

**OÜ LINNAK**

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

# Aru tn 11 kinnistu detailplaneering

## Pärnu linn, Pärnu linn

Töö nr 2206

Arheoloogiamälestise asulakoht reg-nr 11792

Huvitatud isik:

Treiman Seaside OÜ

Esindaja:

Priit Karotamm

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tellijaja:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

*/allkirjastatud digitaalselt/*

November 2023

## Sisukord

SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja .....	3
1.1. Planeeringu koostamise alused .....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed .....	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus .....	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused .....	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid.....	4
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	5
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule.....	5
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused.....	7
7. Muinsuskaitse .....	8
8. Liiklus, parkimine .....	8
9. Haljastus, maastik, piirded.....	9
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed .....	10
10.1. Veevarustus .....	10
10.2. Reoveekanaliseerimine .....	10
10.3. Sademeveed.....	10
10.4. Elektrivarustus .....	11
10.5. Sidevarustus.....	11
10.6. Soojavarustus.....	12
11. Tuleohutuse tagamine .....	12
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine .....	13
12. Keskkond.....	13
12.1. Jäätmed.....	13
12.2. Insolatsioon.....	13
12.3. Müra.....	14
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed.....	14
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	14
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	14
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus .....	15
16. Servituutide seadmise vajalikkus .....	15
17. Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine.....	15
18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	15

## GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoon Piiri tn 14a, 80036 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064)  Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Treiman Seaside OÜ (14820959)

#### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 06.12.2021 korraldus nr 864 Pärnu linnas Aru tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Topogeodeetiline maa-ala plaan. Kinnisvaraekspert Pärnu, töö nr 9045, 23.02.2022.

### 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Ülejõe elumupiirkonnas.



Joonis 1 Aru tn 11 kinnistu asukoht.

Aru tn 11 kinnistu asub Rääma tänava, Aru, Väike-Aru ja Tallinna maanteega ääristatud kvartalis. Tegemist on hoonestatud piirkonnaga, kus on viis 4...5korruselist hruštšovkat ja mõned väiksemad hooned.

Krunt asub arheoloogiamälestise asulakoht nr 11792 alal.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Aru tn 11

katastritunnus: 62507:048:3230  
 pindala: 740 m<sup>2</sup>  
 sihtotstarve: elamumaa 100%

Aru tn 11 kinnistul paiknevad järgmised hooned:

EHR kood	Ehitise aadress	Ehitise nimetus	Peamine kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Korruste arv
103008062	Aru tn 11	Elamu	Üksikelamu	1940	71	2
103008064	Aru tn 11	Kuur	Elamu, kooli vms abihoone		20	1
103008063	Aru tn 11	Garaaž	Elamu, kooli vms abihoone		46	1

## 3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Piirkonna näol on tegemist Rääma tänava, Aru, Väike-Aru ja Tallinna maantee vahele jääva kvartaliga.

Hoone arhitektuurse ja mahulise lahenduse planeerimisel on aluseks võetud Rääma tänava äärne hoonestus, mis Tallinna mnt poolses osas koosneb olemasolevatest 4...5korruselistest hruštšovkadest ning Seileri kvartali hoonetest (Rääma tn 7 – 7d), mida hakatakse eeldatavalt lähiaastatel ehitama.

Lähtuvalt sellest on hoone kavandatud lamekatusega ning see moodustab (koos Aru tn 20 kinnistule planeeritava hoonega) ühenduslüli Rääma tn äärde jäävate kortermajade vahel. Nii moodustub Rääma tänava äärde linnaruumiliselt ühtne tänavafrent 3...5 korruseliste kortermajadega.

Krundi kuju ja asukoht paneb laias plaanis paika ka hoone asukoha. Kuna krunt on pikliku kujuga, siis on mõistlik ja efektiivne paigutada parkimine Aru tänava poolsesse külge ehk mitte planeerida pikka juurdepääsuteed läbi krundi, mis jätab hoone krundi kirdeossa.



Joonis 2 Skeemaatiline vaade Rääma tänavalt. Skeemil on kujutatud ka Aru tn 11 kinnistule kavandatav hoone (OÜ Pind)

## 4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsus nr 21), mis seab Aru tn 11 kinnistu juhtfunktsiooniks korterelamute maa-ala (Ek).

Üldplaneeringuga on määratud ala korruselamute maa-alaks, mis võimaldab sinna kavandada kolme- ja enamakorruselisi korterelamuid.



Joonis 3 väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanist

#### 4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse alale planeerida korterelamud, mis on nelja maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega.

Hoone on paigutatud krundi jõepoolsesse külge. Arvestades krundi piklikku kuju, on see optimaalne asukoht, sest Aru tn 20 kinnistule on planeeritud sarnane kortermaja ja sellise asetusega moodustavad nad terviklikuma hoonestuslaadi. Samuti ei ole siis vahetut Rääma tänava liikluse mõju.

Hoone arhitektuurne lahendus on kavandatud lamekatusega. Arvestades, et piirkonna hoonestus ei ole Rääma tn ja jõe vahelisel alal väga homogeenne ning Rääma tänava pool annavad tooni nii hruštsovkad kui Rääma tn 7 kuni Rääma tn 19 kruntidele ehitatavad hooned, millest viimased on samuti lame- või kaldkatusega.

#### 4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga.

Pärnu asustusüksuse üldplaneering näeb kinnistule ette järgmised tingimused:

Juhtfunktsioon: korruselamute maa-ala.

Tähisehitatus 3-5 korruselise hoone puhul kuni 30%.

Üldreeglina peab korruselamumaal korteri kohta olema tagatud vähemalt 3...5 korruse hoone puhul 100 m<sup>2</sup> krundi pinda. Käesolevas detailplaneeringus on korteri kohta 105,7 m<sup>2</sup>.

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 3-5 korruselise hoone puhul on 30%.

Korruselamu kavandamisel või olemasolevate korruselamute hoovialade rekonstrueerimisel tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak, prügimajandus, parkimislahendus) ja kavandada kinnistu haljastus.

## **5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Nagu punktis 4.1. kirjeldatud, siis lähtub planeeringulahendus krundi kujust ja piirkonnas (Rääma tänava poolses küljes) kujunevast hoonestusest.

Arvestades hoone ja parkimisala paigutust, jääb piisavalt ruumi nii haljastuseks kui ka puhke- ja mängualaks.

Välialade lahendus antakse haljastusprojektiga.

## 6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus (maa-alune/maa pealne)	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maapealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim lubatud maapealne brutopind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Aru tn 11	01	740	EK – korterelamu maa	1	-1/4	222	222	888	14 (18,5 m abs.)	30	lamekatus

### Märkused:

1. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga.
2. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Uute hoonete ehitamisel tuleb tagada energiatõhusus. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskonda. Hoone seintele nähtavatesse kohtadesse ei ole lubatud paigaldada tehnilisi seadmeid, mis kahjustavad hoone välimust (vt ka p 12.3).
4. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.
5. Kõik krundile püstitatavad hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse.
6. Hoonesse on planeeritud kuni 7 korterit.

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013  
EK – korterelamumaa

\*\* Hoonete kõrguseid arvestatakse esitatud kõrgusmärgist **4.50** abs.

## 7. Muinsuskaitse

Aru tn 11 kinnistu asub arheoloogiamälestise asulakoht reg-nr 11792 alal.

- Ehitusprojekti koostamise faasis tuleb Aru tn 11 kinnistul läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille tulemusena saab hinnata, kas ja millises ulatuses on kinnistul arheoloogiline kultuurkiht säilinud. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust.
- Arheoloogiliste eeluuringute järelused kanda ehitusprojekti seletuskirja. Juhul kui arheoloogiliste eeluuringute põhjal on edasisteks pinnasetöödeks vaja tagada täiendavad arheoloogilised uuringud, kanda vastav märke märkusena asendiplaanile.
- Kaevetöödel aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leiduda arheoloogiline kultuurkiht, tuleb tagada arheoloogiline uuring (meetodiks kaevetööde arheoloogiline jälgimine, in situ arheoloogilise kultuurkihi hävimise ohu korral arheoloogilised kaevamised).
- Kaeve- ja pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringute järgi kultuurkihti ei tuvastatud. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- Muinsuskaitseameti määratud arheoloogiline uuring (sh eeluuring) on juriidilisele isikule hüvitatav töödele kulunud maksumusest pooles ulatuses (1500 euro piires). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel<sup>1</sup>.
- Enne tööde teostamise algust peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa<sup>2</sup>. Kui arheoloogiliste eeluuringute põhjal on edasisteks pinnasetöödeks vaja tagada täiendavad arheoloogilised uuringud, väljastatakse tööde tegemise luba pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

## 8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Aru tänavalt.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Krundile on planeeritud 7 parkimiskohta.

Parkimine arvestada 1 koht korteri kohta.

Hoone projektiga anda ka jalgrataste parkimise või hoiustamise lahendus. Krundil näha ette piisavalt ruumi rataste hoidmiseks/parkimiseks. Rataste hoiukohad (2 ... 3 ratast korteri kohta) on arvestatud panipaikadesse. Mugavamaks rattakasutuseks näha võimalusel ka ratta hoiukohti panipaikadest väljapool hoone sissepääsu või krundi juurdepääsu lähedal (soovitavalt varju all).

---

<sup>1</sup> <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine>

<sup>2</sup> MuKS § 52 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=workpermit>

Detailplaneeringu raames on koostatud ka Aru tn 11 kinnistu ja Aru tn 20 kinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüs, (Liikluslahendus OÜ töö nr Töö nr: 223701).

Järgnevalt väljavõtte analüüsi kokkuvõttest:

Liiklusuuringud liikluse jagunemise väljaselgitamiseks teostati Rääma tn - Aru tn ristmikul 5. ja 6. septembril 2022.a. Kokku loendati liiklust hommikuse ja õhtuse tipptunni piirkonnas 4 tundi.

Ristmiku liiklusest 98% moodustasid sõiduautod (pakiautod, väikebussid), bussid 1% ja veoautod 1%. Autorongide liiklus on erandlik.

18 leibkonna lisandumine tekitab enamkoormatud tunnil –hommikusel tipptunnil sisenevat liiklust 3 autot ja väljuvat liiklust 11 autot. Väljasõidul Aru tänavalt Rääma tänavale läbilaskvustes märgatavaid muutusi ei toimu. Kui käesoleval ajal on väljasõidul Aru tänavalt läbilaskvustest kasutatud 15%, siis planeeringute realiseerimisel on kasutatud 23%.

Aru tänava krundipiiride vahe on 7 m. Kuna kahe-suunalise sõidutee laius on 4,5-4,7 m, siis eraldi kõnniteed või kergliiklusteed sinna rajada ei ole võimalik. Aru tänava sõidutee laius vastab EVS 843 „Linnatänavad“ kohasel kvartalisisesel tänavale. Prognoositud Aru tn tipptunni liiklus on ca 300 a/ööp. See vastab kvartalisisesel tänavaliiklussageduste nõudele (50 kuni 600 a/ööp) ja kõik liiklejad võivad olla ühises liiklusruumis.

[Liiklusanalüüsi] eskiislahendusega on Rääma tn jõepoolsele äärel ette nähtud kergliiklustee, mis ühendab Rääma tn 7 detailplaneeringuga ettenähtud kergliiklustee Aru tänavaga ja võimaldab ühendust Tallinna maanteega. Aru tänava väljasõidu asukoht Rääma tänavale on valitud selliselt, et oleks tagatud vajalik nähtavus vasakule Tallinna maantee poole. Juurdepääs Aru tn 11 krundile on ette nähtud Aru tänavalt, mis liikluskorralduse seisukohast on parem lahendus kui juurdepääs Rääma tänavalt.

Lahendusvariandis 1\_2 (vt joonis AS-5) on näidatud ettepanek sõiduautode parkla ja kergliiklustee tähistamiseks liikluskorraldusvahenditega (teekattemärgistus, pollarid, betoontõkised).

Lahendusvariandis 1\_3 (vt joonis AS-5) on toodud võimalik perspektiivne lahendus, kus kergliiklustee kulgeb Rääma tänava ääres ning kõnnitee parkla ja elamute vahel.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus antakse projektiga.

## 9. Haljastus, maastik, piirded

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 4.28 ... 4.62 abs. Hoonete kõrguseid arvestatakse esitatud kõrgusmärgist **4.50** abs.

Koos hoone projektiga esitada hoonet ümbritsev maastiku- ja haljastuslahendus. Vertikaalplaneerimine koostada nõnda, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele (vt ka p 9.3. Sademeveed). Kasutada mitmerindelise haljastust (hekid, puud, põõsad). Minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast on **30% (222 m<sup>2</sup>)**. Kõvakattega pinna osakaal ei tohi ületada haljastatud ala osakaalu.

Krunti on lubatud piirata kuni 1,20 m kõrguse piirdeaiaga. Piirde lahendus anda hoone projektiga, soovitatav on kombineerida haljastusega.

Maapinda on kinnistul lubatud täita täitepinnasega. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele (vt p 9.3. Sademeveed).

## **10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Hoone fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Tehnovõrkude täpsed asukohad antakse projekteerimise faasis.

### **10.1. Veevarustus**

Kinnistu veevarustus lahendatakse olemasolevast liitumispunktist kinnistu piiril. Kinnistut teenindava ühisveevärgi ühendustorustiku läbimõõt on De32. projekteerimise faasis täpsustatakse torustiku väljavahetamise vajadus suurema läbimõõdu vastu.

Kinnistuisene torustik rajada vastavalt AS Pärnu Vesi Tehnilistele nõuetele. Veearvesti paigaldab ja plommib AS Pärnu Vesi varem paigaldatud konsoolile. Kogu kinnistu veevarustus rajada peale peaveearvestit.

### **10.2. Reoveekanaliseerimine**

Kinnistu ühendamine reoveekanaliseerimise võrguga lahendatakse olemasolevast liitumispunktist kinnistu piiril.

Kinnistuisene torustik rajada vastavalt AS Pärnu Vesi Tehnilistele nõuetele. Hoonesisesele kanalisatsioonitorustikule näha ette vähemalt üks välisõhku avanev ventilatsioonitoru.

### **10.3. Sademeveed**

Sademeveetorustik on planeeritud ühendada Rääma tänaval asuva peatorustikuga DN300 ASB, kaev nr 79 (5-G-4).

Sademeveekanaliseerimise vajadust hinnatakse hoone projekti koostamise käigus. Soovitavalt lahendada sademevee käitlus omal kinnistul, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust, kasutada vett läbi laskvaid katendeid jms.

#### **10.4. Elektrivarustus**

Elektri liitumispunkti planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud Aru tn 20 detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 415088. Kuna käesolev Aru tn 11 detailplaneering saab kasutada sama liitumispunkti, siis ei ole Aru tn 11 detailplaneeringu jaoks eraldi tehnilisi tingimusi taotletud.

Olemasoleva alajaama Silla:(Pärnu L) õhuliini fiidri F9 baasil on planeeritavale kortermajale toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks on Aru tn 20 kinnistu piirile (Aru tn 20 detailplaneeringuga) planeeritud 0,4 kV liitumiskilp, mis ehitada välja kahekohalisena. Liitumiskilp on planeeritud teealasse ja on alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

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

Voolu saamiseks tuleb sõlmida võrguleping.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lisaks on alternatiivse energiaallikana lubatud katusele päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid paigaldada katusele nii, et need ei oleks maapinnalt nähtavad.

#### **10.5. Sidevarustus**

Sidelahenduse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud Aru tn 20 detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 36640704. Kuna käesolev Aru tn 11 detailplaneering saab kasutada Aru tn 20 detailplaneeringuga planeeritud sidetrassi, siis ei ole Aru tn 11 detailplaneeringu jaoks eraldi tehnilisi tingimusi taotletud.

Sidekanaliseerimise/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust JAN-1825. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi

tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis:

<https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

*Planeering koos tehnoõrkude tehnilise lahendusega esitada enne järgmisi menetlusetappe läbivaatuseks ja kooskõlastamiseks Telia Ehitajate portaalis:*

*<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/projektide-kooskolastamine/>*

## 10.6. Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on Gren Eesti AS väljastanud Aru tn 20 detailplaneeringule tehnilised tingimused nr PT-16 (3.07.2022 a.). Kuna käesolev Aru tn 11 detailplaneering saab kasutada Aru tn 20 detailplaneeringuga planeeritud trassi, siis ei ole Aru tn 11 detailplaneeringu jaoks eraldi tehnilisi tingimusi taotletud.

Hoonestuse soojavarustus on lahendatud OÜ Soojatootja Aru tn - Rääma tn - Kaevu tn piirkonna kaugküttetorustiku tööprojektiga (töö nr 2123, 11.03.2022) rajamine näidatud kaugküttetorustikult DN200/355.

Kinnistu omanik kohustub välja ehitama ja kohaldama oma sisepaigaldised liitumiseks kaugküttevõrguga alates ühenduskohast võrguga ja esitama teostatud tööd võrguettevõtjale ülevaatamiseks / vastavuskontrolliks. Mõõtur paigaldatakse Võrguettevõtja poolt.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda

1. Planeeritava hoonestuse kaugkütte soojavarustuse lahendamiseks taotleda välisvõrkude- ja soojavarustuse sisepaigaldiste projekteerimistingimused;
2. Planeeritava hoonestuse kaugküttega liitumiseks on vajalik:
  - a) Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS poolt väljastatavatele projekteerimistingimustele vastav kaugkütte välisvõrgu ühenduse ehitusprojekt;
  - b) Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS projekteerimise tüüptingimustele vastav kaugkütte soojavarustuse sisepaigaldiste ehitusprojekt;
  - c) Sõlmida liitumisleping.

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

## 11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest

- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Juurdepääs hoonele on Aru tänavalt.

Välimise tulukustutusvee vajadus on ca 10 - 15 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim olemasolev hüdrant (nr 18) asub u 40 m kaugusel Aru ja Väike-Aru tänavate ristumiskohal.

### **11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine**

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Hoonesisesed tuletõkkeseksioonid ja tuleleviku takistamise meetmed antakse projektiga.

Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusala paigutatud nõnda, et naaberkiinnistutel paiknevate hoonetega oleks tagatud piisavad tuleohutuskujad.

## **12. Keskkond**

### **12.1. Jäätmed**

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

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

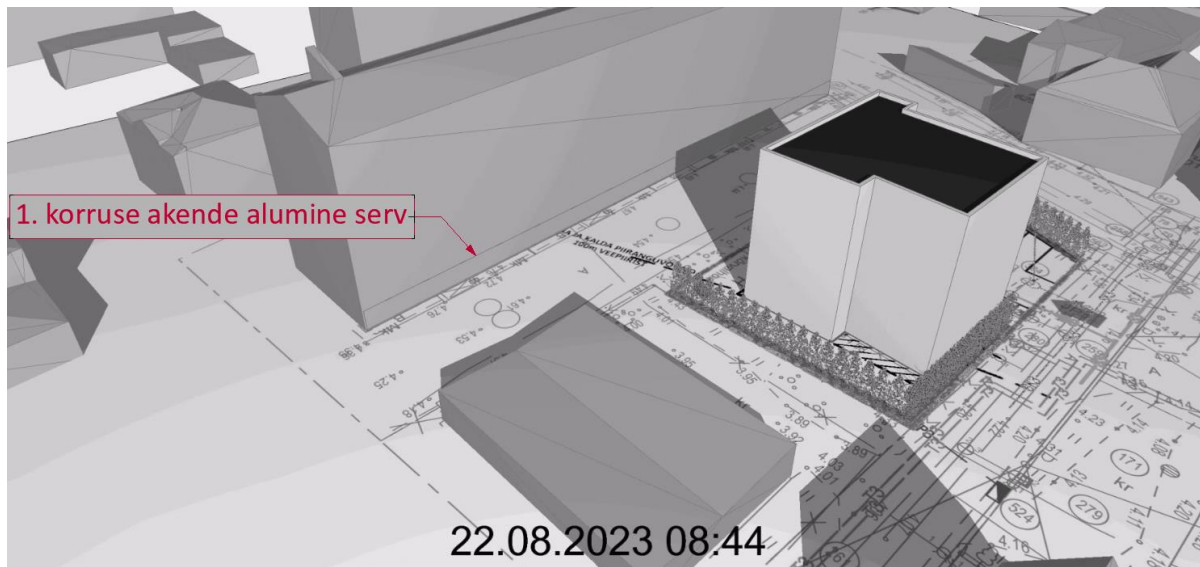
### **12.2. Insolatsioon**

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkiinnistutel olevatele hoonetele. Aru tn 11 kinnistu asub Aru tn 6 kinnistust põhja pool. Aru tn 6 kinnistul paiknevad hetkel garaažid.

Täpsemalt on insolatsiooni analüüsitud Väike-Aru tn 4 hoonega seoses.

Eluruumides peab olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Analüüsi tulemusena ei varjuta planeeritava hoone maht ülemääraselt Väike-Aru tn 4 hoone fassaadi. Päike paistab Väike-Aru tn 4 hoone idapoolsetele akendele alates kella 08:45-st kuni u kella 11:30-ni, mis tähendab, et kõik ida

poole avanevad korterid saavad loomuliku päikesevalgust üle 2,5 tunni. Samuti ei vähendata insolatsiooni kestust üle 50 % võrreldes varasemaga.



Joonis 4 Aru tn 11 planeeritava hoone varju langemine 22.augustil kell 08:44

### 12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

### 12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid.

Kavandatav elamu funktsioon ei ole selline, mis tooks endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

### 13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

### 14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;

3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

### **15.Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus**

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

### **16.Servituutide seadmise vajalikkus**

Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette servituutide vajadust.

### **17.Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine**

Käesoleva detailplaneeringuga ei tunnistatakse kehtetuks ühtegi detailplaneeringut.

### **18.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsus nr 21).