



Töö nr 417

**Pärnu maakond, Pärnu linn
MAI TN 75 – 101 JA MAI TÄNAV T1 KINNISTU
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu

HUVITATUD ISIK: Rivest OÜ (äriregistri kood: 12511987)
Papiniidu tn 5, 80042 Pärnu
Rivo Loginov, juhatuse liige
rivo@rivest.ee
+372 5550 5580

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
meelis@opt.ee
5660 5462

ARHITEKT-TEHNIK Keia Kuus

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	3
3.3. Maakasutus ja hoonestus	4
3.4. Haljastus, liiklus	4
3.5. Tehnovarustus.....	4
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	4
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	5
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
5.3. Kavandataav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	5
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	8
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.6. Servituudi seadmise vajadus	9
5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised	10
5.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
5.7.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	11
5.7.3. Elektrivarustus.....	11
5.7.4. Sidevarustus	11
5.7.5. Soojavarustus	12
5.8. Tuleohutuse tagamine	12
5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5.10. Keskkonnatingimused.....	13
5.10.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	14
5.10.2. Mürä ja vibratsioon.....	14
5.10.3. Radoon	14
5.10.4. Jäätmete käitlemine ja prognoos.....	15
5.10.5. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	15
5.11. Piirangud	15
5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	15

III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
3. Põhijoonis	AS-03	M 1:500
4. Tehnovõrkude joonis	AS-04	M 1:500
5. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	AS-05	M 1:~

IV TEHNILISED TINGIMUSED

- Gren Eesti AS poolt 09.09.2021 koostatud soojavarustuse tehnilised tingimused nr DPT-56/30;
- aktsiaselts PÄRNU VESI poolt 06.10.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-210251;
- Elektrilevi OÜ poolt 25.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 393935;
- Telia Eesti AS poolt 23.08.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36749714.

V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
3. siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
5. Arengukavad ja -strateegiad:
 - a. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 otsusega nr 21).
6. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud:
 - a. Mai tn 59a krundi ja Mai tn 63 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 20.05.2004 otsusega nr 84);
7. Naaberlinal kehtestatud detailplaneeringud:
 - a. Raja tn 7 kinnistu osaline detailplaneering (kehtestatud 18.07.2005 korraldusega nr 497);
8. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - a. Topo-geodeetiline alusplaan, OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu, 11.12.2020, töö nr 8589.
9. Eesti standardid:
 - a. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
10. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - a. Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrusega nr 16 kehtestatud Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on Pärnu maakonnas Pärnu linnas 0,64 ha suurusel maa-alal olevate kruntide ümberjagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks korterelamute ehitamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+, maaomanike soovidega, naaberladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega. Detailplaneeringuga antakse lahendid ja luuakse eeldused maakasutuse ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas Papiniidu ja Mai tänavate läheduses.

Planeeringuala on kaetud võsastunud lehtpuudega ning asub väljakujunenud elamurajooni keskmes, kuhu on rajatud peamiselt korterelamud.

Juurdepääs planeeritavale alale on Mai tänavalt.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu maakonnas Pärnu linnas, Pärnu lahe läheduses Papiniidu, Mai, Raja tänavate ja üldkasutatava maa kinnistuga piirnevas kvartalis, kus on 3–10-korruselised korterelamud.

Planeeritav ala piirneb kirdes ja kagus transpordi sihtotstarbelise katastriüksusega, edelas üldkasutatava maa sihtotstarbelise katastriüksusega ning loodes hoonestamata elamumaa sihtotstarbelise katastriüksusega. Üldkasutatavat maad läbib kergliiklustee, mille kaudu saab pikalt liigelda mereäärsel alal.

Piirkonnas kehtestatud planeeringutega on kavandatud ühiskondlikke hooneid, ärihooneid, korterelamuid ja ridaelamuid. Planeeringuala asub pigem väljakujunenud korterelamute elamurajooni keskmes.

Piirkonnas on olemasolevad 3 – 10-korruselised korterelamud, kus tänavapoolsetel korterelamutel asuvad esimestel korrustel äripinnad. Kõrgemad korterelamud asuvad Mai tänava poolisel alal ning korruselisus langeb mere poole. Kinnistute suurused jäävad vahemikku 806 – 4229 m². Fassaadimaterjaliks on kasutatud heledat krohvi. Parkimine on peamiselt lahendatud hoovialal ja hoonete all ning väiksem osa parkimiskohti on paigutatud transpordimaale.

Piirkond on sobilik korterelamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu - puhke- virgestusala, rand.

Lähimad bussipeatused asuvad ~200 – 260 m kaugusel planeeringualast.

Planeeritav ala paikneb Mai ja Papiniidu tänava läheduses. Riigi põhimaantee, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, asub kavandatavast alast 2 km kaugusel.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus Pärnu linna teiste linnaosadega.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Mai tn 75	62513:178:0023	392 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 77	62513:178:0024	392 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 79	62513:178:0025	780 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 81	62513:178:0026	388 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 83	62513:178:0027	386 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 85	62513:178:0028	383 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 87	62513:178:0029	381 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 89	62513:178:0030	612 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 91	62513:178:0031	555 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 93	62513:178:0032	365 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 95	62513:178:0033	361 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 97	62513:178:0034	356 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 99	62513:178:0035	351 m ²	Elamumaa 100%
Mai tn 101	62513:178:0036	517 m ²	Elamumaa 100%
Mai tänav T1	62513:178:0040	4473 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

3.4. Haljastus, liiklus

Planeeringualani väljaehitatud teid ei ole. Olemasolev sõidutee asub 70 meetri kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on Mai tänavalt.

Planeeritav ala on võsastunud, kus kasvavad erinevad lehtpuud.

3.5. Tehnovarustus

Planeeringuala keskosa läbib üks sademevee kanalisatsioonitorustik.

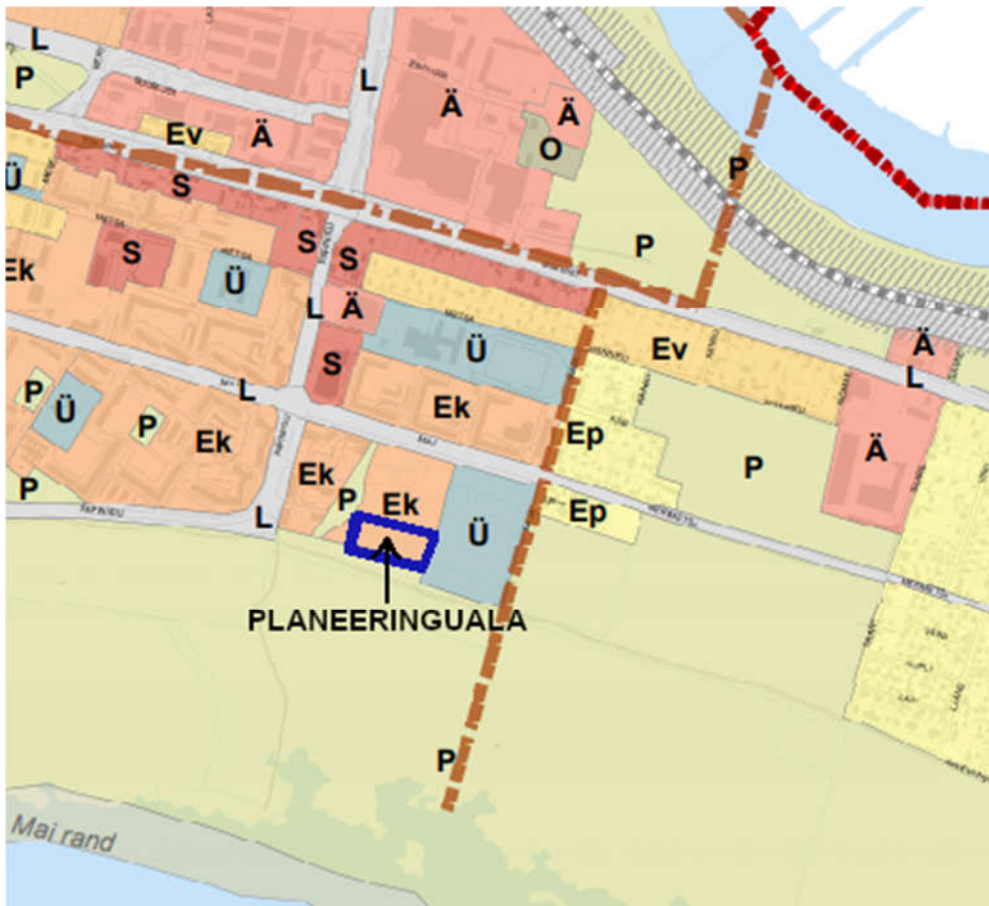
Mai tänav T1 (62513:178:0040) katastriüksusel asub:

- madalpinge kaabel;
- kõrgepinge kaabel;
- sidekaabel;
- veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on korruselamute maa-ala, kuhu võib ehitada kolme- ja enamakorruselisi korterelamuid. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse rajada kolm 3-korruselist korterelamut. Täisehituse % on 3 – 5-korruseliste hoonete kruntidel lubatud kuni 30%.

Väljavõtte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maakasutuse kaardist (käesoleva planeeringuga planeeritav ala on tähistatud sinise joonega).



Korruselamute maa-ala (Ek)

Kolme- ja enamakorruselised korterelamud, erandina ridaelamud.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Mai tn 59a krundi ja Mai tn 63 kinnistu detailplaneeringu osaliseks muutmiseks.

2004. aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ridaelamute asemele on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud 3-korruselised korterelamud. Planeeringualast põhjapoole on planeeritud 3-korruselised korterelamud ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatud 3-korruselised korterelamud on jätkuks varem planeeritud korterelamutele.

Seega detailplaneeringu lahendus korterelamutega sobitub paremini väljakujunenud keskkonda ning ühtib Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ pakutud maakasutusega.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

Koostatud detailplaneeringu ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal jagatakse olemasolevad katastriüksused kolmeks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2005 – 2125 m².

Mai tänavale on projekteeritud sõidutee koos kõnniteega, mille kohaselt asub projekteeritud kõnnitee planeeritud elamumaa krundil pos nr 2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõnnitee asukohta muutmiseks (asukoht muuta 7,4 meetrit kagupoole), et oleks võimalik planeeringualal moodustada kolm sarnase suurusega elamumaa krundid ning mahuga korterelamud. Ümberkruntimise tulemusel väheneb transpordimaa suurus 3 m² võrra. Kõnnitee kohale on kavandatud transpordimaa krunt suurus 138 m². Olemasoleva transpordimaa tüki suurus, mis on kaasatud detailplaneeringu alasse on 140 m².

5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Korterelamute ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringust 2025+, kus täisehituse % on 3 – 5-korruseliste hoonete kruntidel lubatud kuni 30%. Lisaks 30% võib hoone juurde rajada 5% (krundi pinnast) ulatuses rõdusid / terrasse.

Korterelamute kruntidele antakse ehitusõigus kolmekorruseliste hoonete ehitamiseks kõrgusega 12,5 meetrit. Krundile pos nr 1 on lubatud rajada kuni 20 elamuühikut ja kruntidele pos nr 2 ja 3 on lubatud rajada kuni 21 elamuühikut.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Kõik hooned koos ehituslike / arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusala piiridesse. Kahe korterelamu vaheline kaugus soovitavalt planeerida üksteisest kaugemale, kui minimaalne lubatud 8 meetrit.

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-03 Põhijoonis

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Positsiooni number	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Krundi suurus	2005 m ²	2125 m ²	2090 m ²	138 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	EK 100%	EK 100%	EK 100%	LT 100%
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ek	Ek	Ek	L
Krundi lubatud suurim ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	Maapealne 600 m ² / 30% + 100 m ² / 5% rõdude ja terrasside rajamiseks; maa-alune 600 m ² / 30%;	Maapealne 640 m ² / 30%+ 105 m ² / 5% rõdude ja terrasside rajamiseks; maa-alune 640 m ² / 30%;	Maapealne 625 m ² / 30%+ 105 m ² / 5% rõdude ja terrasside rajamiseks; maa-alune 625 m ² / 30%;	–
Hoonestusala suurus m ²	1035 m ²	1100 m ²	1050 m ²	–
Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	1 / -;	1 / -;	1 / -;	–
Hoonete maksimaalne kõrgus m (m abs) (arvestatuna planeeritavast maapinnast)	12,5 m (15,5 m abs)	12,5 m (15,5 m abs)	12,5 m (15,5 m abs)	–
Maapinna kõrgus olemasolev	2,19 – 2,66 m abs	2,35 – 2,77 m abs	2,21 – 2,65 m abs	–
Planeeritud maapinna kõrgus (vt seletuskirja ptk 5.7.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine)	2,7 – 3,3 abs	2,7 – 3,3 abs	2,7 – 3,3 abs	–
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	3 / -1	3 / -1	3 / -1	–
Planeeritud korterite arv	20	21	21	–
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse ehitusprojektiga	määratakse ehitusprojektiga	määratakse ehitusprojektiga	–
Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Lubatud on rajada jalgrataste parkimiseks varjualune kõrgusega 2,5 meetrit kuni 20 m ²	Lubatud on rajada jalgrataste parkimiseks varjualune kõrgusega 2,5 meetrit kuni 20 m ²	Lubatud on rajada jalgrataste parkimiseks varjualune kõrgusega 2,5 meetrit kuni 20 m ²	–

	ehitisealuse pinnaga, peab jääma hoonestusala piiridesse	ehitisealuse pinnaga, peab jääma hoonestusala piiridesse	ehitisealuse pinnaga, peab jääma hoonestusala piiridesse	
Katuse tüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid,	Katuse tüüp: viilkatus 0° – 10°, harja suund: paralleelne tänavaga (tänavapoolse krundipiiriga), katusekatte materjal: rullmaterjal.			–
Olulisemad arhitektuurinõuded: välisviimistluse materjalid, piirded (materjal, kõrgus, tüüp).	Fassaadid: kasutada betoon, klaas, tellis, krohv, puit ja ilmastikukindel ehitusplaat. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Korterelamute kavandamisel tuleb rakendada universaalse disaini printsiipe. Piirded: lubatud on kasutada haljaspiirdeid kõrgusega kuni 1,2 m.			–
Haljastus, osakaalu %	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.	–
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	22; 40 (jalgrataste parkimine arvutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	23; 44 (jalgrataste parkimine arvutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	23; 44 (jalgrataste parkimine arvutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	–
Piirangud	Ranna piiranguvöönd 200 m (LKS § 37); maardla, geoloogiline uuringuala; üleujutusohuga ala.			

Kõik hooned koos ehituslike/arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusala piiridesse. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse arhitektiga.

07.11.2022 võeti vastu korraldusega nr 727 Mai tn 75 – 101 ja Mai tänav T1 kinnistu detailplaneering. Võrreldes detailplaneeringu vastu võetud lahendusega on käesoleva lahendusega vähesel määral muudetud kruntide piire. Kruntide piiridega muutusid ka kruntide suuruseid, ehitisealused pinnad ja brutopinnad. Korterite arvu kruntidel ei muudetud. Kruntide varasemad ning uued suurused ja ehitusõigused on välja toodud tabelis nr 2.

Tabel 2. Kruntide suurused ehitusõiguses võrreldes vastu võetud ja käesoleva lahendusega

Positsiooni number	Krundi suurus vastu võetud lahendusega	Krundi suurus nüüd	Ehitisealune pind vastu võetud lahendusega	Ehitisealune pind nüüd	Brutopind vastu võetud lahendusega	Brutopind nüüd
1	1952 m ²	2005 m ²	585 m ²	600 m ²	1755 m ²	1800 m ²
2	2131 m ²	2125 m ²	640 m ²	640 m ²	1920 m ²	1920 m ²
3	2136 m ²	2090 m ²	640 m ²	625 m ²	1920 m ²	1875 m ²
4	137 m ²	138 m ²	-	-	-	-

Üleujutusohuga ala

Planeeringuala jääb üleujutusohuga alale 1×100a jooksul – 3,07 m abs (Pärnu linna üldplaneering 2025+).

Vastavalt Pärnu linna korduva üleujutusega ala piiri määramise ja ehituskeeluvööndi täpsustamise uuringu kohaselt tuleb arvestada järgmiste maakasutus- ja ehitustingimustega:

- majandusliku kahju vältimiseks üleujutusohuga aladel määrata uute põhihoonete ruumide esimese maapealse korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks 3,2 m abs. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega;

- hoonete rajamisel tuleb silmas pidada sobivaid ehitustingimusi, sh arvestada üleujutuse mõju konstruktsioonidele ja ehitusmaterjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena;
- täiendavalt tuleb hinnata üleujutusega kaasneva ujuvmaterjali poolt tekitatavat võimalikku kahju ning ette näha vajalikud kaitsemeetmed (takistavad piirded, metallkatted klaasfassaadidele, tugevdatud konstruktsioonid vms);
- tehnoorkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga;
- elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriõhusseaduse nõudeid järgides. Uued alajaamad ja elektrikilbid tuleb paigaldada 3,2 m abs kõrgusele;
- uued sademe- ja reoveepumplad tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks. Pumpadele ja toitesüsteemidele tuleb kuni 3,2 m veetõusu korral tagada töökindlus;
- üleujutusohuga alal ehitamisel tuleb järgida ka keskkonkakaitsemeetmeid, nt reovee, põhjavee kaitstuse vms aspektides. Tagada tuleb reovee ja ohtlike ainete käitlus selliselt, et võimalike üleujutuste korral ei tekiks lekkeid või avariisid, mistõttu satuks reovesi või ohtlikud ained keskkonda;
- teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Lubatud on kasutada haljaspiireid kõrgusega kuni 1,2 meetrit. Keelatud on ehitada plank, kivi, võrk vms piirdeaedaid.

Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Vastavalt koostamisel Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt peab 3-korruseliste korterelamute krundil haljastus moodustama vähemalt 30%. Haljastuse osakaalu sisse ei arvestata murukivi katendit.

Krundile tuleb ette näha kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks. Korruselamu kavandamisel tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne väli-alade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak, prügimajandus, parkimislahendus) ja kavandada kinnistu haljastus. Iga planeeritud korterelamu juurde on ette nähtud üks mänguväljak. Näha tuleb ette erinevatele vanusegruppidele mõeldud vabaajaveetmise võimalused.

Parklatest kogutud reostunud lund ei tohi ladustada haljasaladele, vaid tuleb paigutada kõvakattega alale.

Vastavalt kehtestatud Mai tn 59a krundi ja Mai tn 63 kinnistu detailplaneeringuga oli ette nähtud Mai tn 63 üldkasutatavale maale pargiala jalutus- ja jalgrattateedega. Seega käesoleva detailplaneeringuga täiendavat üldkasutatavat maad ette ei näe.

Kõrghaljastus istutamisel tuleb arvestada, et hoonetel oleks tagatud vajalikud insolatsiooni nõuded. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeerida kruntidele nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Kruntidele pos nr 2 ja 3 krundi pos nr 4 poole istutada hekk või poolkõrged haljastuselemendid, et suunata liiklejaid rekreatsiooniala poole.

Ehitusprojekti koostamisel koostada kõrghaljastuse hinnang ja arvestada selle tulemustega. Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ehitusprojekti staadiumis selgub likvideeritava kõrghaljastuse vajadus. Puude likvideerimisel lähtuda Pärnu Linnavolikogu 10.01.2019 määrus nr 5 „Raieloa andmise kord”. Raieloa taotlemisel selguvad raiutud puu käitlemise, puu asendusistutuse korraldamise, lõikamisaja vms tingimused.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub Mai tänav T1 katastriüksuselt. Varem kehtestatud detailplaneeringuga on Mai tänav T1 katastriüksusele ette nähtud sõidutee ja kõnnitee, mis on osaliselt realiseeritud. Mai tänav T1 on avalikult kasutatav tänav.

Mai tänavale on projekteeritud sõidutee koos kõnniteega, mille on koostanud Osaühing Arvi Vainula Projektbüroo, töö „Pärnu linna, Pärnu linna Mai tänav T1 katastriüksuste juurdepääsutee”. Selle kohaselt asub projekteeritud kõnnitee planeeritud elamumaa krundil pos nr 2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kõnnitee asukoha muutmiseks (asukoht muuta 8,5 meetrit kagupoole), et oleks võimalik planeeringualal moodustada kolm sarnase suurusega elamumaa krundid ning mahuga korterelamud. Mai tänav kagusuunas asetsevale tupikteele on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud überpööramise plats, et tagada päästeteenistuse sõiduki überpööramise võimalus. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kus on ette nähtud üks parkimiskoht ühele korterile. Kokku on kavandatud 68 kohta, millest 6 parkimiskohta on kavandatud külaliste parkimiskohtadeks (2 parkimiskohta ühel krundil). Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Kõvakattega pinna (kõik materjalid, mis oluliselt vähendavad või takistavad sademevee imbumist) osakaal ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatava pinna osakaalu. Haljastuse osakaalu sisse ei arvestata murukivi katendit.

Meeldiva ning varju andva keskkonna loomiseks tuleb autode parklad liigendada kasutades haljasribasid, põõsastutust ja kõrghaljastust (mitme rindeline haljastus), et leevendada kuumasaarte teket.

Parklatest kogutud lumi tuleb paigutada kõvakattega alale. Põhijoonisel AS-03 on näidatud võimalikud lume ladustamise alad. Parklate kate peab võimaldama reovee kogumist ja suunamist vastavasse kanalisatsiooni või läbi puhasti. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Parkimisplatside liigvesi tuleb puhastada kahjulikest ainetest, näiteks õlist ja bensiinist, enne pinnasesse infiltreerimist, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Ühik	Külaliste parkimiskohad	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	20 korteriga korterelamu	1 parkimiskoht ühele korterile (Pärnu linna ÜP 2025+)	2	$20 \times 1 = 20$	22
Pos 2	21 korteriga korterelamu	1 parkimiskoht ühele korterile (Pärnu linna ÜP 2025+)	2	$21 \times 1 = 21$	23
Pos 3	21 korteriga korterelamu	1 parkimiskoht ühele korterile (Pärnu linna ÜP 2025+)	2	$21 \times 1 = 21$	23
Planeeritud maa-alal kokku				62	68

Ehitusprojekti peab olema tagatud kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga nõutud normatiivne parkimiskohtade arv.

Jalgrataste parkimine

Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Rattaparkla tuleb rajada piisava mahutavusega ja ilmastikukindlana. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” on krundil pos 1 jalgrataste parkimiskohtade arv 40 tk, krundil pos 2 – 3 44 tk. Jalgrataste parkimiskohtade arvu määramisel arvestada, et keskmiselt on perekonnas 3 jalgratast.

5.6. Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-03, AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-03 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1

- Kaugküttetrassi ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Kaugküttetrassi ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- Kaugküttetrassi, veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Servituudi seadmise vajadus väljaspool planeeringuala:

Papiniidu tn 76 (62513:178:0015)

- sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Mai tänav T1 (62513:178:0040)

- küttetrassile, veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04 Tehnovõrkude joonis.

5.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts PÄRNU VESI poolt 06.10.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-210251.

Kruntidel pos nr 1 ja 2 on Mai tänav T1 kinnistule varasemalt väljaehitatud ühisveevärgi ühendustorustikud (De 32) koos liitumispunktidega.

Krunt pos 3 tarbeks on vajalik välja ehitada ühisveevärgi trass kuni liitumispunktini. Ühinemispunkt veetorustikuga asub Mai tänav T1 katastriüksusel. Krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale on ette nähtud maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Kruntidele pos nr 1 ja 2 on varasemalt väljaehitatud reoveekanalisatsiooni ühendustorustikud (De 160) koos liitumispunktidega.

Krunt pos 3 tarbeks on vajalik välja ehitada reovee kanalisatsioonitrass kuni liitumispunktini. Ühinemispunkt (peatorustik De200 PVC, kaev nr 25) reovee kanalisatsioonitorustikuga asub Mai tänav T1 katastriüksusel. Detailplaneeringu käigus projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.

Aktsiaselts 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.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-04 Tehnovõrkude joonis.

5.7.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Planeeritud maapinna kõrguse määramisel on lähtutud Mai tänavale koostatud ehitusprojektist „Pärnu linna, Pärnu linna Mai tänav T1 katastriüksuste juurdepääsutee”, mille koostas Osaühing Arvi Vainula Projektbüroo. Lisaks on planeeritud maapinna kõrguse määramisel lähtutud olemasolevate tehnovõrkude asukohast maapinnas ning kehtestatud Mai tn 73 kinnistu detailplaneeringust. Planeeritud maapind peab jääma vahemikku 2,7 – 3,3 meetrit. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojektiga. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkiinnistutele.

Krundil pos nr 1 olemasolev kraaviosa likvideeritakse.

Kruntide sademevesi suunatakse Mai tänav T1 katastriüksusel olemasolevasse sademevee kanalisatsioonitorustikku.

Planeeritavad sadevee kanalisatsioonitrassid paigutatakse transpordimaa kruntidele. Sademevee kanalisatsiooniga ühinemiseks kasutatakse olemasolevaid kaeve. Igale krundile on planeeritud liitumispunkt sademevee ärajuhtimiseks. Sademevee kanalisatsiooni torustik tuleb piirata De110 torustiku läbilaskevõimega.

Krundil pos nr 2 olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik likvideeritakse ning uus trass rajatakse planeeritud krundile pos nr 4 kergliiklustee kõrvale.

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 „Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

5.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 25.11.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 393935.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolme krundi kohta à 3×1600 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevatest alajaamade Kõrkja (Papiniidu tn 66a, 62513:178:0010) ja AJ8547 (Mai tn 71a, 62513:178:0021) baasil. Alajaamade vahele on kavandatud ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Alajaamast Kõrkja kuni planeeritud krundini pos nr 1 on olemasolev maakaabelliin ja elektrivõrgu liitumiskilp. Kõrkja alajaamast kuni planeeringuni olemasolev maakaabel asendatakse 0,4 kV maakaabelliiniga ning ühendatakse ringtoiteliinina alajaamaga AJ8547. Hoonestusalani on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin. Igale krundile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritud krundile pos nr 4 on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

5.7.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 23.08.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36749714.

Korterelamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on Mai tn 103 ees kulgev 100mm sidetoru lõpp. Olemasoleva toru lõppu on kavandatud uus sidekaev ning alates sealt uus taristu. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele.

Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Telia Eesti AS täiendavad tingimused:

- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseerimine;
- ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

5.7.5. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS poolt 09.09.2021 koostatud soojavarustuse tehnilised tingimused nr DPT-56/30.

Ühinemispunktid kaugküttevõrguga asuvad moodustataval katastriüksusel Mai tänav T1, kus asub Osaühing Termopilt „Mai 73, Pärnu kaugküttetorustike ehitus” tööga projekteeritud kaugkütte trass. Projekteeritud trassist on ette nähtud planeeritud kruntidele haruühendused. Sulgseadmed ehk maakraanid tuleb paigaldada kruntide harutorustikele enne kinnistu piiri Mai tänav T1 transpordimaale.

Kaugküttetrassid on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud nõuete järgi.

Kaugküttetrassi soojuskaevude asukohad täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Liitumiseks kaugküttega on seatud järgmised tingimused:

- 1) taotleda tingimused kaugkütte välisvõrkude- ja hoonestuse soojavarustuse sisepaigaldiste eriosade projekteerimiseks;
- 2) esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimustele vastavad kaugkütte välisvõrkude- ja soojavarustuse sisepaigaldiste ehitusprojektid.

5.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukooha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-03 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Kavandatud hoone tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- Tuleohuklass määratakse hoonete ehitusprojekti

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis, eluhooned

Vastavalt aktsiaselts PÄRNU VESI väljastatud tehnilistele tingimustele (06.10.2021. a TT-210251) on katastriüksusel Mai tänav T1 paiknevast olemasolevast tuletõrjehüdrandist tagatud tuletõrjervee voluhulk 35 l/s (vt joonis AS-04 Tehnovõrkude joonis). Hüdrandi kaugus hoonestusaladest on 60 meetrit (krunt pos nr 1), 32 meetrit (krunt pos 2) ja 45 meetrit (krunt pos nr 3). Planeeritud hoone ligikaudne vajaminev kustutusvee maht on 108 m³ (põlemisaeg 3 tundi) ja vajaminev voluhulk 10 l/s. Lähtudes eeltoodust on tulekustutusvesi olemasolevast hüdrandist planeeritud hoonetele tagatud.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Mai tänavalt.

Mai tänavale on projekteeritud sõidutee koos kõnniteega, mille on koostanud Osaühing Arvi Vainula Projektbüroo, töö „Pärnu linna, Pärnu linna Mai tänav T1 katastriüksuste juurdepääsutee”. Selle kohaselt on Mai tänav loodepoolsesse tupiktee lõppu projekteeritud überpööramise plats. Platsi laius on 10,2 meetrit ja pikkus 12,3 - 16,5 meetrit. Lisaks on manööverdamiseks võimalus kasutada Mai tänav 73 kinnistu sissesõitu, mis asub überpööramise platsi lõpus. Mai tänav kagusuunas asetsevatele tupiktele on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud überpööramise plats, et tagada

päästeteenistuse sõiduki ümberpööramise võimalus. Platsi laius on 11,5 – 14,0 meetrit ja pikkus 14,0 meetrit. Lisaks on ümberpööramiseks võimalus kasutada Mai tänava sõiduteede ristumise kohta, mis asub planeeritud krundi pos nr 2 ees. Ümberpööramise platside möödud on välja toodud joonisel AS-03 Põhijoonis.

5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

5.10. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (korterelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 19.04.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (19.04.2021) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (19.04.2021) on piirkond suhteliselt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon;
- jätmete käitlemine ja prognoos;
- keskkonnalubade taotlemise vajadus.

5.10.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

5.10.2. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamuadadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.10.3. Radoon

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on 10 – 30 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2020. aasta seisuga).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrusaa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

5.10.4. Jäätmete käitlemine ja prognoos

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrusele nr 16 kehtestatud „Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri”.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

Prügi jaoks kavandada süvistatud mahutid elamumaa kruntidele juurdepääsu lähedusse.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsiga reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

5.10.5. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üks ühepereelamud ja abihooned.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.

5.11. Piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

- Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m (Lookuskaitse seadus § 37);
- maardla, geoloogiline uuringuala;
- üleujutusala riskipiirkond (Maa-ameti üleujutusosalad kaardirakendus);
- üleujutusohuga ala 1×100 a jooksul – 3,07 m abs (Pärnu linna üldplaneering 2025+):

Üleujutusega seotud risk on üleujutuse esinemise tõenäosus koos üleujutusest põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgedega inimese tervisele, varale, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele. Üleujutusohuga alal peab arendaja tagama igaaegse evakueerimisvõimaluse ning hoonete kasutatavuse ka üleujutuse korral. Kinnisvara tulevase omanikke tuleb ohtudest ja omavastutusest informeerida.

5.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Maakorralduslikud toimingud teostab detailplaneeringust huvitatud isik omal kulul. Piirimuudatustest tekkinud elamumaale lisandunud 3 m² eest hüvitab detailplaneeringust huvitatud isik Pärnu linnale piirkonna elamumaa turuhinna väärtuses.
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 4 suurusega 138 m² tasuta võõrandamine linnale;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
- Ajaliselt nähakse ette projektdokumentatsioonide esitamist kohalikule omavalitsusele 3 aasta jooksul ja kogu kompleksi valmimist 6 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.
- Kehtestatud detailplaneeringut on huvitatud isikul võimalik viia ellu kahes etapis, milles esimeses etapis ehitatakse välja elamumaa krundid pos nr 1 ja pos nr 2 ning transpordimaa krunt pos nr 4 ning teises etapis elamumaa krunt pos nr 3.

Koostas:
Keia Kuus
arhitekt-tehnik
30.01.2023