

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059
MTR EEP003484
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneering

Paikuse alev, Pärnu linn

Töö nr 2419

Huvitatud isik:

Mihhail Timofejev

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

aprill 2026

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. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	5
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks ..	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	6
5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud	6
5.4. Kooskõla Sindi-Lodja detailplaneeringuga	6
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	8
8. Liiklus, parkimine	9
9. Haljastus, maastik, piirded	9
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	10
10.1. Veevarustus	10
10.2. Reoveekanaliseerimine	11
10.3. Sademevee ja lume käitlemine	11
10.4. Elektrivarustus	11
10.5. Sidevarustus	12
10.6. Soojavarustus, jahutus	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	13
12.4. Lihkeohtlikkus	15
12.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	15
12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	15
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	15
14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	16
15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	16
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	16
17. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded	16

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 TRASSIÜHENDUSTE SKEEM

AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) 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	Mihhail Timofejev

1.1. Planeeringu koostamise alused

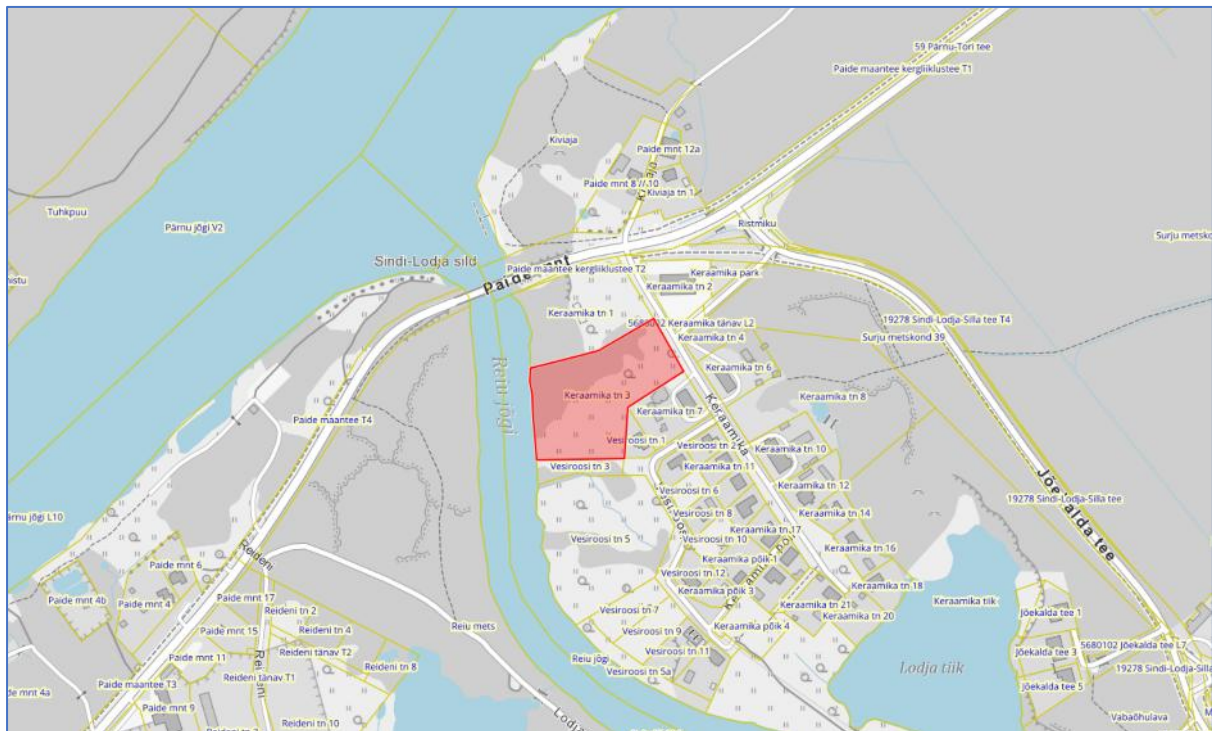
- Pärnu Linnavolikogu 16.11.2023 otsus nr 47 Paikuse alevis Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Maa-ala plaan koos tehnoorkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2022TG575, 31.01.2023.

Olulisemad õigusaktid:

- Paikuse valla üldplaneering (kehtestatud Paikuse vallavolikogu 15.06.2009.a. määrusega nr 8)

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Paikuse alevis.



Joonis 1 Keraamika tn 3 kinnistu asukoht.

Keraamika tn 3 kinnistu asub Paikuse alevis Reiu jõe ääres Reiu jõe ja Keraamika tänava vahelisel alal Paide maanteest ca 100 m lõuna suunas. Juurdepääs kinnistule on Keraamika tänavalt. Piki Keraamika tänavat kagu suunas paiknevad olemasolevad elamud. Keraamika tn ääres paikneb nii väiksemaid korterelamuid kui ka pereelamuid.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Keraamika tn 3

katastritunnus: 56801:001:0922
pindala: 13824,0 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Krundil paiknevad mõned abihooned, mis on ilmselt Keraamika tn 7 elanike poolt varem ehitatud.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamupiirkonna välja ehitamine.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



Joonis 2 Vaade Keraamika tn 3 kinnistule

Võrreldes teiste piirkonna kinnistutega on Keraamika tn 3 suurema pindalaga. Kinnistu ulatub Reiu jõe äärde välja olles kujult jõe poolses osas laiem kui Keraamika tänava ääres. Piirkonna hoonestus paikneb valdavalt Keraamika tänava ääres. Hoonestuse moodustavad nii korterelamud, kui ka üksikelamud. Keraamika tn 7, 9, 10 ja 21 kinnistutel paiknevad olemasolevad viilkatusega kortermajad. Ülejäänud kruntidel on valdavalt ühekorruselised üksikelamud.

Kuna korterelamud paiknevad valdavalt Keraamika tänava Paide mnt poolses otsas, siis teeb käesolev detailplaneering ettepaneku Keraamika tn 3 kinnistule korterelamute planeerimiseks arvestades muuhulgas ka kinnistu suurust.

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Paikuse valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon reserveeritud elamuala (E3).

Üldplaneeringu kohaselt on elamualale E3 lubatud planeerida kuni 2-korruselised elamud.



Joonis 3 Väljavõte Paikuse valla üldplaneeringu kaardist

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Keraamika tn 3 kinnistu näol on tegemist ühe kinnistuga, mis on kavas hoonestada korterelamutega. Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist osaliselt elamualaga E3 ja segahoonestusalaga S1. Lähtuvalt sellest on võimalik ja otstarbekas antud piirkonda elamute planeerimine. Kuna naaberhooned on kahekorruselised ja (kõrge) viilkatusega kuid kahe maapealse korrusega, siis teeb käeolev detailplaneering ettepaneku kavandada 3-korruselised katusekorrusega elamud, mis järgivad läheduses olevate olemasolevate korterelamutega sarnast ruumilist paigutust ja mahtu. Erinevus on vaid katusealuse välja ehitamises, mis on tänapäeval tavaline ja otstarbekas.

Arvestades kinnistu suurust ja olemasoleva hoonestuse paiknemist, tehakse ettepanek kokku kolme korterelamu planeerimiseks Keraamika tn 3 kinnistu tänavapoolsesse osasse nii, et suurem korterelamu on Keraamika tänavaga paralleelselt ning kaks väiksemat kortermaja asuvad kinnistu sügavuses nii et nende vahele jääb õue- ja parkimisala.

Kuna tegemist on olemasoleva elamualaga, siis on otstarbekas kinnistule elamute kavandamine, sest uued elamud saavad osaks juba olemasolevast elamupiirkonnast. Segahoonestusala laiendamine ei ole mõistlik. Näiteks äriefunktsiooni kavandamine ei ole mõistlik, sest seoses uue Sindi-Lodja sillaga seotud liikluskorralduse muutusega on autoga juurdepääs piirkonnale ebamugavam, mis tähendab suhteliselt ebasoodsat keskkonda teenuste kavandamiseks. Lisaks on suhteliselt lähedal Paikuse keskkuses olemas

mitmekesine teenuste valik, millele on ka planeeritavalt alalt suhteliselt hea juurdepääs erinevate liikumisviisidega.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Paikuse valla üldplaneeringut.

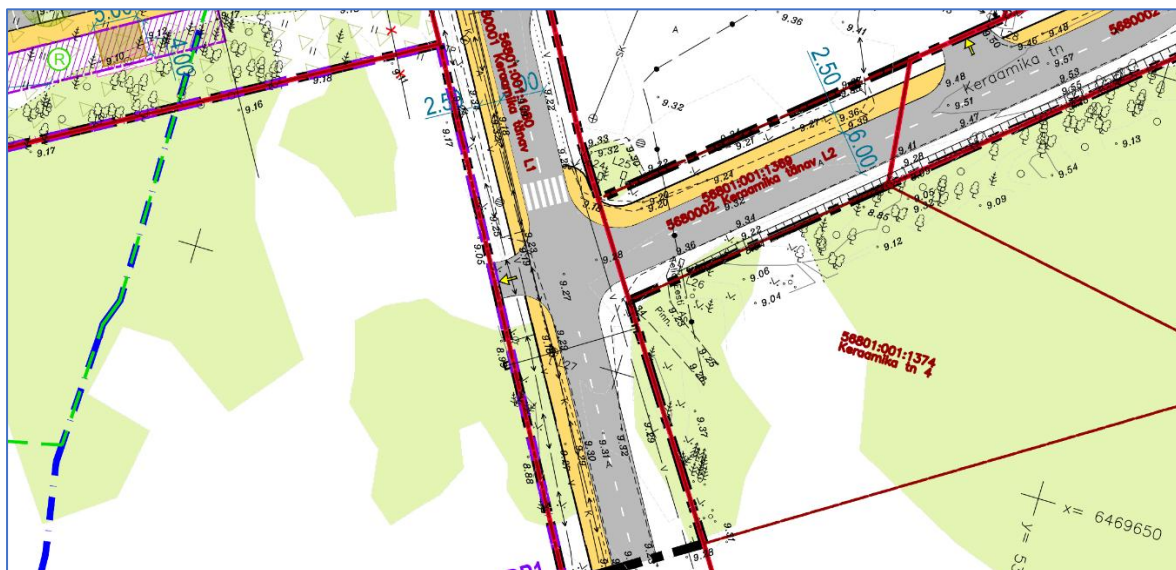
Paikuse valla üldplaneering näeb alal ette elamumaa E3, mis võimaldab ehitada kuni 2-korruselisi elamuid. Koostatava detailplaneeringuga soovitakse planeerida kolmekorruselised katusekorrusega korterelamud.

5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud

Detailplaneering	Kehtestamise kuupäev
Sindi-Lodja silla detailplaneering	10.03.2025

5.4. Kooskõla Sindi-Lodja detailplaneeringuga

Sindi-Lodja detailplaneeringuga on planeeritud Keraamika tn 3 kinnistule juurdepääs Keraamika tänava ristmiku vastasküljelt (Keraamika tänav L1 ja Keraamika tänav L2 ristmik), vt Joonis 4.



Joonis 4 väljavõte Sindi-Lodja detailplaneeringust

Käesolev detailplaneering näeb ette Keraamika tn 3 kinnistu juurdepääsu kavandamise teises asukohas võrreldes Sindi-Lodja detailplaneeringuga (vt planeeringu joonis AS-3). Juurdepääsu asukoha viimine vastavusse Sindi-Lodja detailplaneeringuga ei ole otstarbekas ega realistlik, sest planeeritav hoonestus (tänav äärne korterelamu) lähtub olemasoleva hoonestuse paiknemisest lähiümbruses paiknevate hoonetega (Keraamika tn 6 ja 7) asudes samal joonel ja olles ligikaudu ka sama mahuga. Arvestades Keraamika tänavaga külgneva Keraamika tn 3 kinnistu osa pikkust (~63 m) ei ole võimalik kõiki asjaolusid arvestades paigutada krundile kortermaja nii, et juurdepääs krundile oleks vastavuses Sindi-Lodja detailplaneeringuga.

Juurdepääsu paigutamine krundi keskele muudaks kogu krundi logistikat, hoonete ja õueala paiknemist. Kõrghaljastusega ala ja ehituskeeluvööndi paiknemise tõttu on Keraamika kinnistu tänava poolses osas suhteliselt vähe ruumi kõigi vajalike elementide (hoonestus, parkimine, õueala) paigutamiseks nii, et need moodustaksid funktsionaalselt koostoimiva elamuala.

Vastavalt käesolevale detailplaneeringule ei ole Keraamika tn 3 kinnistu omanikul vaja kinnistule rohkem juurdepääse.

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Paikuse valla üldplaneeringu muutmiseks, et võimaldada alale planeerida kolme korruselise viilkatusega hoonet.

Muutmise ettepaneku on põhjenduseks on naaberkruntidel olemasolevate korterelamute mahtudest lähtumine. Olemasolevad korterelamud on kahekorruselised viilkatusega hooned, mis võimaldab Keraamika tn 3 kinnistule kavandada sarnase mahuga kolme korruselise korterelamu. Ca 1936 aastal ehitatud korterelamutel on olemas pööning, mille asemele ehitatakse tänapäeval üldiselt katusekorrus, mistõttu on mahulise sobivuse mõttes asjakohane lubada 3-korruselise hoonestuse ehitamise.

Paide mnt kaudu on piirkonnal on suhteliselt head juurdepääsuvõimalused ühistranspordivõrgule. Samuti on hea ühendus kergliiklustee kaudu nii linna kui ka Paikuse alevikuga.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete vähim / suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m*	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Keraamika tn 3	01	1281	EK - korterelamumaa	2/3	3 (2 + katusekorrus)	0	1200	11,5	9	Lahendada projektiga

* soovituslik abs. kõrgusmärk, millest hoone kõrgust arvestatakse, on näidatud joonisel AS-3. Hoonete kavandamisel arvestada ala reljeefiga.

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

- Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
- Hoonestuse parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada ligikaudsest keskmisest planeeritavast maapinnast. Detailplaneeringu joonisel (vt joonis AS-3) on toodud välja kõrgusmärgid planeeritava hoonestuse võimalikus asukohas, millest antud asukohas hoone kõrgust arvestada. Täpne maapinna kõrgus määratakse projekteeritud maapinnas hoone tegelikus asukohas arvestades planeeritava maapinna kõrgust vältides järske ja ebaloomulikke kõrguste vahesid. Planeeritava maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.
- Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hoonetele on hoonestusala piires lubatud ehitada kuni 2 m sügavusega hoone põhimahust välja ulatuvaid varikatuseid ja kergkonstruktsioonid konsoolseid rõdusid jm mittemahulisi elemente. Rõdud võivad olla suletavad läbipaistva klaasisüsteemiga. Rõdude projektsiooni maapinnale ei arvestata tabelis 1 antud ehitisealuse pinna hulka.
- Korterelamutele projekteerida erineva suurusega kortereid arvestades peresõbraliku elukeskkonna kavandamise põhimõtet, mis tähendab, et on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korterelamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.

Planeeritavale alale on planeeritud maksimaalselt **30** korterit.

8. Liiklus, parkimine

Nii olemasolev kui ka planeeritav juurdepääs planeeritavale alale on Keraamika tänavalt.

Krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele. Minimaalselt üks jalgratta parkimiskoht korteri kohta. Jalgrataste parkimiskohad paigaldada hoone sissepääsule võimalikult lähedale varju alla ja nii, et ratast on võimalik kinnitada raamiga.

Sõiduautode parkimine on lahendatud krundisiseseelt.

Parkimiskohad on planeeritud arvestusega 1 koht korteri kohta (**30 parkimiskohta**).

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

Detailplaneering näeb ette ka krundi läbiva kaldapromenaadi orienteeruva asukoha, millega on kavas ühendada Reiu jõe suudmeala ja Vabaõhulava piirkond. Kaldapromenaad kaetakse kõvakattega (asfalt v sillutis). Promenaadi täpne asukoht ja lahendus tehakse eraldi projektiga koostöös maaomanikega. Kaldapromenaad on avalikuks kasutamiseks. Detailplaneering näeb ette servituudi seadmise vajalikkuse promenaadi valdaja kasuks.

Juurdepääs kallasrajale

Kaldaomanikul on kohustus võimaldada igaühel kasutada kallasrada ning tagada juurdepääs kallasrajale. Detailplaneeringuga on kallasrajale juurdepääs planeeritud Keraamika tn 3 ja Keraamika tn 7 kinnistute piirile (vt joonis AS-3).

Juurdepääs ehitada välja selge ja mugavalt kasutatava rajana (vähemalt parklaga külgnevas osas rada sillutada). Detailplaneering näeb kallasrajale juurdepääsu tagamiseks ette servituudi seadmise vajalikkuse.

9. Haljastus, maastik, piirded

Keraamika tn 3 kinnistu põhjaservas on mitmekesise puittaimestikuga puistu. Tulenevalt planeeritavate elamute paiknemisest on kavas Keraamika tänava poolne haljastus osaliselt likvideerida. Likvideeritava haljastuse maht on suhteliselt väike arvestades, et metsakõlviku alal ulatub ehituskeeluvöönd piiranguvööndini. Hoolimata sellest jääb suur osa kinnistust kõrghaljastusega kaetuks ning seoses uushoonestusega kavandatakse juurde ka õueala haljastatust.

Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt on Reiu jõe äärne ala ka rohevõrgustiku koridor, milleks on antud kohas ehituskeeluvööndi laius. Säilitada tuleb koridoride terviklikkus ja sidusus ning vältida looduslike alade killustamist. Tagada tuleb, et looduslike alade osatähtsus ei langeks alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust.

Käesoleva detailplaneeringuga on ehituskeeluvööndisse planeeritud vaid jalg- ja kergliiklusteed, mistõttu jääb Reiu jõe kallas nii ehituskeeluvööndis kui ka laiemalt looduslikule kujule ning seetõttu ei ohusta planeeringuga kavandatav ka rohekoridori toimimist.

Projekteerimise faasis anda hinnang olemasolevale haljastusele ning sõltuvalt haljastuse paiknemisest ja väärtusest hoonestada krunt nii, et võimalikult palju elujõulisi olemasolevaid puid jääks alles. Säilival metsaalal on soovitatav teostada harvendusraiet, et parandada metsa

juurdepääsetavust ja puhkeväärtust ning luua tugevamatele puudele paremad kasvutingimused. Raie tuleb teostada vastava spetsialisti poolt või juhendamisel.

Hoonete vahele või vahetusse lähedusse näha ette haljastatud õue- ja rekreatsiooniala. Õue- ja rekreatsiooniala haljastuse ja laste mänguväljaku lahendus antakse täpsemalt haljastusprojektiga. Haljastuse ja maastikuprojekti koostamisel peab jälgima, et inventar koos maastikulahendusega oleks kujundatud nii, et tegevust oleks erinevatele vanusegruppidele. Mänguväljaku eelduseks on minimaalselt kolm erinevat inventaritüüpi. Soovitavalt kavandada mänguväljak koos maastikulahendusega nii, et moodustuks terviklik erinevaid tegevusi soodustav keskkond. Väliruumi projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Uushaljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku. Kasutada piirkonna miljööga kooskõlas olevaid haljastuslahendusi.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- pinnast ei tõsteta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.

Piirded rajada krundi piiridele. Tänavapoolsele krundi piirile ei ole füüsilise piirde rajamine lubatud, on lubatud haljaspiire.

On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad puit-, metall- või kivipostidega. Piire kavandada hoonega sobivana, samuti arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,2 m, kui naaberkinnistu omanikega ei ole kokku lepitud teisiti. Täpne lahendus antakse projekti koosseisus.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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 määratakse ehitusprojektiga.

10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud tehnilised tingimused nr TT-250954.

Ühisveevärgiga liitumiseks on varasemalt rajatud liitumispunkt, koordinaadid 6469650.20, 534937.98, ühendustorustik De63, materjal PE.

10.2. Reoveekanaliseerimine

Ühisreoveekanaliseerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud tehnilised tingimused nr TT- 250954.

Ühisreoveekanaliseerimisega liitumiseks on varasemalt rajatud liitumispunkt, koordinaadid 6469647.71, 534938.71, ühendustorustik De160, materjal PE.

Kanaliseerimise eelvooloruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaevu. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühisreoveekanaliseerimise juurde kuuluva kanaliseerimiskaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanaliseerimisel peavad olema allpool ühisreoveekanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühisreoveekanaliseerimise juhitud reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduses sätestatud.

10.3. Sademevee ja lume käitlus

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 0.29 ... 11.60 abs. Tegemist on Reiu jõe äärsel krundiga, millel on arvestatav reljeef. Alal ei ole kraave ega muud toimivat sademevee süsteemi. Arvestades krundi asukohta, on võimalik liigse sademevee juhtimine Reiu jõkke.

Sademeveesüsteem tuleb rajada nii, et oleks tagatud tipukoormuse hajutamine, mis tähendab, et enne suublasse jõudmist tuleb sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust, kasutada vett läbi laskvaid katendeid, kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, biopuhvrid vms.

Sademeveetorusse juhitud sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

Uue sademevee väljalasude projekteerimise korral taotlema tingimused ja/või kooskõlastus Keskkonnaametist.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

10.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 501648.

Planeeritava ala elektriühendus on planeeritud Tanki:(Pärnu M) alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Tarbimiskoha võrguühendusele on ette nähtud kinnistu piirile liitumiskilp. Liitumiskilp peab teenindamiseks olema vabalt juurdepääsetav.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Hoonetele on lubatud paigaldada päikesepaneele, kui need on integreeritud hoone arhitektuurse lahendusega.

Päikesepaneele ei ole lubatud paigaldada maapinnale.

10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39807154.

Näha ette asukohad sideliinirajatistele. Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA_SA) kuuluvast sidekaevust 098K24.

Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Täiendavad tehnilised tingimused tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS/OPTO tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

10.6. Soojavarustus, jahutus

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

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 määrusest nr 10 Veevõtukohta 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.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 704, sõlmes, Keraamika tänaval L1, koordinaadid 6469681.26, 534922.53, vooluhulk 12,50l/s. Kaugus Keraamika tn 2 kinnistule planeeritavast hoonestusest on ca 20 m;
- hüdrant nr 703, Keraamika tänava ääres Vesiroosi tn 2 kinnistu piiri lähedal. Kaugus Keraamika tn 2 kinnistule planeeritavast hoonestusest on ca 90 m;

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. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad. Krundi siseselt tuleb korterelamute vahel näha ette samuti tuleohutuskujad või näha täiendavad meetmed tuleohutusnõuete tagamiseks.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

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

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

12.2. Insolatsioon

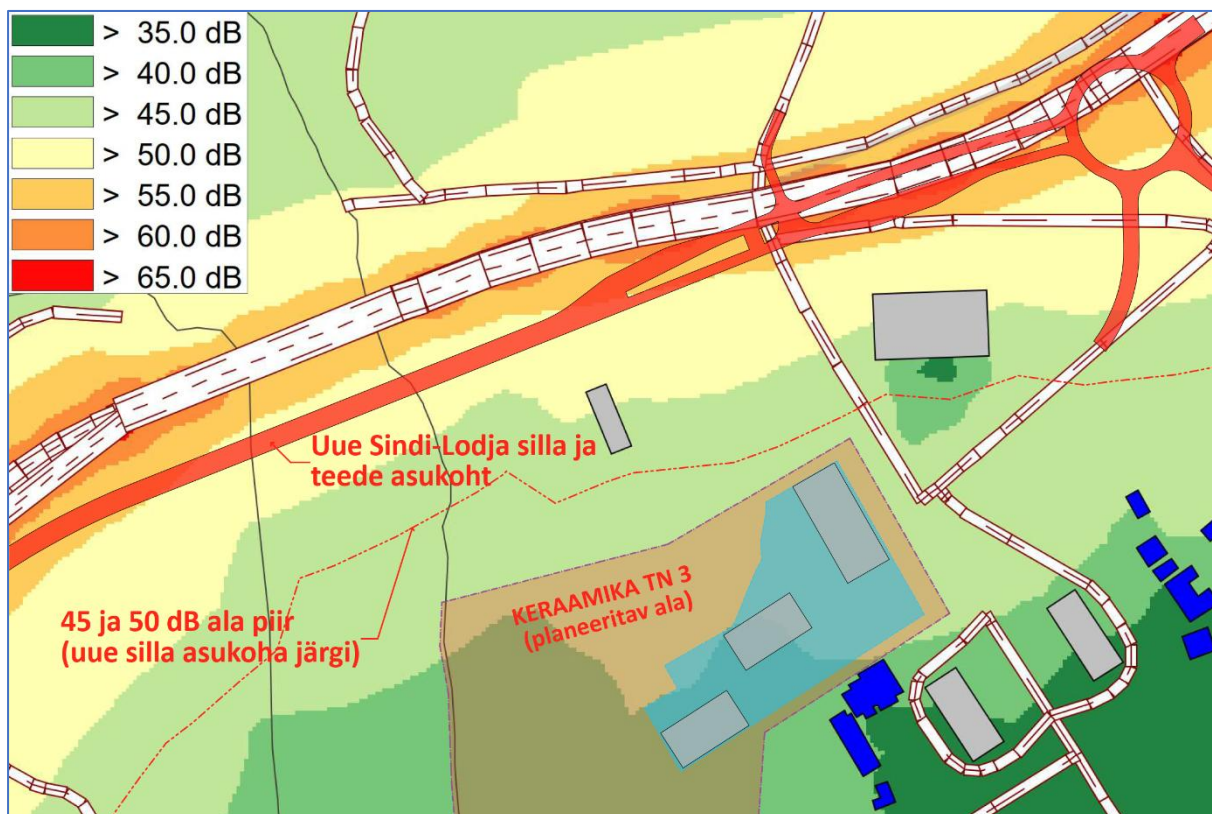
Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele ega planeeritud hoonetele. Samuti on hooned planeeritud nõnda, et kõigile elamispindadele on võimalik tagada piisav päikesevalgus.

12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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.

Kuna planeeritav ala asub üsna lähedal olulisele Pärnu-Tori teele (Paide mnt), siis on käsitletud ka tee kui olulise müraallika mõju. Pärnu linnas on koostatud Pärnu linna välisõhu mürakaart (Akukon Eesti OÜ, töö nr 190496-1-A), milles on kujutatud ka Pärnu-Tori tee poolt avaldatava müra suurust ja selle vähenemist vastavalt kaugusele müraallikast. Kuna planeeritud on uus Sindi-Lodja sild koos külgnevate teedega ning selle müra ei ole veel eraldi hinnatud, siis on müra olukorra muutuse hindamiseks võetud aluseks olemasolev mürakaart ning nihutatud müra piiri vastavalt silla asukoha muutusele (vt Joonis 5).



Joonis 5 Olemasolev mürakaart (Akukon Eesti OÜ, töö nr 190496-1-A) koos Sindi-Lodja silla ja külgnevate teedega

Nagu jooniselt on näha, siis jääb ka uue silla asukohta arvestades Keraamika tn 3 kinnistu 45 dB hinnatud müratasemega alasse, mis on rahuldav müratase elukeskkonna tarbeks (müra sihtväärtus on 55 dBA¹). Lisaks on Pärnu-Tori teele lähim hoone tee suunas otsaseinaga, mis tähendab, et otse müra suunas olev hoone osa on suhteliselt väike ning seal on lihtsam rakendada müra tõkestavaid meetmeid (mürakindlad aknad). Ülejäänud hoonestusala ja õueala jääb valdavalt osas kinnistul paikneva olemasoleva kõrghaljasvööndi varju, mis pakub täiendavat kaitset müra eest.

¹ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1

12.4. Lihkeohtlikkus

Keraamika tn 3 kinnistu näol on tegemist on Reiu jõe äärsel krundiga, mis on kõrge kaldaga. Lähtuvalt sellest tuleb silmas pidada ala ehitusgeoloogilisi tingimusi ning oluline on pöörata jõe kallaste maalihkeohtlikkusele.

Paikuse valla üldplaneeringu kohaselt tuleb Reiu ja Pärnu jõe kallastele lähemal kui 100 m, arvestatuna kaldanõlva ülemisest servast, koos hoone projektiga esitada ehitusgeoloogiline uuring.

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

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud KSH eelhindang.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju.
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole detailplaneeringu realiseerimisel taotluses kavandatud mahus ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju ega ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne.
- 3) Detailplaneeringu mõju suurus ja ruumiline ulatus moodustab kõrval olevate hoonetega sünergia ja negatiivset mõju teadaolevalt ei teki.
- 4) Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
- 5) Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülennormatiivsete saastetasemete esinemist.
- 6) Planeeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele.

12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse korterelamuala olemasolevale hoonestamata kinnistule. Elamupiirkond saab olema on osa olemasolevast Keraamika ja Vesiroosi tänava äärsest elamupiirkonnast, mis kasutab osaliselt olemasolevat juba välja ehitatud infrastruktuuri. Arendataval alal on ka suhteliselt hea juurdepääs ühistranspordivõrgule ja Pärnu kesklinna ning Paikuse alevit ühendavale kergliiklusteele.

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering näeb ette servituutide seadmise vajaduse krunti läbiva kaldapromenaadi ja kallasrajale juurdepääsu tarbeks kohaliku omavalitsuse kasuks.

15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.
- näha ette võimalikult kõrge esteetilise tasemega arhitektuuri- ja maastikukujundus.

16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Paikuse valla üldplaneering.
- Teemaplaneering. Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.

17. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel haldusleping, millega määratakse täpsemalt detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused. Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevused 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.

Kogu planeeringuala ehitatakse välja etapiliselt (kõiki hooneid ei ehitata korraga).

Hoonete ehitamisel ja maastiku kujundamisel etapikaupa tuleb arvestada, et valmis lahendus peab igas etapis jätma hoone ümber tervikliku ja lõpetatud mulje. See tähendab seda, et lisaks hoonele ehitatakse terviklikult välja ümbritsev õueala (haljastus, mänguväljakud, jalgteed, väikevormid, rattaparklad jms) ja parkimisalad.

Etappide järjekord koos seonduvate kohustustega määratakse täpsemalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava halduslepinguga. Kui arendamise etappide alad ja järjekord asjakohaste olude alusel muutuvad või täpsustuvad, siis sõlmitakse kokkulepete alusel uus haldusleping.