



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Mускаadi 14  
Saue 76506  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. +372 522 1744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:**

**6-22**

**Algamise  
ettepaneku tegija:**

**ETKE Kinnisvara OÜ**  
Savi tn 3, Pärnu linn,  
Pärnumaa 80040  
e-mail: info@parnukek.ee

**PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND**

**PÄRNU LINNAS EHITAJATE TEE 8//16, 10, 12 JA 14  
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**PÄRNU 2022**

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: detsember 2022

## Sisukord

### SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused .....	4
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht .....	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt .....	4
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid .....	4
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded .....	5
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk .....	5
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid .....	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
3.1	Planeeritava ala asukoht .....	5
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid .....	5
3.3	Maakasutus ja hoonestus .....	6
3.4	Haljastus ja liiklus .....	7
3.5	Tehnovõrgud .....	7
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng .....	7
3.7	Piirangud planeeritaval alal .....	7
4	Detailplaneeringuga kavandatav .....	8
4.1	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused .....	8
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	8
4.3	Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine .....	8
4.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine .....	10
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine .....	11
4.6	Tehnovõrgud ja rajatised .....	12
4.6.1	Veevarustus .....	12
4.6.2	Reoveekanaliseerimine .....	12
4.6.3	Sademeveete kanalisatsioon .....	12
4.6.4	Soojavarustus .....	13
4.6.5	Sidevarustus .....	13
4.6.6	Elektrivarustus .....	13
4.6.7	Vertikaalplaneerimine .....	13
4.7	Tulekaitse tingimused .....	14
4.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine .....	15
4.9	Jäätmekäitluse põhimõtted .....	15
4.10	Piirangud .....	16
4.10.1	Servituudid .....	16
4.10.2	Miljööväärtuslik ala .....	16
5	Detailplaneeringu elluviimise etapid: .....	16

#### JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehovõrkudega	1:500

#### ILLUSTRATSIOON

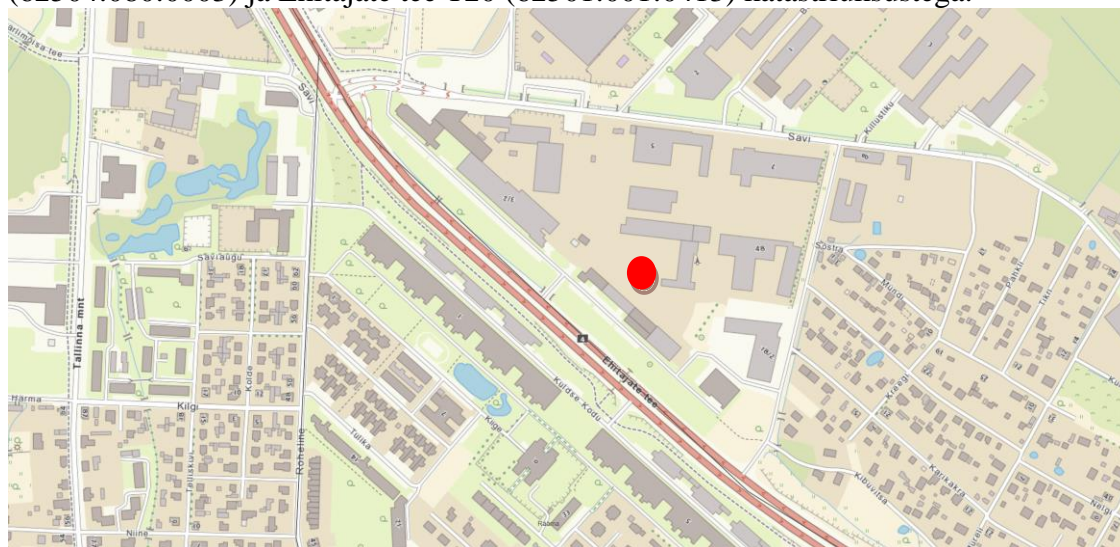
Joonis 1	3D illustratsioon (Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhhal OÜ)
----------	--

## SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Ehitajate tee 8//16, 10, 12 ja 14 asub Pärnus Niidu linnaosas. Ala on ümbritsetud Ehitajate tee 6 (62504:080:0810), Savi tn 5 (62501:001:0951), Savi tn 7 (62501:001:0952), Ehitajate tee 18 (62504:080:0002), Kirsi tn 48 (62504:080:0003) ja Ehitajate tee T20 (62501:001:0413) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem. Aluskaart: Pärnu linna kaart.

#### 1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 28. veebruar 2022. a korraldusega nr 152. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukohaskeem”.

Detailplaneering on algatatud Ehitajate tee 8//16, 10, ja 14 kinnistutele. Kuna peale detailplaneeringu algatamist omandas huvitatud isik ka Ehitajate tee 12 kinnistu, lisati see planeeritava ala koosseisu.

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehnoorkudega on koostanud OÜ Pärnu Maamööduteenistus. Välitöö: 18.01.2022, plaan koostatud 24.01.2022. Töö nr TM-006/22.

#### 1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;

- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
  
- Ehitajate tee 8 kinnistu ja lähiümbruse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 68).

## **2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

### **2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja muude tingimuste muutmine, kinnistute liitmine üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning hoonestusala suurendamine. Planeeringualale kavandatakse kaubandus-teenindushooneid ja/või tootmis-laohooneid.

### **2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid**

Liiklus-, parkimis- ja haljastuslahenduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

## **3 Olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **3.1 Planeeritava ala asukoht**

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Niidu linnaosas, Ehitajate tee, Savi ja Kirsi tänavate vahelises kvartalis.

Planeeringuala hõlmab kinnistuid Ehitajate tee 8//16 (katastriüksuse tunnus on 62504:080:0001, sihtotstarve tootmismaa 60% ärimaa 40%, pindala 22722 m<sup>2</sup>), Ehitajate tee 10 (katastriüksuse tunnus on 62504:080:0870, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1264 m<sup>2</sup>), Ehitajate tee 12 (katastriüksuse tunnus on 62504:080:0830, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 1289 m<sup>2</sup>) ja Ehitajate tee 14 (katastriüksuse tunnus on 62504:080:0840, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 1007 m<sup>2</sup>), mis paiknevad Pärnu KEK-i tootmisalal ja külgnevad kaudselt Ehitajate teega. Kõik nimetatud kinnistud on hoonestatud, juurdepääs planeeringualale on võimalik Ehitajate teelt ning Savi tänavalt läbi Savi tn 3 ja 5 kinnistute. Alal kehtib Ehitajate tee 8 kinnistu ja lähiümbruse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 68).

### **3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid**

Planeeritava ala kontaktvööndi moodustavad Niidu ettevõtluspiirkonna tootmis- ja ärimaa kinnistud. Planeeritavast alast kagus, üle Kirsi tänava asub Kirsi-Raba-Savi ja Ehitajate tee vaheline elamupiirkond. Üle Ehitajate tee paiknevad terrasselamud Kuldne Kodu. Planeeritavatel kinnistutel on Ehitajate teega paralleelselt paikneval alal kinnine hoonestusviis, ehk üle kinnistute paikneb hoonestus katkematult.

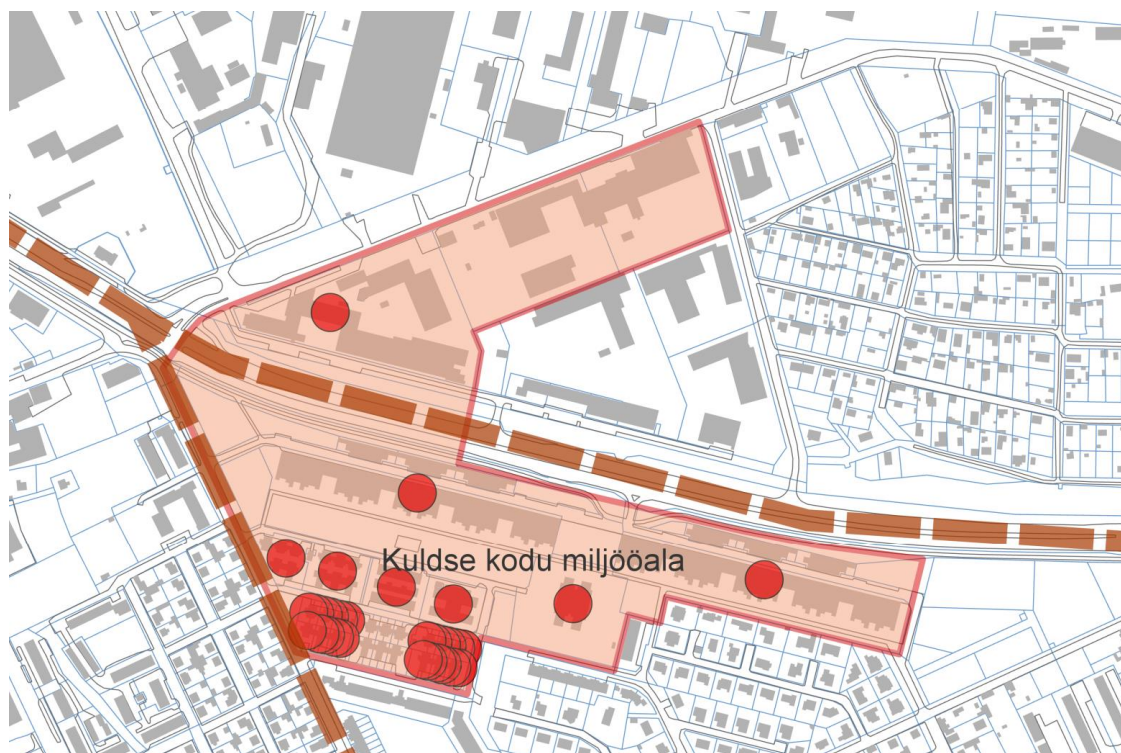
Sõiduautodele on tagatud juurdepääs Ehitajate teelt ning Savi tänavalt läbi Savi tn 3 ja 5 kinnistute. Jalakäijatele ning jalgratturitele on tagatud juurdepääs piirkonnas olevatelt

kergliikusteedelt. Ehitajate tee all olev tunnel võimaldab hõlpsalsti juurdepääsu ka teiselt poolt teed tulevatele liiklejatele.

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 4 km kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus on Ehitajate teel, planeeritava ala juures olev peatus Kuldne Kodu.

Savi tänav 12 kinnistul olev Henkel Balti Operations OÜ tegeleb makrofleksi tootmisega, millest tulenevalt ulatub planeeritavale alale kinnistule A-kategooria suurõnnetuse ohuga ala (ohtliku ala raadius 419m). Lisaks ulatub alale lennuvälja kaitsevöönd (kõrguspiirang 45m). Koostatav planeeringulahendus on kooskõlas planeeritava ala kontaktvööndi ruumilise arengu eesmärkidega.

Planeeritava ala vahetus läheduses asub Kuldse kodu miljööala.



Joonis 2. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu kaardist: kultuuriväärtuslikud alad ja objektid.

### 3.3 Maakasutus ja hoonestus

Alal olevate katastriüksuste üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% tootmise maa-ala.

Tabel 1. Kinnistute maakasutus ja hoonestus

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa	Hooned (EHR alusel)	Ehitisealune pind (EHR)	Katastriüksuse sihtotstarve
1	Ehitajate tee 8//16	62504:080:0001	1822505	Ladu (103047531)	480 m <sup>2</sup>	Tootismaa 60%, Ärimaa 40%
				Ladu (103047534)	1012 m <sup>2</sup>	
				Ladu (103047535)	1865 m <sup>2</sup>	
				Tootmishoone (120252346)	1464,7 m <sup>2</sup>	

2	Ehitajate tee 10	62504:080:0870	2126205	Kauplus-büroo (103017356)	421,7	Ärimaa 100%
3	Ehitajate tee 12	62504:080:0830	1619105	Kauplus-ladu (103017088)	531,9 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
4	Ehitajate tee 14	62504:080:0840	1618405	Töökoda (103016882)	438 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
				Olmehoone (103016883)	347 m <sup>2</sup>	

### 3.4 Haljastus ja liiklus

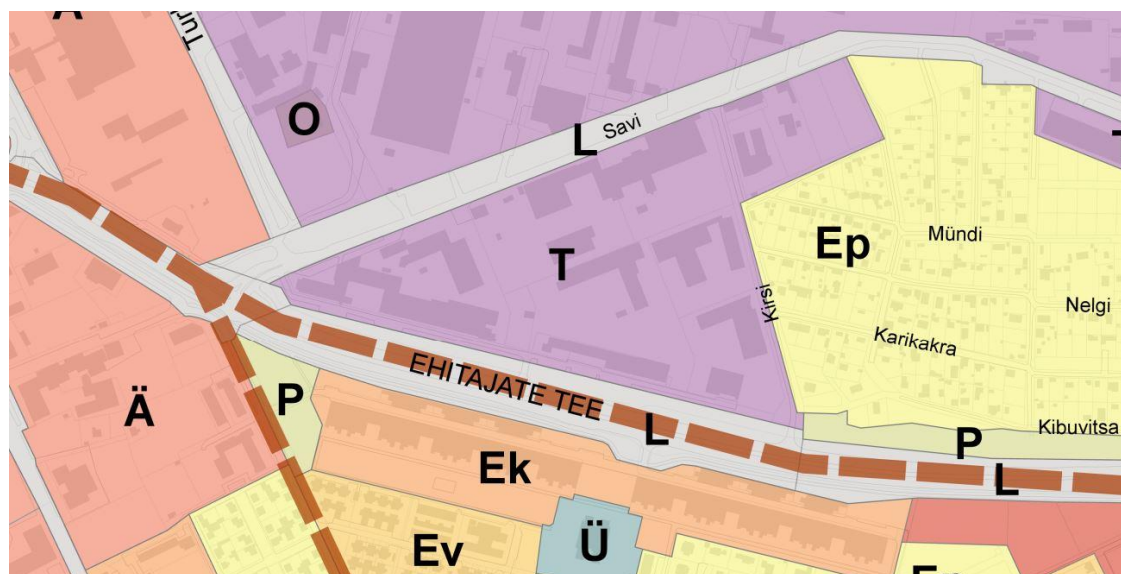
Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Ehitajate teelt läbi Ehitajate tee T17 ning Ehitajate tee T20 katastriüksuste ning Savi tänavalt läbi tn 3 ja 5 kinnistute. Alal olevad absoluutkõrgused on vahemikus +7.15...+8.98. Olemasolevate hoonete ümbruses on kõvakattega alad ning osa planeeritavast alast on haljasala. Kinnistute piirile ei ole aedasad rajatud.

### 3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, sademevesi, kanalisatsioon, kaugküte, elekter ja side).

### 3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on tootmise maa-ala (T), mis on tootmise, laomajanduse ja logistika eesmärgil kasutatav piirkond koos muude piirkonda funktsionaalselt sobivate kasutustega ja ehitistega.



Joonis 3. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

### 3.7 Piirangud planeeritaval alal

- Elektri maakaabelliinid 1-20 kV, kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge;
- A-kategooria suurõnnetuse ohuga ala (Henkel Balti Operations OÜ, ohuala ulatus 419 m);
- Lennuvälja kaitsevöönd (kõrguspiirang 45 m);
- Juurdepääsu ning parkimisala servituut (Kirsi tn 48 kinnistu kasuks).

#### 4 Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kinnistute liitmine üheks krundiks, muudetakse kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ning arhitektuuritingimusi ja muudetakse hoonestusala. Planeeringualale kavandatakse tootmis-laohooned ja kaubandus-teenindushooneid, krundi kasutamise otstarbed on valdavalt tootmismaa, toetava otstarbena ärimaa. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus. Alal ei ole lubatud suurema mürafooniga, lärmakad kasutused (nt ööklubi, kasiino, diskoteek jms). Lubatud on maa-aluse korruse ehitamine.

##### 4.1 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta seoses kinnistute liitmisega ning hoonestusala ja hoone mahtude muutmisega.

##### 4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Ehitajate tee 8 // 16, 10, 12 ja 14 kinnistute liitmist üheks krundiks.

##### 4.3 Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1, -
krundi suurus	26282 m <sup>2</sup>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) / täisehitus %	10 500 m <sup>2</sup> / 40%
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Tootmis- ja ärimaa
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	55-100%: TT - tootmishoone maa TL - laohoone maa TH - hulgikaubanduse maa TK - logistikakeskuse maa  0-45%: ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB - büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa  Ehitajate tee äärse hoonestuse tänava poole jäävas osas kavandada äri funktsiooniga.
üldplaneeringu juhtotstarve, %	Tootmise maa-ala (T), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna	12 m Reklaamkonstruktsioonid on planeeringuga lubatud, kuid

olemasolevast maapinnast	välireklaamide paigaldamine ja avalikustamine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
hoonete maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast m abs:	20,98 m abs (maapind 8,98 m abs).
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+7.15...+8.98 m abs
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	3 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	8
lubatud väikseim tulepüsiivusklass	Määratakse ehitusprojekti
Piirangud	* elektri maakaabelliin 1-20 kV; * A-kategooria suurõnnetuse ohuga ala (Henkel Balti Operations OÜ , ohuala ulatus 419 m); * Lennuvälja kaitsevöönd (kõrguspiirang 45 m). * Juurdepääsu ning parkimisala servituut (Kirsi tn 48 kinnistu kasuks)
kuni 20 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Kuni 20 m <sup>2</sup> hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonetusala piirides. Kuni 20 m <sup>2</sup> -te hoonete arv võib lisanduda lubatud 8-le hoonele.
Haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse osakaal peab olema minimaalselt 15% kinnistu pinnast. Haljasalade kavandamiseks koostada kogu ala kohta haljastusprojekt. Vältida kuumasaarte teket, suuri kõvakattega alasid fragmenteerida haljastusega (puu- ja põõsarinne) ning lahendada ka jalgrataste parkimine.
parkimiskohtade arv (tk)	465 / 192
olulisemad arhitektuurinõuded:	
* katusekallete vahemik	* 0...25°. Kaldkatused varjata parapetiga.
* välisviimistluse materjalid	* krohv, naturaalne betoon, sandwich paneel kaetuna kangaga, puit, tellis, fassaadiplaadid, klaas jms. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojekti.
* Katusekate	* nt plekk-kate, rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojekti.
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
* piirete materjal ja kõrgus	* kinnistule on lubatud rajada piirdeid.

* $\pm 0.00$ sidumine	* $\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis).
-----------------------	--

Ehitajate tee poolsesse külge on määratud ehitusjoon, millel peab asetsema hoone põhimaht. Väiksemad hooneosad või osa hoonest võib taanduda. Ehitajate tee poolne fassaad peab olema arhitektuuriselt esinduslik. Hoone kavandamisel arvestada tootmise maa-alal paikneval ja naabrusesse jääval miljööalal asuva olemasoleva KEKi kompleksiga ja keskkonda sobitumisega.

Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega. Tänavafassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Välipuhkeala ja väikevormid lahendada omal kinnistul hoone ehitusprojektiga.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Alal olevat haljastust säilitada maksimaalselt. Likvideeritavate puude arv täpsustub hoonete projekteerimise käigus. Nähakse ette täiendavad haljasalad. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel tuleb teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga, vajadusel taotleda raieluba ning näha ette likvideeritav haljastus ja asendusistutus. Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse kavandamisel pöörata rõhku piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Töötajatele planeerida kompaktsem rekreatsiooniala. Väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema 15%. Haljastatavast pinnast peab kõrghaljastuse osakaal olema 60%, mis on oluline õhukvaliteedi tagamisel.

Vajadusel võib osa territooriumist piirata aiaga.

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning suunatakse sademeveekanaliseerimisele. Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanaliseerimise juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega ning minimaalselt vajalik ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada sademevett ning vältida kuumasaarte teket. Projekteerimisel arvestada, et jäätmete kogumise kohad oleksid kavandatud varjatult, soovitatavalt hoone mahus.

Parkimisaladelt ja teedelt teostatakse saju- ja lumevee ära juhtimine vastavalt normidele.

Vastavalt normidele tagada/ette näha saju- ja lumesulamisvee puhastamine parkimisaladel (õli-liiva püüdurid) enne pinnasesse, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist. Vajadusel teostatakse lume äravedu.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei

ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

#### 4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Alale on tagatud juurdepääs Ehitajate teelt läbi Ehitajate tee T17 ning Ehitajate tee T20 katastriüksuste ning Savi tänavalt läbi Savi tn 3 ja 5 kinnistute. Juurdepääs hoonele, mis piirneb Savi tn 5 kinnistuga, tagatakse kokkuleppe sõlmimisega kinnistuomanike vahel. Servituut peab olema seatud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Raskeveokitele tagatakse juurdepääs Ehitajate teelt läbi Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistute ning Savi tänavalt läbi Savi tn 3 ja 5 kinnistute. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Tegemist on laialdase tootmise maa-alaga, mis paikneb linna äärealal ning arvutuste tegemisel on võetud aluseks väikeelamute ala.

Tabel 2. Sõiduatode esialgne parkimiskohtade arvutus osakaaludest tulenevalt.

Pos nr	Maksimaalne brutopind krundil (m <sup>2</sup> )	EVS 843:2016, tabel 9.1	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	26775	Asutused 1pk/ 40m <sup>2</sup> (~55% brutopinnast)	465	192
		Tööstusettevõtte ja ladu 1pk /90 m <sup>2</sup> (~20% brutopinnast)		
		Kauplused 1 pk/ 30 m <sup>2</sup> (~15% brutopinnast)		
		Restoran, kohvik 1 pk/ 80 m <sup>2</sup> (~10% brutopinnast)		

Arvutuste kohaselt on esitatud parkimiskohtade arv maksimaalse brutopinna alusel. Joonisele põhijoonis tehnoorkudega on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral võib parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus.

Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel linnavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (küllastajate arv, töötajate arv jms). Parkimine lahendada omal kinnistul.

Lisaks oleks mõistlik lähtuda ka asjaolust, et parkimiskohtade vähesus paneks mõtlema ka teistele alternatiividele. Näiteks, on alale tagatud hea juurdepääs ühistranspordiga. Lähim bussipeatus on planeeritava alaga külgneval alal, Ehitajate tee ääres.

Liigendada parklad kuni 20-kohalisteks kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. Projekteerimisel arvestada, et peab olema lahendatud vaegliikujate ligipääsetavus.

Ala kirdeosas olevad parkimiskohad on Kirsi tn 48 kinnistu tarbeks (seatud servituut 11.07.2009).

Detailplaneering ei käsitle planeeringualast väljajäävaid parkimiskohti, tehnovõrkude ning haljastuse lahendust. Ehitajate tee T17 ning Ehitajate tee T20 kinnistutel on koostamisel teeprojekt (Pärnu Linnavalitsuse 27.04.2022 otsusega nr 3-5.4/229 on väljastatud projekteerimistingimused transpordimaa ümberehitamiseks Pärnu linn Ehitajate tee T17 ja T20 kinnistutel), mille käigus täpsustub tehnovõrkude, haljastuse ning avaliku parkla parkimislahendus. Joonisel põhijoonis tehnovõrkudega on esitatud tinglik lahendus.

Projekteerimisel näha ette parkimimisvõimalus jalgratastele (maksimaalse brutopinna korral kokku 208 kohta, täpsustub ehitusprojektis). Jalgrataste hoiukohad kavandada võimalusel sissepääsude lähedusse, võimaldada nende paigutamist varikatuste alla või hoonestuse mahus näha ette vastavad kohad. Joonisele põhijoonis tehnovõrkudega on kantud osa jalgrataste parkimiskohtadest, täpne arv ning asukoht selgub projekteerimise käigus lähtuvalt hoone brutopinnast ning hoone kasutusotstarbest.

#### **4.6 Tehnovõrgud ja rajatised**

Planeeritaval alal on olemas liitumised kaugkütte-, vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikega, side- ning elektrivõrkudega. Seoses kinnistute liitmisega ning uue hoonestuse planeerimisega muudetakse osaliselt tehnovõrkude lahendust. Vee-, sademevee- ning kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 08.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-210349.

##### **4.6.1 Veevarustus**

Kinnistul on olemas liitumine ühisveevarustusega Ehitajate teel asuvast peatorustikust ühendustorustikuga DN160 MALM, mis jääb teenindama alal olevat hoonestust.

##### **4.6.2 Reoveekanaliseatsioon**

Planeeritava kinnistu reoveekanaliseatsioon on hetkel juhitud Ehitajate tee 8 // 16 kinnistut läbivasse reoveekanaliseatsiooni peatorustiku kaevu nr 69 (2-V-14), kaevu nr 92 (2-V-10) ning kaevu nr 1 (2-V-14).

Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutus kõrguseks 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.

Ühiskanalisatsiooni juhivad 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.

##### **4.6.3 Sademeveete kanalisatsioon**

Planeeritava ala sademevesi on hetkel juhitud Ehitajate teel asuvasse peatorustiku kaevu nr 66 (2-V-14). Lähimad täiendavad ühenduspunktid on peatorustikul De350

PVC / De670 PP Ehitajate teel (Ehitajate tee T20 kinnistul). Uute hoonete ning kõvakatte projekteerimisel lahendada ka täiendavalt tekkiva sademevee ärajuhtimine. Sulanud lume ja sajuveed (ka katustelt) suunata sademeveekanaliseerimisele. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele. Parkimisaladelt ja teedelt teostatakse saju- ja lumevee ära juhtimine vastavalt normidele.

#### **4.6.4 Soojavarustus**

Planeeringuala paikneb Pärnu linna kaugküttepiirkonnas. Soojavarustuse lahenduse aluseks on Gren AS poolt 14.02.2022. a väljastatud detailplaneeringu projekteerimistingimused nr PT-3.

Planeeritava alal on liitumispunktid kaugküttetorustikuga Ehitajate tee T20 ning Savi tänav kinnistul. Nimetatud liitumispunktid säilivad. Planeeritava ala põhjapoolse hoone projekteerimisel kavandada täiendav liitumispunkt Savi tn 5 kinnistule. Kui antud punktis jääb võimsusest puudu, näha ette liitumispunkt tehniliste tingimuste lisas 1 esitatud koordinaatpunktides 180 ning 181, millest tagatakse võimsuspiiranguteta liitumine.

Torustike projekteerimisel arvestada, et torustiku paigaldusala laius on ca 1,0 m (lisandub kaitsetsoon vähemalt 1 m kummalegi poole torustiku välispinnast). Näha ette sulgeseadmete ehk maakraanide paigaldamine kinnistu hoonestuse harutorustikele. Hoonestuse sisendi asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisised primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

#### **4.6.5 Sidevarustus**

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 23.03.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36304840. Liidetavatel kinnistutel on kokku kolm liitumispunkti ning uusi juurde ei planeerita. Juhul kui projekteerimisel ilmneb vajadus täiendava liitumispunkti järele, taotleda täiendavad projekteerimistingimused.

#### **4.6.6 Elektrivarustus**

Elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 04.02.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 399924. Alal on olemas elektrivõrguga sõlmitud liitumislepingud. Ehitajate tee 6 kinnistult tulev elektritoide nähakse ette likvideeritavana.

**Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.**

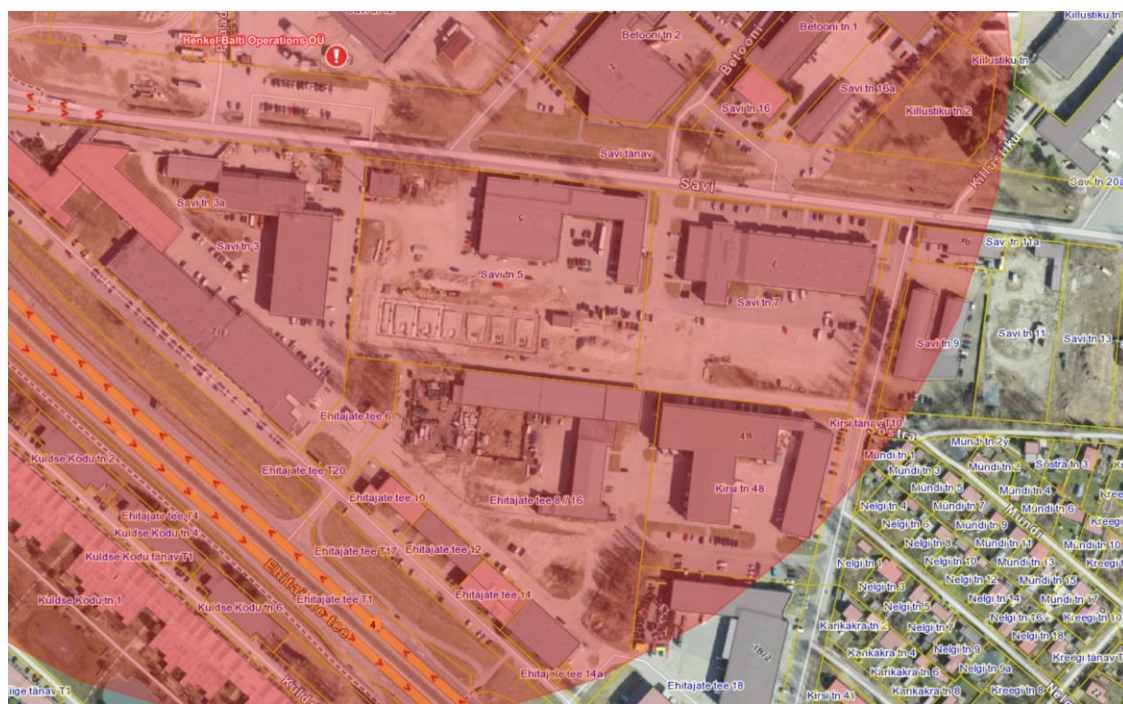
#### **4.6.7 Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus 7,15 - 8,98 m. Maapinna kõrguseid ei ole planeeritud muuta. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valguksid hoonetest ja teest eemale. Kinnistu sademeveed on juhitud Ehitajate teel asuvasse peatorustiku kaevu nr 66 (2-V-14).

## 4.7 Tulekaitse tingimused

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded.

Planeeritav ala jääb suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Henkel Balti Operations OÜ, Savi tn 12 kinnistu) ohualasse, mille ulatusi käsitletakse järgnevalt: ohtlik ala 419m, väga ohtlik ala 374m, eriti ohtlik ala 231m, ehitisi ohustav ala 184m. Hoonete projekteerimisel arvestada kemikaalseaduse § 32 esitatud erinõuetega maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel. Kemikaalseadusest tulenevalt ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine planeeritavale alale ei ole lubatud.



Joonis 4. Väljavõtte ohtlike ettevõtete ohuala kaardist (aluskaardi allikas: Maa-amet).

Hoonete projekteerimisel lähtuda Päästeameti juhendist „Kemikaalseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemise meetodika“. Hoonete tundlikkuse määramisel lähtuda nimetatud juhendi lisa 1 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu ja tundlikkus“.

Planeeringuala jääb Päästeameti ohuhinnangult osaliselt tsooni 1”eriti ohtlik ala”, osaliselt tsooni 2 ehk “väga ohtlik ala” ning suures osas tsooni 3 ehk “ohtliku ala ulatus”.

Päästeameti meetodikast ohualasse ehitamise võimalikkuse kohta:

I tsoonis on aktsepteeritavad ehitised tundlikkusega 1, II tsoonis tundlikkusega 1 ja 2, III tsoonis tundlikkusega 1,2, ja 3. Tundlikkusega 4 ehitisi ei ole aktsepteeritav ehitada ohualasse.

Tulenevalt ohuala tsoonist ja planeeritava ehitise tüübist ning selle tundlikkusest saab teha lõpliku otsuse hoone sobivuse kohta planeeringualal projekteerimise käigus. Detailplaneeringus määratakse üldised põhimõtted.

Hoonete netopinnad ning väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseksioonide pindalaga. Kuni 800m<sup>2</sup> pindalaga tuletõkkeseksiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800-1600m<sup>2</sup> pindala korral 15 l/s ning 1600m<sup>2</sup>-2400m<sup>2</sup> pindala korral 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjervee vajadust tagada.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 356, sõlmes nr 507, Ehitajate tee 18 kinnistu juures, koordinaadid 6473704,9, 529617,3, vooluhulk 32,7 l/s,
- hüdrant nr 153, sõlmes nr 509, Ehitajate tee 18 kinnistul, koordinaadid 6473810,6, 529639,4, vooluhulk 23,3 l/s.

Pärnu Vesi AS tagab ühisveetorustikus tavaolukorras vabasurve 330 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

#### **4.8 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*".

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

#### **4.9 Jäätmekäitluse põhimõtted**

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013. a määrus nr 16). Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel (Põhijoonis tehnoorkudega).

## 4.10 Piirangud

### 4.10.1 Servituudid

Tabel 3. Servituutide tabel

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Ehitajate tee 8 // 16 62504:080:0001 (planeeritav)	Ehitajate tee 6 62504:080:0810	Reaalservituut	Reaalservituut annab Ehitajate tee 6 kinnistu omanikule õiguse ehitada, hooldada ning kasutada läbi Ehitajate tee 8 // 16 kinnistu kulgevat juurdepääsuteed.
Ehitajate tee 8 // 16 62504:080:0001 (planeeritav)	Savi tn 5 62501:001:0951	Reaalservituut	Reaalservituut annab Savi tn 5 kinnistu omanikule õiguse ehitada, hooldada ning kasutada läbi Ehitajate tee 8 // 16 kinnistu kulgevat juurdepääsuteed.
Savi tn 5 62501:001:0951 (planeeritav)	Ehitajate tee 8 // 16 62504:080:0001	Reaalservituut	Reaalservituut annab Ehitajate tee 8 // 16 kinnistu omanikule õiguse ehitada, hooldada ning kasutada läbi Savi tn 5 kinnistu kulgevat juurdepääsuteed.
Ehitajate tee 8 // 16 62504:080:0001 (kehtiv)	Kirsi tn 48	Reaalservituut	Reaalservituut annab Kirsi tn 48 kinnistu omanikule õiguse kasutada Ehitajate tee 8 // 16 kinnistul kulgevat juurdepääsuteed ning parkimisala (vastavalt 11.06.2009 a sõlmitud servituudi kokkuleppele).

### 4.10.2 Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljööväärtuslikul alal.

## 5 Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- Ehitajate tee 8 // 16, 10, 12 ja 14 kinnistute liitmine üheks krundiks.
- Moodustatav katastriüksus kinnistatakse omaniku avalduse alusel Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas.
- Ehitajate tee poole jääv uushoonestus on soovitatav rajada esimese etapina.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Vajadusel servituutide seadmine.
- Vajadusel raieloa taotlemine.
- Tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Hoone ehitus.
- Kasutusloa taotlemine.