

Töö nr: DP-20/11-2024

## **Vändra alevis Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

**Asukoht:**

Vändra alev, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond

**Planeeringu koostamise korraldaja:**

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus

**Huvitatud isik:**

Wesenberg OÜ

**Planeerija:**

Egle Heero, diplomeeritud maastikuarhitekt MSc

Tartu

2025

## SISUKORD

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Detailplaneeringu koostaja	3
3.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6
7.	Planeeringulahendus	8
8.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
9.	Krundi ehitusõigus	8
10.	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
11.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	12
13.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	12
14.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	13
15.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
	14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus	14
	14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	15
	14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	15
	14.4. Soojavarustus	16
	14.5. Sidevarustus	16
16.	Servituutide vajaduse määramine	17
17.	Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	17
18.	Radooniriski vähendamise võimalused	21
19.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
20.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	22
21.	Planeeringu elluviimise võimalused	22
<b>B</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE</b>	<b>24</b>
<b>C</b>	<b>JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)</b>	<b>25</b>
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
	Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
	Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:1000
	Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500
	Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500
	Joonis 6. Mahuline illustratsioon	skeem

## A SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse 21.01.2025 korraldus nr 19 „Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) mittealgatamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kaubandus-, tootlustus-, teenindushoone või tankla püstitamiseks. Samuti antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeringu koostamise käigus muudeti planeeringuala piiri ja hõlmati planeeringualasse lähialana ka Lohu tänava ristmik. Seoses planeeringuala piiri laiendamisega muutus ka planeeringu nimetus „Vändra alevi Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering“.

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Vändra alevi 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee ja 9310140 Lohu tänav L1 ristumiskohas. Planeeringuala hõlmab Pärnu-Paide mnt 25 kinnistut (93101:002:0125, pindala 1656 m<sup>2</sup>, 100% elumumaa) ja osaliselt lähialana 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee (93101:001:0213, pindala 36243 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa), 9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245, pindala 3190 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) ja Pärnu-Paide mnt 27a (93101:001:0352, pindala 1818 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) katastriüksuseid. Planeeringuala suurus on 2489 m<sup>2</sup>.

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Vastavalt Vändra alevi üldplaneeringule (kehtestatud Vändra Alevivolikogu 18.06.1998 otsusega nr 44) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks äri- ja büroohoonete maa. Detailplaneeringu koostamise kohustus tekib planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 p 1 alusel. Samuti ei ole algatatav detailplaneering vastuolus koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline mõõdistus täpsusastmega M 1:500. Koostaja Kagu Geodeesia OÜ (reg nr: 11975466, MTR: EEG000219, töö nr: 24T09, 13.11.2024). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja –disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015, MB 005405). Planeeringu koostamise korraldaja on Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus.

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud „Pärnu maakonna

planeering“;

- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53 algatatud „Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering“;
- Vändra Alevivolikogu 18.06.1998 otsusega nr 44 kehtestatud „Vändra alevi üldplaneering“;
- Vändra alevis Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu detailplaneeringu liikluse Lahendusvariant V1 ja Lahendusvariant V2. Koostaja Liikluslahendus OÜ (reg nr: 11999509, MTR: ELK 000020, töö nr: 252103, 01.07.2025);
- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 22.01.2020 vastu võetud määrus nr 1 „Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032“;
- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 16.03.2022 vastu võetud määrus nr 4 „Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 21.08.2019 vastu võetud määrus nr 15 „Põhja-Pärnumaa valla heakorraeeskiri“;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud kehtivad standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.



Foto 1. Vaade planeeringualale (september 2023, Google Maps)

#### 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala Vändra alevis 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee (Pärnu-Paide mnt) lõunapoolsel küljel. Planeeritav maa-ala hõlmab Pärnu-Paide mnt 25 (93101:002:0125, pindala 1656 m<sup>2</sup>) kinnistut ja lähiala. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub sellel 2 ehitist:

elamu (ehitusregistri kood: 103027199), ehitisealuse pinnaga 48 m<sup>2</sup> ja kuur (ehitusregistrikood: 103027200), ehitisealuse pinnaga 26 m<sup>2</sup>. Elamu on kasutusel olnud ka kauplusena.

Juurdepääs planeeringualale on 9310140 Lohu tänav L1-lt (Lohu tänavalt). Lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda Pärnu-Paide maanteelt, mille lõunaküljel kulgeb ka olemasolev jalgtee. Parkimine on lahendatud krundisiseselt olemasoleva hoone küljel betoonkividest platsil, mahutavusega ca 4 autot. Planeeringualal asub vana salvkaev, muud olulisemad platsid, piirded ja rajatised puuduvad.

Planeeritav maa-ala on kõlvikuliselt õuema. Ala on hooldatud. Esineb üksikuid kõrgemaid puid, mõned viljapuud, põõsad ja hekk. Planeeringuala on tasase reljeefiga, kerge languga loode suunas ning peatänava ääres läheb taas maapind kõrgemaks. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 0.8 m (absoluutkõrgused vahemikus 38.20-39.01) m). Ala madalaim koht asub keskosas ning kõrgeim koht planeeringuala põhjaosas. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Lähipiirkonnas on koostatud 1970. a kursuseprojekt „Vändra alevi ehitusgeoloogia pinnasemehaanika“ mille andmetel on Vändra alevi pinnasevee veetase sügavusel vahemikus 1-1.5 m ja pinnase geotehnilised omadused üldiselt head.

Planeeringualal on olemasolev liitumine elektrivarustusega kinnistu kirdeosas. Lähim alajaam Resto:(Vändra) paikneb Pärnu-Paide mnt 21 (93101:002:0048) katastriüksusel. Samuti on olemas liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga Lohu tänaval asuvast torustikust. Lisaks kulgeb Pärnu-Paide maanteel sademeveekanalisatsioon, millega liitumine puudub. Lähiumbruses puudub kaugküttevõrgustik. Planeeringuala läbib vastavalt 12.09.2023 vastu võetud määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd, ulatusega 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Torustike kasutamiseks ja hooldamiseks tuleb sõlmida servituudilepingud.

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 71 ulatub Pärnu-Paide mnt 25 kinnistule 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee kaitsevöönd ja 9310140 Lohu tänav L1 tänava kaitsevöönd, mille laius alevi on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Vändra alevi üldplaneeringu järgi on maantee punaste joonte vahemik 25 m, seega kaitsevööndi ulatuseks on ca 12.5 m tee telgjoonest mõlemale poole ja tänavate punaste joonte vahemik 10-15 m, seega ca 7.5 m tee telgjoonest mõlemale poole.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

## 5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Vändra alevi keskosas (alevit läbiva magistraaltänavaga ääres), kus olulisemateks funktsioonideks on elumamaa ning ärimaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud kahest küljest elamumaadega ja kahest küljest transpordimaadega. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt. Teed on kahesuunalised, ca 4.5-7 m laiused. Lähim ühistranspordipeatus Vändra asub ca 70 m

kaugusel Pärnu-Paide maanteel. Tänavavalgustus on olemas Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval. Planeeringuala lähedal paiknevad mõned kauplused, muud olulisemad sotsiaalobjektid (Vändra Gümnaasium, Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus, Vändra Lasteaed jne) paiknevad kaugemal Vändra alevi ca 0.7-1.5 km raadiuses.

Planeeringuala lähiümbruses kehtestatud ja koostamisel olevate planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamu- ja ärimaa kruntide moodustamine. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi ärimaa kruntide osas on üldjoontes järgnevad: ehitisealune pind kuni 270-2500 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil 1-2; suurim lubatud korruselisus 1-3; lubatud maksimaalne kõrgus 7.5–12 m, katusekalle 0-20° ja 5-25°. Välisviimistluses on lubatud kasutada krohvi, puitlaudist või sandwich-paneele. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada valtsplekki, sandwich-paneele või rullmaterjali.

Pärnu-Paide maanteel olemasolev hoonetus on küllaltki eriilmeline. Elamute puhul on domineerivaks puidust madalad viilkatusega hooned, ärihoonete puhul on ka lamekatusega ehitisi. Hooned paiknevad peamiselt Pärnu-Paide maanteega risti või paralleelselt. Pärnu-Paide maantee ääres väljakujunenud ehitusjoon on paljude hoonete puhul teele üsna lähedal, hooned paiknev lausa krundi piiril või siis sellele väga lähedale. Kontaktvööndis paiknevate hoonete kõrgused jäävad valdavalt vahemikku 6-9 m.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 3.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee (93101:001:0213)	transpordimaa 100%
Pärnu-Paide mnt 27a (93101:001:0352)	transpordimaa 100%
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	transpordimaa 100%
Lohu tn 14 (93101:002:0100)	elamumaa 100%
Pärnu-Paide mnt 23 (93101:002:0159)	elamumaa 100%

## 6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Pärnu maakonna planeeringus ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui väärtuslik maastik, kus hoonestuse planeerimisel tuleks järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega ning säilitada ajaloolist maakasutust ja olemasolevaid väärtusi, sobitades uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Lisaks on planeeringuala määratletud kui piirkondlik keskus ja linnalise asustusega ala, kus on vajalik tagada kohalikud kvaliteetteenused. Linnalise asustusega alad on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktse terviku, olles elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks. Arendamisel tuleks järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate

hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Planeeritav maa-ala pole kaitsealune maa ega osa rohevõrgustikust, seega planeeritaval tegevusel puudub vastuolu maakonnaplaneeringuga.

Koostamisel olevas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on planeeringuala määratletud segahoonestuse maa-alana, mis on maakasutuse poolest mitmekesine piirkond või tänavaäärne hoonestusala, kus on põimunud erinevad tegevused. Kuna juhtotstarve võimaldab erinevate järgnevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestuse maa-alal kavandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi (ärimaa juhtotstarbe tingimused).

Lisaks on planeeringuala määratletud kui tiheasustusala (kompaktne ja mitmekesine hoonestus, tsentraalsed tehnovõrgud jne) ja arenguala, mis on potentsiaali omavad võtmepiirkonnad, mille arendamisel kasvab valla konkurentsivõime. Asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise printsibist ehk alakasutatud või kasutusest välja langenud maa-alade, hoonete ja olemasoleva taristu kasutuselevõtmine.

Ka koostatavas üldplaneeringus on planeeritav maa-ala määratletud kui väärtuslik maastik (kultuurilis-ajalooline ja identiteedi väärtus), kus tuleks korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Ajalooväärtustega objektide puhul säilitada nende ajalooline ilme. Uute ehitusalade rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Käesolev detailplaneering järgib üldjoontes koostatavat üldplaneeringut.

Vändra alevi üldplaneeringu järgi on planeeringuala äri- ja büroohoonete maa, mis on elutsooni üheks osaks. Koostatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

#### Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala äri- ja keskusaladele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritava ala kontaktvööndis asub juba olemasolevad ärimaid, siis on planeeringuala ärimaaks muutmine loogiline jätk olemasolevale maakasutusele. Detailplaneeringuga muudetakse senine maakasutus elamumaast ärimaaks, kuid ka varasemalt on planeeringualal olemasolevat eluhoonet kasutatud kauplusena. Planeeringuala asukoht on ärimaa kavandamiseks sobilik oma paiknemise tõttu peatänava ääres. Samuti seotakse uushoonestus olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega, mis tagab kompaktse, jätkusuutliku ja mitmekesise keskuseala. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline kaubandus- või teenindushoone ja sellega seotud tegevus ei too kaasa kontaktvööndisse eeldatavalt olulisi negatiivseid häiringuid. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid ühtivad ka koostatava üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu eesmärkidega, kuna maa kasutuselevõtmine ärimaana rikastab piirkonnakeskust uute teenuste, kaupade ja töökohtadega ning võetakse kasutusele tühjana seisev krunt tihendades olemasolevat asustusstruktuuri. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja

planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

## 7. Planeeringulahendus

Planeeringulahendusega on kavas püstitada tankla koos väiksema kaubandus-, toitlustus- või teenindushoonega või ainult kaubandus-, toitlustus- või teenindushoone. Kuna tankla planeerimine hõlmab endas rohkem erisusi on planeeringulahenduses peamiselt keskendutud tanklale, kuid antakse ka täiendavaid tingimusi juhul kui tanklat ei tule ja rajatakse ainult kaubandushoone. Tankla koosseisu kuuluvad: varikatus, tankimissaared koos tankuritega ja maa-alused kütusemahutid. Lisaks on rajatistest kavandatud elektriautode laadimispunkt, reklaammast või infotabloo ja õhk-vesi seade. Planeeritavas tanklas on kavas hoida järgnevaid vedelkütuseid: diislikütus, mootoribensiin 95, mootoribensiin 98 ja AdBlue (AdBlue ei põle ega ole plahvatusohtlik). Gaasimahutit ja gaasitankurit ei ole planeeritud. Lisaks kütustele pakutakse aknapesuvedelikku.

Kütusetanklasse kavandatakse paigaldada üks suur või kaks väiksemat mahutit, mille maht kokku ei ole rohkem kui 100 m<sup>3</sup>. Mootorikütuste erikaal on ~700 kg/m<sup>3</sup>. Seega planeeritakse tanklas hoida maksimaalselt 100 x 0,7 ~70 tonni mootorikütust. Planeeritav kogus on väiksem kui 100 tonni, st ei ületa kemikaali ohtliku koguse künnimäära, vatsavalt majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäära ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord” lisale, tabel nr 2. Tanklahoones ei tohi väiketaaras hoitavate põlevvedelike piirkogus ületada 200 liitrit.

Kaubandushoone püstitamisel on kavas rajada väiksem toidukauplus (nt Meie toidukaubad, Grossipood või Coop).

Joonisel 4 on esitatud näitlikud ehitiste ja rajatiste asukohad, mida võib projekteerimisel täpsustada ja muuta arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid.

## 8. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundipiirid säilivad. Planeeritud krundi sihtotstarbeks on ärimaa. Krundi piirid, pindala ja kasutamise sihtotstarve ning muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

## 9. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Planeeritud tankla koosneb kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuseks pinnaga teenindushoonest ja kuni 150 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga varikatusest.

Kui tanklat ei rajata ja ehitatakse ainult kaubandus-, toitlustus- või teenindushoone, siis võib selle ehitisealune pind olla kuni 520 m<sup>2</sup>.



Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku hooned ja varikatused.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule püstitada lisaks ka alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguseid väikeehitisi, ehitusloa ja -teatise kohustuseta rajatise, kuid nende kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid ega takistada teede ristumiskohtades nähtavust.

Krundil paiknevad olemasolevad hoone on planeeritud likvideerida.

Lubatud krundi täisehituse osakaal on kuni 40 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12130 - toitlustushooned
- 12310 - kaubandushooned
- 12330 - teenindushoone
- 12520 - hoidlad ja laohooned
- 12619 - muu meelelahutushoone
- 24221 - rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks

## 10. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja varikatuseid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad, tanklat toetavad rajatised).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest, sh üldplaneeringuga määratud tänavate punaste joonte vahemikest. Hoonestusala on kavandatud Pärnu-Paide maantee teljest 12.5 m kaugusele ja teistest külgedest 4 m kaugusele krundipiirist. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

## 11. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluslahenduse väljatöötamisel on tuginetud Liikluslahendus OÜ tööle nr 252103 „Vändra alevi Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu detailplaneeringu liikluse Lahendusvariant V1 ja Lahendusvariant V2“. Detailplaneeringuga uusi tänavaid ei planeerita. Juurdepääsud planeeritavale maa-alale võib planeerida ühesuunalistena (ühelt sisse, teiselt välja) või kahe-suunalistena (mõlemast saab sisse-välja), olenevalt kas rajatakse tankla või kaubandushoone. Tankla puhul tuleks eelistada ringliiklust. Kaubandushoone puhul tuleks eelistada lahendust, milles väljasõit toimub Lohu tänava ristmiku kaudu, et ei tekiks konflikti nähtavuskolmnurkade ja parkimisala suhtes. Põhijoonisel on esitatud lahendus, kus tankla

mahuteid täitva transpordi (sadulautorongide) sissesõit on planeeritud Lohu tänava kaudu ja väljasõit 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra teele. Sõiduautode puhul on parem liikluskorraldus, kus sissesõit on 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra teelt ja väljasõit Lohu tänava ristmiku kaudu, sest siis on vähem ristuvaid liiklussuundi. Lisaks on planeeritud ka kolmas teenindava transpordi juurdepääs kauba laadimiseks Lohu tänavale planeeringuala kagunurka. Planeeritud juurdepääsud on 8 m laiused. Kaubandushoone puhul saab juurdepääsud teha kitsamad (ca 5-6 m), sest pole vaja tagada sadulautorongide manööverdamiseks vajalikku ruumi. Lõplik liikluskorraldus sõltub krundile kavandatava tegevuse iseloomust ja täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad planeeringualale ja põhimõtteline juurdepääsuteede lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Juurdepääsuteede laius, katend ning täpsed asukohad täpsustatakse hiljem vastava projektiga.

Planeeringulahendusega on ette nähtud olemasoleva Lohu tänava ristmiku ümberehitus, et tagada tingimused muutuva liikluskoosseisu ja -sageduse vastuvõtmiseks. Olemasolevat ristmikku on vaja laiendada ja ohutussaart nihutada või vähendada, selliselt, et Lohu tänava laius ristmikul oleks vähemalt 7.5 m. Uue lahenduse väljatöötamisel on arvestatud, et Lohu tänava ristmikul mahuks pöörama ka veoauto (12 m) ja sadulautorong (16.5 m). Selleks on kavandatud ristmikule raskeveokitele ülesõidetav eraldusriba. Lisaks on arvestatud ka Pärnu-Paide mnt 27a katastriüksusel asuva bussijaama teenindava transpordiga (buss, pikkusega 15 m). Juhul kui Lohu tänavale rajatakse eraldi teenindava transpordi juurdepääs, siis tuleb Lohu tänavat tuleb laiendada teenindava transpordi juurdepääsu juures vähemalt 5 m laiuseks. Põhijoonisel on näidatud veoautode ruumivajadus laadimisel, busside ruumivajadus ohutusaare idapoolisel küljel ja tankla puhul saduautorongide ruumivajadus. Seoses ohutusaare ümberehitusega on vaja ümber tõsta ka sellel paiknev tuletõrjehüdrant, liiklusmärk ja elektripost. Täpsem ristmiku ümberehituse lahendus antakse eraldi projektiga. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Ristmiku ümberehituse ja ohutusaarel paiknevate tehnovõrkude ümbertõstmise ja sellega seotud kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul. Lohu tänava ristmik peab olema ümber ehitatud enne tankla või kaubandushoone kasutusloa väljastamist.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

Riigimaanteega ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 50 km/h. Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad 10x100 m (anna teed, lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Kui rajatakse peatumiskohustusega ristmik, siis on vaja tagada nähtavuskolmnurgad 5x100 m. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurkades nähtavust takistavaid objekte. Puud on võimalik säilitada kui nende oksad maapinnast kuni 2.4 m kõrguseni ja kuni tüveni on eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas paiknevad põõsad või hekk ei tohi olla üle 0.4 m kõrged. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas vms liiklusele

ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Jalakäijatele on tagatud turvaline liikumine läbi parkimisala ülekäiguradade ja kõnniteede (laiusega ca 1.5–2 m) abil, mis on ühendatud Pärnu-Paide maantee lõunaküljel kulgeva olemasoleva kõnniteega. Kõnniteede ja sõiduteede ristumised võiks olla rajatud tõstetud ülekäikudena.

Planeeritud krundisisesed teid ja platse kasutatakse tankla või hoonete teenindamiseks, ladustamiseks, manööverdamiseks ja parkimiseks. Juhul kui rajatakse tankla, siis tankimissaare otstesse tuleb paigaldada otsasõidu vältimiseks piirded. Ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv. Ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus maksimaalse suletud brutopinna juures on toodud tabelis 2. Planeeringus on arvestatud tankla suletud brutopinna suuruseks kuni 200 m<sup>2</sup>. Arvutuslik kohtade vajadus on 10-18 kohta. Põhijoonisel on näidatud tankla parkimine mahutavusega 10 kohta, millest üks on ette nähtud elektriautode laadimispunkti tarbeks. Vajadusel saab kasutada lisaks ka kõrvalkrundil olevat avalikku parkimisala. Lisaks peab tagatud olema vähemalt 1 koht puuetega inimese sõidukile kui kavandatakse alates 20 kohaga parklat. Parkimiskohtade arv, paiknemine ja parkimiskorraldus täpsustada projekteerimisel kui selgub täpne ehitise liik ja suletud brutopind.

Planeeringu realiseerimisega kaasneb uushoonestuse läheduses teatav liiklussageduse kasv, kuid arvestades juba olemasolevat liiklussagedust, projektkiiruseid, parkimiskohtade arvu, uue hoone asukohta ja pindala ning eeldatavat külastajate/töötajate arvu, ei ole kasv niivõrd oluline. Kui juurdepääsused planeeritakse mitu, siis jaotub liikluskoormus ka erinevas kohas paiknevate ristumiskohtade vahel.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud sõidukite liikumissuunad, juurdepääsud ja põhimõtteline sõiduautode ning jalgrataste parkimislahendus.

**Tabel 2.** Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Max suletud brutopind	Sõiduautode parkimis-normatiiv ja kohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Supermarket, kauplused	Väikeelamute ala	520 m <sup>2</sup>	1/30 <b>18 kohta</b>	1/150 <b>4 kohta</b>
Teenindusjaam, tankla		200 m <sup>2</sup>	1/20 <b>10 kohta</b>	

Kokku: **10-18 kohta**

Kokku: **4 kohta**

## 12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kütusetankla VI kasutusviisiga hoone ja kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone. Tankla tuleb ehitada TP1 või TP2 klassi ehitisena. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, ehitisealusele pinnale ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tuleohutusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus.

Maa-aluste kütusemahutite kaugus ehitistest ja naaberkrundi piirist peab olema vähemalt 5 m. Tankuri ja mahutite tuulutuspüstikute kaugus eluhoonetest peab olema vähemalt 30 m ning tänaval paiknevast kõnniteest 10 m. Tankuri kaugus tanklahoonest peab olema vähemalt 3 m ja parkimisalast 6 m. Kujade täpsemal planeerimisel lähtuda standardist EVS 812-5:2014 „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“. Põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud tankuri ja mahutite tuulutuspüstiku paigutamiseks sobilik ala, mis on I kasutusviisiga hoonetest 30 m kaugusel.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

## 13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest (eelkõige ärihoonestusest) ning üldplaneeringust ja lähteülesandest. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete (eriti kaubandushoone) projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Esimene korrus ja kinnistusesed liikumisteed lahendada ehitusprojekti takistusteta liikumise põhimõtetel. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 1. Lubatud katuseüübiks on lamekatuse, kaldkatuse, viilkatuse. Soovituslik katusekalle 0-20 °. Katusematerjalidest eelistada naturaalseid materjale, kuid lubatud on kivi, plekk, teras, rullmaterjal, PVC, bituumen, vastavalt katuseüübile. Välisviimistlusena on lubatud kasutada ehitusmaterjale nagu betoon, kivi, puit, krohv, plekk, sandwich paneelid, klaas, tellis jne. Vältida imiteerivate materjalide kasutamist. Soovitav on kasutada hoonete mahtude liigendamist ja fassaadi liigendamist erinevate materjalidega. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning

ümbritsevasse linnakeskkonda sobivaid materjale. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Lähtuda põhimõttest, et hoone oleks risti või paralleelselt teega. Hoonete  $\pm 0.00$  sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m.

Lubatud on piirete rajamine krundi piirile. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde kõrgus võib olla tänava pool kuni 1.5 m. Keelatud on läbipaistmatute piirete rajamine. Lubatud on piirete kombineerimine hekkidega. Piirded ja hekid ei tohi takistada teede ristumiskohas nähtavust. Piire peab sobituma ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Selgelt võiks olla eristatud avaliku kasutusega alad ja avalikkusele piiratud hoiuplatside vms alad.

#### **14. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted**

Planeeringualal esineb vähesel määral kõrghaljastust, mis tuleb võimalusel säilitada. Puid tohib likvideerida ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede, tehnorajatiste ja parkimiskohtade rajamiseks. Planeeringulahenduses on kavandatud likvideerida pool hekki, mõned pöösad, 1 okaspuu, 2 viljapuud ja 2 kõrgekasvulist lehtpuud, mis jäävad planeeritavate juurdepääsude, platside ja hoonete kohale. Likvideerimise vajadus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Raietöödeks peab taotlema Põhja-Pärnumaa vallalt raieloa. Eelistada tuleb lahendust mille puhul on võimalik olemasolevad puud säilitada. Vajadusel tuleb kasutusele võtta olemasolevate säilitatavate puude ehitusaegsed kaitsemeetmed.

Kavandada tuleb kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum. Uushaljastust võib planeerida ala atraktiivsemaks ja liigirikkamaks muutmiseks. Soovituslikult vähemalt 10-15% planeeritavast maa-alast kavandada haljastusega. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Väiksemad haljasalad on planeeritud katta muruga ning krundi äärealadele on planeeritud lisaks ka hekke ning kõrghaljastust. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud ka orienteeruvad haljastatud alade asukohad. Täpne puude ja pöösaste paigutus ning liikide valik täpsustatakse ehitus- või haljastusprojekti mahus.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja lähiümbruses, juurdepääsuteedel ja platsidel, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendada peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning

sorditud jäätmete liigitamise alused". Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite ligikaudne asukoht on planeeritud hoone lähedusse sissesõidutee juurde (vt põhijoonis). Konteineritele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ligipääs.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Põhja-Pärnumaa valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 15. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (vt joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Liitumine on olemas elektrivõrguga, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeringuala läbib vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd.

### 14.1. Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Vastavalt Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale varustab Vändra alevit ühisveevärgi teenusega Mako AS. Ühisveevärgi torustikud kulgevad Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval, mistõttu on võimalik ka planeeringualal tagada ühisveevarustus. Planeeringualal on olemasolev liitumine ühisveevärgiga, kuid kuna olemasolev hoonestus likvideeritakse, siis võetakse veevarustuse täpsemal planeerimisel aluseks AS Mako poolt 26.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused. Planeeringuala veevarustus lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasil (asukohaga jätkumuhv nr LP-3.92a juurest isepuuriva keevissadulaga). Sisendtorustik planeerida PE torust De 32 mm (surveklassiga PN 10). Projekteerimisel ja ehitamisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda AS Mako üldistest tehnilistest tingimustest kinnistussisestele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Orienteeruv olmevee vajadus on ca 0.5 m³/d. Täpsem veevajadus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kütusetankla VI kasutusviisiga hoone ja kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone. Tanklahoone vajalik kustutusvee vooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Kaubandushoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas lähtudes hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormusest (601-1200 MJ/m²) on 20 l/s 3 tunni jooksul. Kui ehitise on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Kustutusvee vooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud ehitatavate hoonete mahud ja ehitise kasutamise otstarve. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning sissepääsust ja tuleohutuspaidaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähim olemasolev hüdrant asub 9310140 Lohu tänav L1 katastriüksusel (93101:002:0245), mis on u 30 m kaugusel planeeringuala keskosast. Planeeringuala 200 m raadiuses paikneb lisaks veel 3 hüdranti. Planeeringuala tuletõrjese lahendatakse olemasolevate hüdrandi baasil.

#### 14.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Vastavalt Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavale varustab Vändra alevit ühiskanalisatsiooniga teenusega AS Mako. Ühiskanalisatsioonitorustikud kulgevad Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval, mistõttu on võimalik ka planeeringuala reoveed juhtida ühiskanalisatsiooniga. Planeeringualal on olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga, kuid kuna olemasolev hoonestus likvideeritakse, siis võetakse veevarustuse täpsemal planeerimisel aluseks Mako AS poolt 26.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused. Planeeringuala reovee ärajuhtimine lahendatakse olemasoleva liitumispunkti baasil (159 KK – 3.92, maapind 38.17, kaevu põhi 36.81). Sisendtorustik planeerida PVC torust, De 160 mm (rõngasjäikusega SN 8). Kanalisatsioon planeerida isevoolsena. Kui maksimaalne paisutuskõrgus ei taga kinnistult reovee isevoolset või üleujutusriskita kanaliseerimist, tuleb reovee üle pumpamine või paisutuskõrgusest allpool asuvate ruumide ja pindade kaitse üleujutuse eest lahendada kinnistu omanikul oma seadmete ja omal kulul. Projekteerimisel ja ehitamisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda AS Mako üldistest tehnilistest tingimustest kinnistustele vee- ja kanalisatsioonitorustikele. Orienteeruv ärajuhitava reovee kogus on ca 0.5 m³/d. Täpsem reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus. Reoveekanalisatsiooni ei tohi juhtida sademe- ja drenaaživett.

Planeeringualal puudub liitumine sademeveekanalisatsiooniga. Piirkonnas asuv sademevee kanalisatsioon ei ole AS Mako haldusalas ja Transpordiameti hinnangul ei ole olemasolev torustik selliselt dimensioneeritud, et sinna saaks juhtida ka planeeringuala sademeveed. Planeeringuala sademevesi kogutakse kokku, juhitakse imbkaevu(desse) ja immutatakse seejärel krundisiseselt pinnasesse. Alternatiivne variant on rajada sademeveetorustik mööda Lohu tänavat kuni Lohu tn 4 (63801:001:0252) katastriüksuseni, kus sademevee eesvooluks oleks seal paiknev tiik. Sademevee juhtimiseks Lohu tänavat tiiki on vajalik maaomaniku nõusolek. Sademeveed tuleks suunata vertikaalplaneerimisega ehitatavatest hoonetest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Planeeringualal tuleb suurendada sademevee viibeaga, viibeaja projekteerimisel arvutada sõltuvalt konkreetsest lahendusest, vee kogusest ja põhjavee tasemest viibeaja vajadus. Lahendus tuleb teha selliselt, et oleks välistatud valinguvihma aegne uputus allavoolu paiknevatel kinnistutel ja teedel ning naaberkinnistutel. Planeeringuala sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikult väikese äravooluteguriga (osaliselt vett läbilaskvaid) pinnakatteid, näiteks sillutiskivid on paremad kui asfaltkate. Parklasse kogunev sademevesi tuleb puhastada I klassi õli- ja liivapüüduriga. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, samas tuleks jällegi vertikaalplaneerimisega tagada, et riigitee sademeveed ei tuleks planeeringualale. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja ühiskanalisatsiooniga. Sademevett tuleks võimalusel ka oma krundi piires ära kasutada. Selleks võiks osa sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse (täitumisel peab olema ülevool) ning seejärel taaskasutada. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

#### 14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivõrgu liitumispunkt on välja ehitatud planeeringuala kirdenurka (Pärnu-Paide maantee ja Lohu tänav ristumiskohta), kus on olemasoleva elektriõhuliini masti külge paigaldatud

elektrikapp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on õhuliinina. Planeeringuga kavandatakse olemasolev õhuliin asendada maakaabliga. Olemasoleva peakaitsme võimsust tuleb suurendada. Uute hoonete liitumine elektrivõrguga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 12.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 491710. Planeeringus on välja toodud kaks alternatiivi elektrivarustuse tagamiseks. Variant 1: Tankla kavandamisel on vajalik võimsam peakaitse orienteeruva suurusega kuni 400 A. Sellisel juhul on vajalik planeeringualale näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Võimalik alajaama orienteeruv asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel. Uue alajaama toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga, tehes olemasolevasse 10 kV maakaablist (tähisega 73040) sisselõige. Olemasolev toitekaabel asub 9310030 Carl Robert Jakobsoni tänav L2 (93101:002:0228) katastriüksusel. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0.4 kV maakaabelliinid. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu piirile 0.4 kV liitumiskilp. Variant 2: Juhul kui rajatakse kaubandushoone, mille orienteeruv peakaitsme suurus on ca 50-63 A, siis saab objekti elektrivarustuse tuua maakaabliga õhuliini mastist. Objekti elektrivarustuseks planeeritakse kinnistu piirile 0.4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Elektrivarustuse terviklik lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel esitatud skeemil 1.

Krundisise elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Krundi parkimisala valgustus lahendatakse mastvalgustitega. Eraldi valgustus on fassaadil, sissepääsudel, infotablool ning tankurisaare varjualusel. Valgustid (näiteks parklas asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid) ja ei tohi olla häirivad ümbritsevate elamute suunas. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

#### 14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Vändra alevi kaugküttepiirkonda. Krundi soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, elektriküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisööe kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud soovitatavalt hoone konstruktsiooni osana, mitte eraldi seisvana maapinnal. Päikesepaneelid peab paigutama katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt, et need ei eristuks palju katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

#### 14.5. Sidevarustus

Planeeringualal puudub liitumine sidevarustusega. Sidekaablid ja -õhuliinid kulgevad Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval. Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud 28.02.2025 Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 39491298 ja Enefit AS poolt 02.04.2025



väljastatud tehnilised tingimused nr TT-E-20250402-087. Vastavalt Enefit AS tingimustele on võimalik sidelahendus teostada eelnevalt projekteeritud võrgu peale (sidevõrk õhuliinil VT1102). Projekteeritud liitumispunkti number on C1102-LP27, asukohaga Lohu tänav L1 (93101:002:0245), planeeringuala keskosast ca 30 m kaugusel. Liitumispunkt ehitatakse välja liitumislepingu sõlmimisel. Liitumispunktini trassi rajamiseks on kaks võimalust. Maaliini rajamisel paigaldab klient kaitsetoru (soovitatavalt PEM toru läbimõõduga vähemalt 32 mm) liitumispunkti ja liidetava hoone vahele. Paigaldatud kaitsetorusse saab hiljem paigaldada stardikaabli. Õhuliini rajamisel (kui see on tehniliselt teostatav), teostab Enefit AS selle liitumislepingu raames.

Alternatiivne variant on sidevarustus lahendada mobiilsidevõrguga või rajada sidekanalisatsioon/multitorustik Telia Eesti AS sidekaevuni (VDR-71), mis asub Turu tn 6 (93101:002:0020) katastriüksuse kirdenurga lähedal, planeeringualast ca 225 m kaugusel.

## 16. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 3). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu tehnovõrkude (joonis 5). Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele.

**Tabel 3.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke ja –rajatisi.
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke ja –rajatisi.
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektri-paigaldisi.
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on ehitada ja hooldada teenival kinnisasja asuvaid sidekaableid ja –rajatisi.

## 17. Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" (KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. KeHJS § 33 lg 2 p 4

kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 p 10, 16 ja 22 sätestatud juhtudel. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 12 täpsustuste alla planeeritav tegevus ei mahu, sest kavandatava tankla ladustatavad kütusekogused jäävad allapoole vastavaid künniseid.

Analüüsi käigus jõuti tulemusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja piirkonna edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist KeHJS mõistes kavandatavate tegevuste ellu viimisel. Vastavalt KeHJS § 22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimesetervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Kaalutluste tulemusena otsustas Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus jätta algatamata detailplaneeringu KSH. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Kaalutud on järgmisi võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid ja leevendusmeetmeid:

- Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud – Planeeringuala lähiümbruses on juba väljakujunenud teed ja tehniline taristu. Planeeritud tankla või kaubandushoone rajatakse praegu kasutust väljas oleva maa-alale. Planeeringu elluviimine loob juurde töökohti ja parandab teenuste kättesaadavust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringu elluviimisega kaasnev sotsiaalne ja majanduslik mõju positiivne, viies ellu valla üldplaneeringuga seatud arengueesmärgid. Arvestades, et kõrvalkinnistul paikneb bussijaam, siis planeeritud uushoonestus ja olemasolev bussijaam võivad üksteist täiendada ja koos hästi toimida. Planeeringuala on eraomandis ja sellel ei ole muid kultuurilisi ega sotsiaalseid objekte, mis oleks kohalikele elanikele olulised. Planeeringu elluviimisega ei tekitata kohalikkude kultuurikeskkonda mittesobivat tegevust.;
- Maastikuilmele – Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa teatava keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Tegemist on alevisisese magistraaliäärse väljakujunenud hoonestusega piirkonnaga, millele on iseloomulik ettevõtlusalade olemasolu, seega arvestades planeeringuala ja selle lähiümbruse senist kasutust, ei ole ette näha piirkonna maastikule ega maakasutusele olulist negatiivset muutust ning olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Mõju on teatud mõttes ka positiivne, sest käesoleval hetkel kasutusest väljas olev ala heakorrastatakse.;
- Pinnasele ja veestikule – Ehituse käigus avaldatakse negatiivset mõju pinnasele, kuid need mõjud on lokaalsed ja lühiajalised. Kaevanditest eemaldatud pinnast on soovitatav kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevetöödest ülejääva kaevise kasutamiseks planeeringualast väljaspool tuleb esitada taotlus Keskkonnaametile ja saada vastav luba (maapõueseaduse § 97 lg 1 alusel on vaja Keskkonnaameti luba ehitamisel üle jääva kaevise tarbimisel või võõrandamise juhtudel, kui kaevise kogus on suurem kui 5000 m³). Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reostusohu vältimiseks on heitvesi juhitud ühiskanalisatsiooni ja veevarustus tagatud ühisveevärgist. Tagada tuleb vajalik ruumivajadus tagamaks nõuetekohased kujad. Parklasse kogunev sademevesi puhastatakse õli- ja liivapüüduriga. Tankimisseadmed ja tankimisalas kasutatud isolatsioonimaterjalid peavad lekkereostuse vältimiseks vastama kõigile kehtivatele

nõuetele. Kavandatava arendustegevusega rajatavad platsid võivad mõjutada sademevee kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademevee viibeaja suurendamiseks on soovitatav minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu.;

- Õhu kvaliteedile – Mõjud õhukvaliteedile on eelkõige lühiajalised ning lokaalsed, näiteks liiklusest tulenevad heitgaasid, mis tekivad nii ehitusel kui ka kasutusaegselt parklas liikumisest ning töötava mootoriga seismisest. Heitgaaside mõju saab leevendada sujuva liikluslahenduse korraldamise abil. Tankla kütusemahuti täitmisel või sõidukite tankimisel võib õhku eralduda bensiiniaure, mis võivad põhjustada lokaalset lühiajalist lõhnahäiringut. Bensiiniaurude hulk on aga minimaalne, sest nii kütuseveok kui ka tankimispüstolid on varustatud gaasitagastussüsteemiga. Seega ei kaasne kavandatud tegevusega lõhnahäiringut, mis võiks oluliselt mõjutada väliskeskkonda. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on 10 000 m<sup>3</sup> või suurem. Tankla ehitamisel ja kasutamisel lähtuda atmosfääriõhu kaitse seadusest ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusest nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“. Kaupluse või tankla soojusvarustus lahendatakse lokaalküttel, kuid keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine, seega kütteliigist tulenevat õhusaastet ei ole oodata.
- Müra – Tankla või kaubandushoone puhul ei ole tõenäoline olulise mürahäiringu tekitamine. Kavandatava tegevuse realiseerimisega ei põhjustata ümbruskonnas välismüra normväärtuste ületamisi. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole. Müra leevendamiseks on võimalik kasutada ka müra neelavaid paneele seintel või katustel, kui müra peegeldub näiteks hoonetelt tagasi. Kavandatud ehitustegevusega võib esineda kõrgendatud ehitus- ja liikluse müra tasemeid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väheolulised ja lühiajalised. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab teatud määral liikluskooormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning olulist liikluse müra tasemete tõusu eeldatavalt ei kaasne. Planeeringuala liikluse, ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive. Ehituse müra tasemed ei tohi elamute juures ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevadel kella 07.00-19.00.;
- Valgus – Planeeritud tegevusega võib kaasneda teatav valguse emissioon. Eelistada tuleks kaasaegseid liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tuleb kasutada valgust alla suunavaid ja krundi äärest sissepoole suunavaid lahendusi. Välisvalgustuse projektis tuleb valida selline optika, et kõrvalolevatel elamukruntidel oleks minimaalne valgusreostus. Teatud määral aitab valgust varjata ka planeeringualale kavandatud uushaljastus, sh just kruntide perimeetrisse kavandatud haljastus. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket.;
- Vibratsioon, soojus, kiirgus – Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulisel määral

soojuse, kiirguse või vibratsiooni teket. Ehitus- ja kasutusaegne vibratsioon ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.;

- Jäätmed – Jäätmete ke kasneb ka hoonete ehitus- ja kasutusperioodil. Jäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse nõuetekohaselt vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.;
- Ehitustegevus - Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolm, jäätmed jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnanõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist.;
- Avarii olukorrad – Avariilukordade esinemise tõenäosust võib pidada väikseks, kuid tagajärjed tankla puhul võivad siiski olla rasked. Avariilukorrad võivad tõenäoliselt olla seotud järgmiste valdkondadega: ehitusaegne liiklus (suurenenud liiklusavariide tõenäosus), ehitamisega seotud saasteained (pinnase reostusohu), tankurite kütuseleke ja plahvatusohu ja kütuseleke ning kütuseleke ja plahvatusohu mahutite täitmisel. Ohtude minimeerimine toimub peamiselt hoonete projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise, hädaolukorra lahendamise plaani koostamise ja rakendamise. Tähelepanu tuleb pöörata laadimiskohtades toimuda võivate õnnetusjuhtumite ennetamisele, mehhaaniliste osade korrasolekule ja nõuetele vastavate seadmete kasutamisele, laadimisprotseduuride ohutusele, korrektsel kemikaalide käitlusele ja kogu tankla territooriumil tuleohutusnõuete täitmisel. Mõjude leevendamiseks tuleb kinni pidada headest tavadest, kõigist keskkonnanõuetest ning teostada ehitusaegset järelevalvet. Ehitustööde ajal tuleb materjale ladustada ainult planeeringuga seotud krundi piires, mis tagab selle, et ehitamisega seotud saasteained ei kahjustaks teiste inimeste vara. Liikluskonfliktide leevendamiseks tuleb ehitustsoon piirata ja selgelt tähistada, liikluskorralduse muudatusest teavitada juba varakult. Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuse terminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“ ja EVS 812-5:2014 standardist tulenevatel juhtudel tuleb koostada enne projekteerimist riskianalüüs. Pinnakatte-, tõkke- ja isolatsioonimaterjalid peavad olema kütuse ning sellest eralduvate gaaside suhtes keemiliselt püsivad ega tohi kaotada kaitsvat toimet kogu kasutusaja jooksul). Vajalik on lahtist tuld ja suitsetamist keelavate märkide paigaldamine, pidev järelevalve kaamerate, kütuse mahuti ventilatsioonitorude leegisummutusklappidega varustamine ja nõuetekohane kütuse transpordikorraldus (nt kütuse laadimistöödeks sobiliku aja piiramine jms).;
- Energiakasutus - Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi

energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Rakendada tuleb energia ja kütuse tõhusat kasutamist ja kasutada parimaid võimalikke tehnoloogiaid.;

- Kumulatiivne mõju –Planeeringu realiseerimisel ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusrünnaku, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Arvestades, et alevi kiiruspiirang 50 km/h, siis ei ole mõjud olulised ja on iseloomulikud tavalisele linnakeskkonnale. Tagada tuleb müra normtasemed vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisale 1. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleks kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Seoses kliimamuutustega sagenevad järjest enam ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid, valingvihmad, üleujutused ja äärmuslikud temperatuurid. Sellest tulenevalt on oluline: säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi; kuumasaarte vältimiseks liigendada suuri tehispindasid (parklad, platsid) rohealade või kõrghaljastusega; uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslike ilmastikuolude puhul; tuleb tagada säästlike sademeveesüsteemide kasutamine sh sademevee korduvkasutamine, viibeaja suurendamine ja drenivate pinnakatete kasutamine.

## 18. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitismaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal keskmine või madal radoonisisaldusega pinnas (50-100 kBq/m<sup>3</sup>). Radooniriski levilate kaardil on aga märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpris oluliselt ning seetõttu on soovitatav planeeritaval maa-alal ka enne hoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid. Lisaks tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määrusega nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise

kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel". Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>. Soovitatav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

## 19. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus, videovalve ja valgustus hoonete vahel ja platsidel, et vähendada sissemurdmiste ja vandaalitsejate riski;
- tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsude ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist (kui need siiski on, siis tuleb muuta tagumised uksed ja aknad turvalisemaks ja vastupidavamaks);
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid, mis viitab tugevale järelevalvele ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## 20. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabellide ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsiooniehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud tee ja tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

## 21. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev

detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatud tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Huvitatud isik tagab detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede (ristmiku ümberehitamise kohustus) ja rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastasisulisel lepingul sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastasisuline leping sõlmitakse Põhja-Pärnumaa valla ja huvitatud isiku vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse huvitatud isiku, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ja nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põhja-Pärnumaa vallale ega Transpordiametile kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	28.08.2025	Eraldi lehtedel, lk	Maie Erik
Märkused: kooskõlastatud tingimustel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Enefit AS	04.09.2025	Eraldi lehtedel, lk	Janno Järvpõld
Märkused: Kooskõlastamise tingimused: Sidelahendus kooskõlastatud. Kooskõlastus kehtib üks aasta.				
3	Mako AS	03.10.2025	Eraldi lehtedel, lk	Märtin Rõõmusaar, juhatuse liige
Märkused: Kinnitan AS Mako poolt detailplaneeringu, mis puudutab vee- ja kanalisatsiooni osa.				
4	Transpordiamet		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				
5	Päästeameti Lääne päästekeskus		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				



## **C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)**

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem	_____	M 1:10000
Joonis 1. Olemasolev olukord	_____	M 1:500
Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	_____	M 1:1000
Joonis 4. Põhijoonis	_____	M 1:500
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	_____	M 1:500
Joonis 6. Mahuline illustratsioon	_____	skeem