



# NAFTA

## SELJAMETSA KÜLA KANNUSE KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellijä:  
RAGN-SELLS AS  
Aadress:  
HARJU maakond, TALLINNA linn,  
LASNAMÄE linnaosa, SUUR-SÕJAMÄE tn 50a

Planeerija:  
Madis Karu  
Projektijuht:  
Madis Karu

Vastutav spetsialist:  
Madis Karu  
Huvitatud isik:  
Jüri Meeksa

Töö nr.  
FHB0121  
Stadium  
DP  
30.01.2024

## Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★ Tallinn, Nõmme l/o, Sõbra tn 24b, 10920 ★ [www.ab-nafta.ee](http://www.ab-nafta.ee) ★ [info@ab-nafta.ee](mailto:info@ab-nafta.ee) ★ reg.nr 10222546 ★ MTR EP10222546-0001 ★



## Sisukord

### 1. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.	3
2.	Teostatud uuringud.	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.	3
4.	Präegune olukord.	4
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd.	4
6.	Planeering ja ehitusõigus.	4
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine.	4
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud.	5
6.2.	Planeerimispehiohiohted, vastavus kõrgematele planeeringutele.	5
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.	5
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele.	5
6.2.3.	Muud rajatised ja väikevormid.	5
6.3.	Ehitusõigus.	5
7.	Liiklus ja parkimine.	6
8.	Heakorrasus.	6
9.	Vertikaalplaneerimine.	6
10.	Planeeritava ala bilanss.	6
11.	Keskkonnakaitse nõuded.	6
11.1.	Keskkonnamõju hindamisest.	8
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks.	9
13.	Tuleohutusnõuded.	9
14.	Elektrivarustus.	10
15.	Sidevarustus.	10
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon.	10
17.	Soojusvarustus.	10
18.	Planeeringu elluviimine.	10

### 2. Joonised

1.	Situatsiooniskeem	01	M 1:8000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:2000
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Illustratsioon	05	

### 3. Lisad ja tehnilised tingimused





# 1. SELETUSKIRI

## 1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamise aluseks on:

- 1) RAGN-SELLS AS'iga sõlmitud töövõtuleping nr. FHB0121 22.03.2021.a.;
- 2) Pärnu Linnavalitsuse, RAGN-SELLS AS'i ja Arhitektuuribüroo Nafta OÜ-ga sõlmitud detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise leping nr 3-13.3/6/2022;
- 3) Pärnu Linnavalitsuse 10.01.2022. korraldus nr. 20: Pärnu linnas Seljametsa külas Kannuse kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- 4) Paikuse valla üldplaneering;
- 5) Planeerimisseadus, Looduskaitseadus, Ehitusseadustik, Asjaõigusseadus;
- 6) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 7) varasem Kannuse kinnistu detailplaneering, P/89, kehtestatud 15.05.2006 otsusega nr 31;
- 8) Pärnumaal Seljametsa külas Kannuse kinnistu DP KSH eelhindang, töö nr 21004125, 04.01.2022;
- 9) Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend, 28.01.2019.

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Paikuse valla üldplaneeringuga.

## 2. Teostatud uuringud.

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani "Kannuse, Seljametsa küla, Pärnu linn, Pärnu maakond maa-ala plaan tehnoorkudega" on mõõdistanud Radiaan OÜ, töö nr. 462G20, mõõdistatud 20.11.2020.a. Radiaan OÜ, 12514402, Kanali tee 6, Tallinn, 10112, MTR EEG000321, info@radiaan.eu, +37256609222, koostas Andres Erit.

Geoloogilised ja radooniriski uuringud teha vajadusel (uute hoonete ehitamise eelselt).

Näha ette meetmed radooniohu vähendamiseks uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

## 3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kehtiva DP-ga määratud hoonestusala laiendamine ja kinnistu omaniku vajadustele vastavate hoonestustingimuste määramine. Olemasolevat tootmismaa sihtotstarvet muuta ei ole vaja.

Ehitusõigus planeeritakse Kannuse kinnistule kuni kolme põhihoone (tootmishooned ja kontorihooned) ja kuni viie abihoone rajamiseks, abihooneid on lubatud ehitada kokku põhihoonetega. Alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5.0 m kõrguste hoonete arvule piirangut ei seata.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks võib välja tuua omaniku soovi kaasajastada kinnistu detailplaneeringut muutunud vajadustele vastavaks.



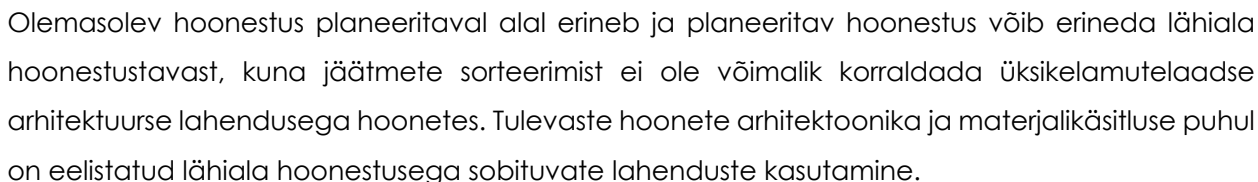


Kinnistu kirdenurka ulatub keskpinge õhuliini kaitsevöönd, kinnistu edelanurka ulatub madalpinge õhuliini kaitsevöönd.

Maa-ameti kaardirakenduse järgi on tegu kaitstud põhiaveega alaga.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav detailplaneering on oma lahenduselt sarnane kontaktvööndis oleva olukorraga.

Uushoonestus planeeritaval maaüksusel arvestab olemasoleva lähiala tehiskeskonnaga. Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna ei teki visuaalset reostust. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna miljöoga sobivusega arvestamist.



Reoveed kanaliseeritakse asula ühiskanalisatsiooni ja olmevesi tuleb kinnistule asula ühisveevärgist. Puurkaevu rajamist ette ei nähta. Seega ei suurene ka koormus põhja- ega pinnaveele. Põhjavee kaitsmiseks nähakse ette hoonete eksploatatsioonil meetmed jäätmete sorteerimisel reostuse põhjavette sattumise vältistamiseks.

Olmeprügi kogutakse kinnistu olmehoonete läheduses olevatesse sorteeritud jäätmete kontaineritesse. Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Pärnu linna jäätmekäitluseeskirjadele.

#### 6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad.

Uue hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovi ja olemasoleva olukorraga. Hoonestusala jääb maanteepoolsest krundi piirist 15.5 m kaugusele, idakirdepoolsest piirist 12.5 m kaugusele, muudel külgedel 4.0 m kaugusele. Pääsud kinnistule, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis".

Detailplaneering ei sisalda kehtivate üldplaneeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal kehtivate ega koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid. Detailplaneering vastab kehtivale Paikuse valla üldplaneeringule.

Olemasolevad.

Kinnistu lubatud hoonetealune pind on 6425 m<sup>2</sup>, maksimaalne lubatud suletud brutopind kõikidel ehitatavatel hoonetel kokku kuni 19275 m<sup>2</sup> ( = 3 x 6425 m<sup>2</sup> ).

Hoonestusala piires on lubatud ehitada kuni kolm kuni kolmekorruselist tootmishoonet ja kuni viis ühekorruselist abihoonet eraldiseisvana või põhihoonega kokkuehitatult. Alla 20.0 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja madalamate kui 5.0 m kõrgete hoonete (väikeehitised) arvu ei piirata. Kõikide põhihoonete, abihoonete ja väikeehitiste ehitisealuste pindade summa ei tohi olla suurem kui 6425 m<sup>2</sup>. Katusekalded on vahemikus 0°...50°, hoonete kõrgus max 14.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna hoone ümbruse keskmisest maapinnast. Hoonete soklite kõrgused ja hoonete esimese korruse põrandapindade absoluutkõrgused määrata arhitektuursetes projektides. Maksimaalse lubatud kõrguse määramisel on lähtutud TP3 ühekorruselise hoone max

lubatud kõrgusest vastavalt tuleohutusnõuetele, käitise tegutsemisea jooksul võib tekkida vajadus asendada olemasolev PVC-hall suurema vastu.

Hoonete projekteerimisel tuleb võimalusel arvestada nende sobivust väljakujunenud miljööga piirkonda (hoonemahtude liigendamisel, viimistlusmaterjalide kasutusega). Välisilmelt peavad olema hooned tagasihoidliku vormikeelega. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda. Telkhoonete püstitamine on lubatud.

Välisviimistluseks imiteerivate materjalide kasutamine ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

## 7. Liiklus ja parkimine.

Juurdepääsud ja liikluslahendus olemasolev. DP elluviimisega liikluskoormus ei suurene. Parkimine toimub krundil. Projekteeritud hoonete parkimismatemaatika (väljaspool keskust): Tööstusettevõtte ja ladu, väikeelamute ala, 1 koht 90 m<sup>2</sup> brutopinna kohta >> kuni 214 kohta sõiduautodele. Jalgrataste parkimiskohti peab olema vähemalt 1 koht 200 m<sup>2</sup> brutopinna kohta >> 96 kohta. Parkimiskohad ja jalgrataste parkimiskohad tuleb tagada vastavalt kinnistul hetkel olevate brutopindade järgi, koheselt ei ole tarvis tagada maksimaalselt lubatud ehitusmahtude järgseid parkimiskohti.

## 8. Heakorrastus.

Ehitusega rikutud kohtades taastada muru. Soovitav planeerida teepoolsesse külge hekk või muu haljaspäike, et piirata nähtavust alale (et avalikelt aladelt varjata vaadet jäätmete ladustamisele ja sorteerimisele ning aidata paremini vältida kergesti tuule mõjul levivate jäätmete kandumist naaberladele). Kinnistust pinnast peab olema haljastatud vähemalt 25% (vastab olemasolevale olukorrale, nõue on täidetud).

## 9. Vertikaalplaneerimine.

Olemasolev lahendus.

## 10. Planeeritava ala bilanss.

1.	Planeeritav ala	12849 m <sup>2</sup>
2.	Tootmismaa	12849 m <sup>2</sup>
3.	Suletud brutopind	19275 m <sup>2</sup>
4.	Hoonete arv	3 põhihoonet + 5 abihoonet
5.	Parkimiskohti	vastavalt EVS 843:2016

## 11. Keskkonnakaitse nõuded.

Kannuse kinnistu (katastritunnus 56801:001:0169) asub Ragn-Sells AS omandis oleval territooriumil. Maa sihtotstarve on 100% tootmismaa ning kinnistu pindala on 12849 m<sup>2</sup>. Kinnistu piirneb lääne poolt endise saeveskiga ja jäätmete sorteerimise kohaga, kus hetkel püsivat tegevust ei toimu.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas“ 2017) jääb detailplaneeringu ala mõõduka radooniriskiga piirkonda (30-50 kBq/m<sup>3</sup>). Enne uute hoonete projekteerimist ja reaalselt ehitamist teostada radooniuuring ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Hoone rajamisel kasutada kvaliteetseid ehitusmateriale ja ehitada korrektsete töövõtetega, hoone põranda alla



paigaldada vajadusel nõuetekohaselt radoonitõkkele ja kõik läbiviigud põrandast hermetiseerida, et projekteeritava hoone siseruumide radoonisisaldus ei ületaks 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Kinnistul tekkivad olmejäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada kruntide sissesõiduteede lähedale betoonalustele. Krundi valdaja peab järgima Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitluseettevõttega. Sisepääsuteed ja parkimisplatsid on sillutatud. Vertikaalplaneerimisega juhitkase sademeveed katustelt ja kõvakatttega pindadelt olemasolevasse sajuveekanalisatsiooni, õlipüüduuri läbimisel juhitakse sajuveed Remmelga kraavi.

Hetkel toimub kinnistul erinevate (sealhulgas ka ohtlike) jäätmete sorteerimine ja käitlemine. Kinnistule tuuakse valdavalt Pärnu maakonnast erinevaid eelsorteeritud jäätmeid, mida kinnistul ajutiselt hoiustatakse, sorteeritakse ja pakendatakse (sealhulgas ka paberi- ja papijäätmed). Käideldud jäätmed suunatakse edasisele ümbertöötlemisele mujal.

### 11.1. Keskkonnamõju hindamisest.

Viimati 2017 aastal Keskkonnaameti poolt väljastatud jäätmeloa puhul on Keskkonnaamet kaalunud keskkonnamõju hindamise vajalikkust. Keskkonnaamet on teinud jäätmeloa taotlemise hetkel otsustuse, et ei ole vajalik keskkonnamõju hindamist.

Kinnistu omanikul on kehtiv keskkonnakompleksluba KKL-514167 (väljastatud 26.04.2022, ebatäpsused korrigeeritud 23.11.2022).

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatamata juhul. Vastavalt Hendrikson & Ko koostatud "Pärnumaal Seljametsa külas Kannuse kinnistu DP KSH eelhinnang", töö nr 21004125 ei ole tarvis läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

KSH eelhinnangus leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Lähtuvalt eelnevast ei ole vajalik algatada Pärnu linnas Seljametsa külas Kannuse kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Eelhinnangu punktis 6 nimetatud meetmete rakendamisel on võimalik kujundada sobiv, asjakohane ja proportsionaalne detailplaneeringu lahendus. Seetõttu on Pärnu Linnavalitus otsustanud jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel arvestada asjaomaste asutuste ettepanekutega







ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus esitatud ettepanekutega.

Antud detailplaneeringu korral suurendatakse kinnistul ehitusõigust. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid uusi negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Teadaoleva informatsiooni järgselt ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radoonihjemeetmed (ptk 11); nähti ette meetmed põhjavee kaitseks (ptk 6.1.2); selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud (keskkonnaluba KKL-514167) ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted (ptk 8) ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded (keskkonnaluba KKL-514167, ptk 8 ja ptk 11.1).

Võimalike avariilukordadena võib välja tuua vaid tulekahju planeeritavates hoonetes. Tulekahju vältimise nõuded on esitatud käesoleva seletuskirja p. 13. Tulekahju toimumise korral jääb kahju (ja eelkõige keskkonnakahju) lokaalseks, kuna nõuete täitmisel õnnestub tuli saada kontrolli alla kiiresti.

## **12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks.**

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Kinnistu on piiratud aiaga, kinnistul on toimiv liikumisanduritega ala valvesüsteem ja toimiv videovalvesüsteem. Hoonete välisvalgustuseks on kasutusel turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (projektorid).

## **13. Tuleohutusnõuded.**

Detailplaneering on koostatud vastavuses Majandus- ja taristuministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb arvestada EVS 812-7:2018 p. 9.2 ja alapunktid nõuetega. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk  $Q = 20 \text{ L/sek}$  3h jooksul saadakse osaliselt olemasolevast tuletõrje veevõtukohast (hüdrant nr 698 Värvi kinnistu kagunurgas, Kannuse kinnistust ~100 m kaugusel läänes, kuni 6 L/sek), vastavalt EVS 812-6.





Puudujääv veekogus ~150 m<sup>3</sup> saadakse kinnistule rajatavatest maa-alustest mahutitest, soovituslik asukoht kinnistu kagunurgas või lääneservas.

#### 14. Elektrivarustus.

Säilib olemasolev lahendus.

#### 15. Sidevarustus.

Säilib olemasolev lahendus.

#### 16. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Säilib olemasolev lahendus.

#### 17. Soojusvarustus.

Säilib olemasolev lahendus.

#### 18. Planeeringu elluviimine.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Paikuse Vallavolikogu 15.05.2006. otsusega nr 31 kehtestatud Kannuse katastriüksuse detailplaneering kehtetuks täies ulatuses.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu linnavalitsusele kohustust planeeritud taristu väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsuteed ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismistavale ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.





Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- servituutide määramine. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

