatud on kruntide kasutufunktsioonist tulenevalt nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Detailplaneeringu eelnevalt lahenduskontseptsiooni väljatöötamisel on Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna arhitekt juhtinud tähelepanu, et arvestada tuleb üldplaneeringus määratud ärimaa ja teeninduse maa-ala juhtotstarbe aladel haljastuse min. osakaaluks 20%.*
- 6 Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkiinistutel.  
*Tingimusega on arvestatud. Alale on kavandatud 2-korruseline ärihoone ja autode pesutänav, mis on ette nähtud piirkonna elanike teenindamiseks.*
- 7 Segahoonestuse maa-alal asuvate ärihoonete krunte reeglina ei piirata. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest, kuritegevuse riskide vähendamiseks ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus.  
*Tingimusega on arvestatud, vt seletuskirja p 4.6.*

#### 4.2.2 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu põhilahendust ei ole võrreldes eskiislahendusega muudetud.

#### 4.2.3 Kehtivate detailplaneeringute kehtetuks muutmine

Planeeritud maa-ala kehtivad järgmised detailplaneeringud:

- Riia mnt 177a kinnistul osas kehtib Pärnu Linnavalitsuse 28.05.2004 korraldusega nr 564, kehtestatud Riia mnt, Papiniidu tn, Metsa tn ja Raja tn vahelise maa-ala detailplaneering. Detailplaneeringus on kavandatud kinnistule ehitusõigus kahe kuni 2-korruseliste ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringus on realiseeritud. Kinnistule on ehitatud 1-korruseline sõiduautode iseteeninduslik pesula.
- Riia mnt 177 kinnistul kehtib Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 otsusega nr 8 kehtestatud Riia mnt 175a, 177 ja 177b kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringu on kavandatud kinnistud liita üheks krundiks ja määratud ehitusõigus kahe ühe maa-aluse ja kuni kahe maapealse korrusega äri- ja teenindusfunktsiooniga hoonete ehitamiseks. Detailplaneering on kruntide liitmise osas ellu viidud ja moodustatud on Riia mnt 177 ärimaa sihtotstarbega kinnistu, kuid detailplaneeringus kavandatud hoonestuse osas on planeering ellu viimata.

Kehtivate detailplaneeringute muutmise vajaduse tingis asjaolu, et kinnistute omanik on vahetunud ja uuel omanikul on soov rajada piirkonda terviklikumalt toimiv autohoolduskeskus, mis sobitub paremini tiheda liiklusega Riia manatee ääresesse keskkonda ning oleks orienteeritud nii piirkonna elanikkonnale kui ka Riia maanteed liikuvate sõidukite paremaks teenindamiseks.

Planeerimisseaduse sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeritud ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks planeeritud maa-ala osas.

#### 4.3 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on määratud Riia mnt 177 krundist moodustada 238 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt Metsa tänavamaa laienduse tarbeks. Riia mnt 177a krundipiire ei ole ette nähtud muuta.

#### 4.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

##### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ÄK (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	800 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	Tänaväärne hoone 11 m (abs 17,20); Tagumine (hoovipoolne) hoone 6 m (abs 12,20)
Krundi täisehituse osakaal:	39 %

Juurdepääs krundile on Riia maanteelt Metsa tänava kaudu.

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ÄK (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	350 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	Tänaväärne hoone 9 m (abs 15,10) Selvepesula 6 m (abs 12,10)
Krundi täisehituse osakaal:	41 %

Juurdepääs krundile on Riia maanteelt Metsa tänava kaudu.

**Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	LT (tee ja tänava maa-ala)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on kavandatud Metsa tänavamaa laienduse tarbeks.

**4.5 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise lahendus on välja töötatud koostöös huvitatud isikuga.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse planeerimisel võeti eesmärgiks kavandada kvaliteetne keskkond, mis haakuks ümbritseva olemasoleva ja varem planeeritud keskkonnaga.

Planeeringu lahenduse kontseptsioon on koostatud eesmärgiga rajada planeeritud alale kompaktna piirkonda teenindav autode pesutänav, selvepesula ning ärihoone kuhu on võimalus kavandada teenindus- või toitlustusfunktsioon. Riia maantee äärde kavandatud ärihoone paigutuse määramisel on aluseks võetud naaberkiinnistul paiknev hoone ja aktiivne sidususe ning suhestuse põhimõtte tänavaruumiga, millest tulenevalt on maantee poolsele küljele kavandatud ärihoone ja krundi sisemusse pesulahoone.

Analüüsi ka alternatiivseid hoonestus-paigutuslahendusi, kuid teiste lahenduste korral ei ole võimalik tagada hoonete maksimaalset kaugusi naaberhoonetest v.a Riia mnt 173//175 hoonestusest, haljastuse osakaalu ja efektiivset hoonete toimimislahendust.

## 4.6 Arhitektuur ja nõuded ehitusprojektide koostamiseks

### Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

#### Pos 1:

- Arhitektuuri ja välisviimistluse nõuded: Riia maantee äärde kavandatud ärihoone arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi.
- Riia maantee äärde kavandatud ärihoone peab olema arhitektuursete võtetega liigendatud, et vältida monotoonse hooneseina teket.
- Katusekalle: tänavaäärsel hoonel 30-45°, hoovipoolsel hoonel 15-30°
- Hoonete ±0.00: määrata ehitusprojekti koostamise staadiumis, sh arvestada ka projekteeritava vertikaalplaneeringuga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast.
- Hooned koos arhitektuursete detailidega, va Riia maantee äärsed katuseräästad ja varjualused, peavad jääma hoonestusala piiridesse.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonnaga.
- Tänavapoolsel hoonel on lubatud 1.5m ulatuses varikatuste ja räästaste üleehitus tänava kohale. Varjualuse eesmärk on laiendada bussiootekoja katusealust pinda. Ehkki planeering ei näe ette bussiootepaviljoni likvideerimist või ümber ehitamist on ootekoja ühitamine hoonete fassaadilahendusega võimalik. Üleehituse korral seada servituudiala.
- Hoonete arhitektuursetes projektis määrata välisfassaadidele kavandatavate välireklaamide konkreetse asukohad, nii et reklaamid ei kahjustaks hoone arhitektuurilist ilmet ega põhjustaks valgusreostust sh naaberhoonete suhtes.
- Piirdeaedade kujundustingimused: kruntide tänavapoolsetele piiridele piirdeaedu ei ole kavandatud. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest, kuritegevuse riskide vähendamiseks ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus. Hoovipoolsed piirded võib kavandada kõrgusega kuni 1,5 m ja sobitada need naaberkiinnistute piirete kõrgustega.
- Välialade täpne lahendus anda ehitusprojekti mahus.

#### Pos 2:

- Arhitektuuri ja välisviimistluse nõuded: Riia maantee äärne hoone on kavandatud säilitada olemasoleval kujul.
- Katusekalle: olemasoleva tänavaäärsel hoone katusekalle on 45°, hoovipoolsel olemasoleval/laiendataval pesulal katusekalle on planeeritud 0-30°
- Laiendatava autopesula ±0.00 määrata ehitusprojekti koostamise staadiumis, sh arvestada ka projekteeritava vertikaalplaneeringuga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast.
- Pesula eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonnaga.

## 4.7 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-3 ja kirjeldatud joonise tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

## 4.8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud alale on juurdepääs kavandatud Riia maantee Metsa tänava kaudu.

Parema liikluskorralduse ja liiklusohutuse tõstmiseks on kavandatud Riia mnt 177 kinnistust krunt tänavamaa laiendamiseks, mis võimaldab rajada Metsa tänavale 3 meetri laiuse kõnnitee.

Riia mnt ääres Riia mnt 177 kinnistu ees olev bussipeatus säilitatakse antud asukohas ja uue hoone rajamisel ümber paigutatav bussiootekoda integreeritakse hoonestusega. Täpne lahendus esitatakse hoone arhitektuurse projektiga integreerides varjualune hoone räästa või hoone sissepääsu varjualuse konstruktsioonidega.

Parkimine on krundidel kavandatud omal krundil hoonevälisel alal. Detailplaneeringus on parkimiskohtade normatiivse vajaduse arvutamisel lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ linnakeskuse koefitsiendist.

Riia mnt 177 krundile kavandatud sõidukite pesulahoone ja Riia mnt 177a krundile kavandatud iseteendinduslik sõidukite selvepesula ei vaja normatiivset parkimist, kuna tegemist on nn sõida läbi pesulahoone ja rajatisega v.a pesulahoones töötav operaator. Normatiivne parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada realiseeritav ehitusõiguse maht ning Riia maantee äärde kavandatava ärihoone kasutusostarve.

Juhul, kui ehitusprojekti selgub, et on vaja tagada kavandatust rohkem parkimiskohti, siis tuleb parkimiskohad tagada oma krundil haljastusest vabale maa-alale või vähendada hoonete mahtu, et oleks tagatud vajalik arv parkimiskohti.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Planeeritud ärihooned (tänaväärne ärihoone-kohvik ja autopesula)	800/ 100	8	16
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>8</b>	<b>16</b>

### Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Detailplaneeringus kavandatud parkimislahendus on üks võimalik lahendus. Parkimiskohtade arv ja lahendus täpsustada ehitusprojekti, vastavalt elluviidavale ehitusõigusele ja hoonete kasutusotstarbetele.
- Ümber paigutatav bussiootekoda tuleb integreerida hoonestusega.
- Parkimiskohad tagada oma krundil haljastusest vabale maa-alale või vähendada hoonete mahtu, et oleks tagatud vajalik arv parkimiskohti.

## 4.9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademevee ärajuhtimise süsteemi.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundi osal kogutakse sademevesi restkaevudesse. Restkaevude asukoha valik selgub vertikaalplaneerimise teostamisel. Sademeveed juhitakse kaevudest paigaldatava õli- ja liivapüüdüri kaudu sademevee ärajuhtimise süsteemi.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

### Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Parklate ja platside sademeveed puhastada enne eelvoolu suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette platside regulaarne kuivpuhastus.

## 4.10 KESKKONNAKAITSE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis avaldaksid olulist mõju keskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning ei sea ohtu inimese tervisele, heaolule, kultuuripärandile ega varale. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 kohaseid tegevusi, mis võivad kaasa tuua olulist keskkonnamõju mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

### 4.10.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole. Rajatavas pesulas kasutatakse sertifitseeritud ja standarditele vastavad pesuained, mis ei tekita ega levita keskkonda negatiivseid häiringuid

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt ehitusõiguse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsemeetmetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning rajatise

ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

#### 4.10.2 Ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal

**Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:**

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastust andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

**Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:**

- veevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja selle laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeritud ala piire, mis võib põhjustada reostusohlikke olukordi.

#### 4.10.3 Haljastus ja heakord

Planeeritud alal olev kõrghaljastus kasvab valdavalt Riia mnt 177 krundi äärealadel. Alal kasvav eriilmeline ja -liigiline madal- ning kõrghaljastus millest enamiku moodustavad lehtpuud. Krundi keskosa kipub võsastuma.

Riia mnt 177a krundil paikneb kõrghaljastus ainult krundi kagupoolse piiri ääres kus kasvab harilik kask ning krundi lõunapoolse piiri ääres kus kasvab raagremmelgas.

Kavandatud on kruntide kasutufunktsioonist tulenevalt nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Detailplaneeringu eelnevalt lahenduskontseptsiooni väljatöötamisel on Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna arhitekt juhtinud tähelepanu, et arvestada üldplaneeringus määratud ärimaa ja teeninduse maa-ala juhtotstarbe aladel haljastuse osakaaluks 20%.

Kruntidele kavandatud haljastuse osakaaluks on arvestatud lähtuvalt üldplaneeringus määratule 20%. See haljastuse osakaal hõlmab maaga seotud haljastuse ala kuhu on kavandatud istutada nii uusi puid kui ka 1,5-2 meetri kõrguseid igihaljaid hekke. Haljastus on kavandatud rajada nii Riia maantee 177 kinnistule kavandatud hoonete vahele jäävale alale lähtuvalt kinnistu liikluslogistika

toimimise tagamisest ja ettevõtlusest tulenevaid mõjude leevendamiseks puhvrina igihaljad hekid kavandatud Metsa tn 32, Metsa tn 38, Riia mnt 173/175 kui ka Metsa tn 40 krundipiiride äärde.

Haljastuse lahendus sh liigiline koosseis antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Uue haljastuse valikul lähtutakse piirkonnale iseloomulikest puuliikidest. Uushaljastuse kavandamisel arvestatakse planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega. Uushaljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid kaitsevööndeid, samuti kauguseid sõidu- ja kergliiklusteedest. Puuliikide valikul tuleb kasutada tänavapuuks sobilikke ja piirkonnale omaseid liike.

Planeeritud alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikku asukohta selleks hoovis ette nähtud alale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamisel.
- Haljastuse lahenduse koostamisel arvestada Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnaäänavad” esitatud nõuetega.
- Ehitustööde ajal rakendada säilitatavate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid, nt kasvukoha katmine laudisega, kaevisse seinu toestamine, puu kastmine ehituse ajal jm.

#### **4.10.4 Jäätmekäitlus**

Jäätmehoolduse kord Pärnu linna haldusterritooriumil on määratud Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud krundile. Asukoht määratakse ehitusprojekti.

Kogumismahutite korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Mahutid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Jäätmete kogumiskonteinerite ruumid projekteerida krundile või hoone mahtu. Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

#### **4.10.5 Soojavarustuse põhimõtted**

Vastavalt 01.05.2012 määrusega nr 11 kinnitatud „Kaugküttevõrguga liitumise kord“ jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Kavandatud hoonete soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Juhul, kui ehitusprojekti koostamisel selguvad asjaolud, mille kohaselt ei ole võimalik liituda kaugküttevõrguga vastavalt määruse § 5 toodule, siis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel sobiliku kütelliigi kasutamine.

#### 4.10.6 Müra

##### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavad tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus esnr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.
- Ehitustegevuse läbiviimisel on soovitatav ala piirkonnas elavaid inimesi teavitada mürarikaste tööde teostamise ajast ja kestvusest, et vältida teadmatusel esitatud kaebusi. Kavandatavast tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada tervisele ohutu elukeskkond.

#### 4.10.7 Pinnasereostus

##### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitustööde käigus ilmnevate reostuse kollete ilmnmisel teha kindlaks reostuse ulatus, vajadusel tellida reostusuuring ning reostunud pinnase käitlemisel arvestada maapõueseaduse ja jäätmehoolduseeskirja nõudeid.

### 4.11 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

**Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 alusel peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Sellest**

lähtuvalt on määratud Pos 1 tänavaäärse hoone plokistamiseks Riia mnt 173//175 hoonega krundi piirile tulemüüri rajamine hoonete vahelisele alale (tähistatud tulemüüri vajaduse tingimärgiga detailplaneeringu põhijoonisel). Samuti on detailplaneeringus määratud tulemüüri vajadus pos 1 lõunapiirile kavandatud pesulahoone krundipiiri poolsemale küljele (tähistatud põhijoonisel) kuigi olemasolevate hoonetega on kuja tagatud (vastavalt 13 m ja 13,9 m). Pos 2 varikatuse ja Metsa tn 40 krundipiiri ääres paikneva metallkuuri vahe on 4,6 m ning kuna varikatuse näol on tegemist postidel oleva rajatisega, siis 8 m kuja vajadus puudub. Teiste planeeritud ja naaberhoonete vahel on kaheksa meetrine kuja tagatud. Tulemüüride täpne lahendus antakse ehitusprojektis ja kooskõlastatakse täiendavalt Lääne päästkeskusega.

Piirkonnas on tagatud tulekustutusvesi Riia maanteel paiknevast olemasolevast hüdrandist nr 114 (vooluhulk 67,0 l/s) ja Metsa tänaval paiknevast olemasolevast hüdrandist nr 196 (vooluhulk 62,7 l/s). Ühisveetorustikus on tagatud tulekahju olukorras veesurve 100 kPa.

#### **Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:**

- Tule leviku takistamiseks määrata tuleohuklass ehitusprojektis vastavalt hoone kasutusotstarbele.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojektid kooskõlastada Lääne päästkeskusega.

Tuletõrje veevarustus projekteerida nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus ja on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel ning on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis.

#### **4.12 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS**

Kuritegevuse ennetamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmeid.

#### **Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:**

- Projektis tuleb kavandada krundisisene valgustus, mis tagab krundil turvalise keskkonna.
- Projektis on soovitatav kavandada valvesüsteemide (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga) paigaldamine ja rakendamine, mis tagab planeeringuala kõrge turvalisuse.
- Sissepääsude juures kasutada vajadusel videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdumise riski.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide risk.

## 5 TEHNOVÕRGUD

Planeeringus kajastatud tehnoorkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnoorkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Planeeringu lisadeks olevad tehnilised tingimused ei ole aluseks detailplaneeringule järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamisel.

Tehnoorkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud nõuded seletuskirja punkt 5.6.

### 5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts PÄRNU VESI väljastatud tehnilised tingimused nr TT-220009, 23.05.2022.

#### Veevarustus

Riia mnt 177a kinnistu veevarustus on kavandatud olemasolevast liitumispunktist nr 521. Ühendustorustiku läbimõõduga De40 PE.

Riia mnt 177 kinnistu Riia maantee äärde planeeritud ärihoone veevarustus on kavandatud olemasolevast liitumispunktist Riia maantee peatorustikust De315 PE/DN400.

Riia mnt 177 kinnistule planeeritud autopesulahoone veevarustus on kavandatud olemasolevast liitumispunktist Metsa tänava peatorustikule De63 PE rajatud ühendusest. Ühendustorustiku läbimõõt De32 PE, mis tuleb pesula veetarbe tagamiseks asendada De63PE torustikuga.

Lahendus ja voolukogus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Kinnistu sisene veevarustuse välisvõrgu lahendus (asukoht, läbimõõt, materjal jne) koostatakse ehitusprojekti staadiumis.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline.

#### Kanalisatsioonivarustus

Riia maantee 177a kinnistul säilitatakse olemasolev reoveekanaliseerimise ühendus, mis on juhitud Metsa tänaval asuvasse kaevu nr 178. Ühendustorustiku läbimõõt De160 PVC.

Riia mnt 177 kinnistul võetakse kasutusele Riia maanteeäärse ärihoone tarbeks rajatud liitumispunkt Riia maanteel (kaev nr 149, ühendustorustiku läbimõõt De160 PP) ning planeeritud pesula tarbeks liitumispunkt Metsa tänaval (kaev nr 184, ühendustorustiku läbimõõt De160 PVC). Kaitsevööndi ulatus on 1.5m trassi teljest.

Lahendus ja voolukogused täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Kinnistu sisene reovee välisvõrgu lahendus (asukoht, läbimõõt, materjal jne) koostatakse ehitusprojekti staadiumis.

#### Sademeveelahendus

Planeeritud sademeveekanaliseerimise ühendus nii Riia mnt 177 kui ka Riia mnt 177a kruntidele on planeeritud Metsa tänava olemasolevasse kraavi. **Sademeveed kõvakatetega aladelt suunata läbi puhasti sajuveekanaliseerimise, sest tegemist on autode pesulate ootealadega, mis on võimalikud reostusalad.**

Sademevee voolukogused ja lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 13.05.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 410100.

Riia mnt 177a kinnistul säilitatakse olemasolev liitumine Riia maantee ääres olemasolevast liitumiskilbist.

Riia mnt 177 kinnistu toide on ette nähtud Tartu:(Pärnu L) ja Hariduse:(Pärnu L) alajaamadest. Olemasolevatest alajaamadest on ette nähtud uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Elektrivarustuseks on planeeritud Riia maantee krundipiiri äärde 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Lahendus ja elektrihoormus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis sh liitumis- ja jaotuskilbi asukohad. Kinnistu sisene elektrivarustuse lahendus koostatakse ehitusprojekti staadiumis.

## 5.3 VÄLISVALGUSTUS

Metsa tänava kõnnitee on ette nähtud valgustada Metsa tänava olemasoleva toiteliini baasil.

Riia maanteel on ette nähtud demonteerida üks olemasolev valgustusmast mis jääb planeeritud ala sissepääsu ette ning see on ette nähtud asendada uue mastiga samal lõigul. Muus osa Riia maantee välisvalgustuse lahendust ei ole kavandatud muuta.

Ehkki planeering ei näe ette bussiootepaviljoni likvideerimist või ümber ehitamist on ootekoja ühitamine hoonete fassaadilahendusega võimalik ning ootekoja integreerimisel hoone lahendusega tagatakse ootekoja valgustus hoone välisvalgustuse baasil.

## 5.4 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi poolt 13.05.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36454051.

Riia mnt 177a kinnistu sidevarustus säilitatakse olemasoleval kujul sidekaevust RNA-594. Riia mnt 177 kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt kinnistu piirile.

Kaabli torude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis sh näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

## 5.5 SOOJUSVARUSTUS

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on Gren Eesti ASi poolt 09.05.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr PT-12.

Riia mnt 177 ja 177a kinnistutele kavandatud hoonestuse/rajatiste soojusvarustus on planeeritud olemasolevalt Metsa tn T3 kulgevalt magistraalselt kaugküttetorustikult 2xDN150/280 ja Riia mnt 177 2-korruselise hoone soojusvarustus perspektiivselt harult 2xDN80/180.

Detailplaneeringus on kavandatud, täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, Riia mnt 177 hoonetele eraldiseisvad soojussõlmed.

Planeeritud soojustorustikud on kavandatud eelisoleeritud maa-alustena terastorudest, isolatsiooniklass täpsustatakse ehitusprojekti. Kaugküttetorustiku paigaldusala laius on ca 1 m (lisandub kaitsetsoon ca 1 m kummalegi poole torustiku välispinnast).

Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis sh torustiku koormused ja läbimõõdud.

Juhul, kui ehitusprojekti koostamisel selguvad asjaolud, mille kohaselt ei ole võimalik liituda kaugküttevõrguga vastavalt määruse § 5 toodule, siis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel sobiliku kütelliigi kasutamine.

## 5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS (vt ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all)

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb täpsustada tehnovõrkude koormusi ja tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.
- Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ja enne võrkude ehitamist.
- Enne planeeringujärgsete hoonete ja teede ehitamist peavad olema lammutatud projekteeritavatele ehitistele ettejäävad ehitused/rajatised ning vajadusel ka ümber ühendatud/tõstetud tehnovõrgud.

### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda aktsiaseltsilt PÄRNU VESI tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti täpsustada vooluhulgad ning vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti asukohad vastavalt sisse-väljaviikude asukohtadele.
- Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.
- Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase.

- Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.
- Projekteeritavatele ühisorustikele (sh liitumispunktid) vormistada servituudi materjalid. Ehitusprojekt (põhi- või tööprojekti staadiumis) esitada AS-ile Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks.
- Ehitusloa või ehitusteatisel menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AS-i Pärnu Vesi arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

#### **Elektrivarustus:**

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada elektrikoormused ja taotleda Elektrilevi OÜ'lt tehnilised tingimused.
- Jaotus- ja liitumiskilpide paigutamisel arvestada, et nad oleksid visuaalselt sobivas asukohas ja oleksid eksploateeritavad.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ'ga.

#### **Tänavavalgustus sh kinnistute sisene välisvalgustus:**

- Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel arvestada, et ei tekiks naaberkinnistute suhtes valgusreostust.

#### **Sidevarustus:**

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASi tehnilised tingimused.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjalikutööloaalusel.
- Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk8 ja ptk9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr73(25.06.2015). Ehitisekaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Tehnilinelahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatisemenetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali kaudu (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>).

#### **Soojavarustus:**

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada soojuskoormused ja taotleda Gren Eesti ASi tehnilised tingimused planeeringuga kavandatud välisruustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
- Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimustele vastavad kaugkütte välisvõrgu- ja soojavarustustuse sisepaigaldiste ehitusprojektid.
- Hoonesisendite asukohtade määramisel jälgida nõuet: kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

- Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaiagaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaiagaldiste ehitusprojektid.

## 5.7 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja normidele.

Detailplaneeringus Riia mnt 177 krundist moodustatud pos 3 transpordimaa krundi annab arendaja tasuta Pärnu linnale. Samuti on arendaja kohustus Riia mnt 177 ja Riia mnt 177a vahelise transpordimaa väljaehitamine vastavalt detailplaneeringus kavandatule ning tagama ka selle ala hoolduse.

### Detailplaneeringu rakendamise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine selvepesula tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- esimeses etapis ehitada ka pos 1 krundile Riia maantee äärde kavandatud hoone;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

## 5.8 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab kinnistu igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatav selvepesula ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## II JOONISED

### **III MENETLUSDOKUMENDID**

## **IV MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID**

## V DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ	7723226823, 27.10.2022	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik / Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Elektrivarustuse osa seletuskiri ja joonised DP-1, DP-2, DP-3, DP-4, DP-5 (saadud digitaalselt) Pärnu LV arhiiv	Tingimustega tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6.
2	Telia Eesti AS	37358777, 28.10.2022	Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Kaivo Resik / Telia Eesti ASi volitatud esindaja	Sidevarustuse osa seletuskiri ja joonised DP-1, DP-2, DP-3, DP-4, DP-5 (saadud digitaalselt) Pärnu LV arhiiv	Tingimustega tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6.
3	Gren Eesti AS	187, 31.10.2022	Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt / Margit Peterson / võrguinsener	Soojusvarustuse osa seletuskiri, tiitelleht ja joonised DP-3, DP-4 (saadud digitaalselt) Pärnu LV arhiiv	Tingimustega tuleb arvestada ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6.
4	AS Pärnu Vesi	220009, 15.11.2022	Planeeringus on ette nähtud piki kinnistut Metsa tänav T3 sademeveekanaliseerimine. Planeeringus ei ole ära toodud kõrguslikku lahendust ja puudub võimalus veenduda torustiku rajamise võimalikuses isevoolsel teel! Terviktekst vt kiri.	Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa seletuskiri, tiitelleht ja joonised DP-1, DP-2, DP-3, DP-4 (saadud digitaalselt) Pärnu LV arhiiv	Detailplaneeringus on kavandatud tehnoorkude põhimõttelised koridorid. Kõrguslikult lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

			Allkirjastatud digitaalselt / Meelis Martin / insenerteenistuse juht		
5	LEONHARD WEISS OÜ	29.11.2022	Allkirjastatud digitaalselt / Enn Jaagor/ Piirkonnajuhi asetäitja	Tänavavalgustuse osa seletuskiri, tiitelleht ja joonised DP-1, DP-2, DP-3, DP-4 (saadud digitaalselt) Pärnu LV arhiiv	Ehitusprojekti koostamiseks määratud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.6.