

TELLIJA: Pärnu linn  
OBJEKT: Mõrra tn 17 mü,  
Papsaare küla, Pärnu linn

**T – 2161**

## **MÕRRA TÄNAV 17**

### DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist

A. Kilumets

Projekteerija

S. Kolk / K. Keel

KURESSAARE  
2020



## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Menetlusedokumentid

1. Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 korraldus nr 605 Papsaare külas Mõrra tn 17 detailplaneeringu koostamise algatamine

## 2. Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad: .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus: .....	8
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	9
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>10</b>
4.1. Krundijaotus: .....	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus: .....	10
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	11
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	12
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused .....	12
4.6. Vertikaalplaneerimine.....	13
4.7. Avalik ruum .....	13
4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused .....	13
4.9. Keskkonnakaitse .....	13
4.10. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed .....	14
4.11. Energiasutustus .....	14
4.12. Piirkonna turvalisus.....	14
4.13. Tuleohutusnõuded .....	14
4.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	15
4.15. Servituutide vajadus.....	15
4.16. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused.....	16
4.17. Planeeringu elluviimine .....	16
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>17</b>
5.1. Elektrivarustus.....	17
5.2. Sidevarustus .....	17
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž .....	17
5.5. Soojavarustus .....	18

### 3. Joonised

1.	Asukoha skeem	DP-1
2.	Tugiplaan	DP-2
3.	Planeeringu lahendus	DP-3
4.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5.	Elektriühenduse ja hüdrantide skeem	DP-5
6.	Sademevete ärajuhtimise skeem	DP-6

### 4. Kooskõlastused

### 5. Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 335440, väljastatud 29.10.2019.
2. Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused Pärnu linnas Papsaare külas asuva kinnistu Mõrra tn 17 (16001:001:0318) detailplaneeringu koostamiseks nr DT-198420, koostatud 08.11.19.

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD**

### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 korraldus nr 605 Papsaare külas Mõrra tn 17 detailplaneeringu koostamise algatamine

### **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74)
- Audru valla üldplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

### **1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Geodeetiline alusplaan: OÜ Pärnu Maamööduteenistus töö nr TM-080/19, möödistatud 21.03.2019.

### **1.4. Detailplaneeringu koostajad:**

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ arhitekt Andrus Kilumets.

Projekti juht Kai Keel – ruumilise keskkonna planeerija

Planeeringu koostaja on planeerija ja keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

## **2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Planeeringu eesmärgiks on elamute planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala hõlmab **Mõrra tn 17** kinnistut (100% elamumaa), katastritunnusega 16001:001:0318, pindalaga 8854 m<sup>2</sup>. Mõrra tn 17 katastriüksus paikneb Pärnu linnas Papsaare külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

läänest:

- Papsaare keskus (katastritunnus 16001:001:0372) 100% üldkasutatav maa,
- Traali tee 3 (katastritunnus 15904:003:1266) 100% maatulundusmaa;

lõunast:

- Mõrra tn 23 (katastritunnus 15904:003:1973) 100% elamumaa,
- Mõrra tn 21 (katastritunnus 15904:003:1972) 100% elamumaa;

kirdest:

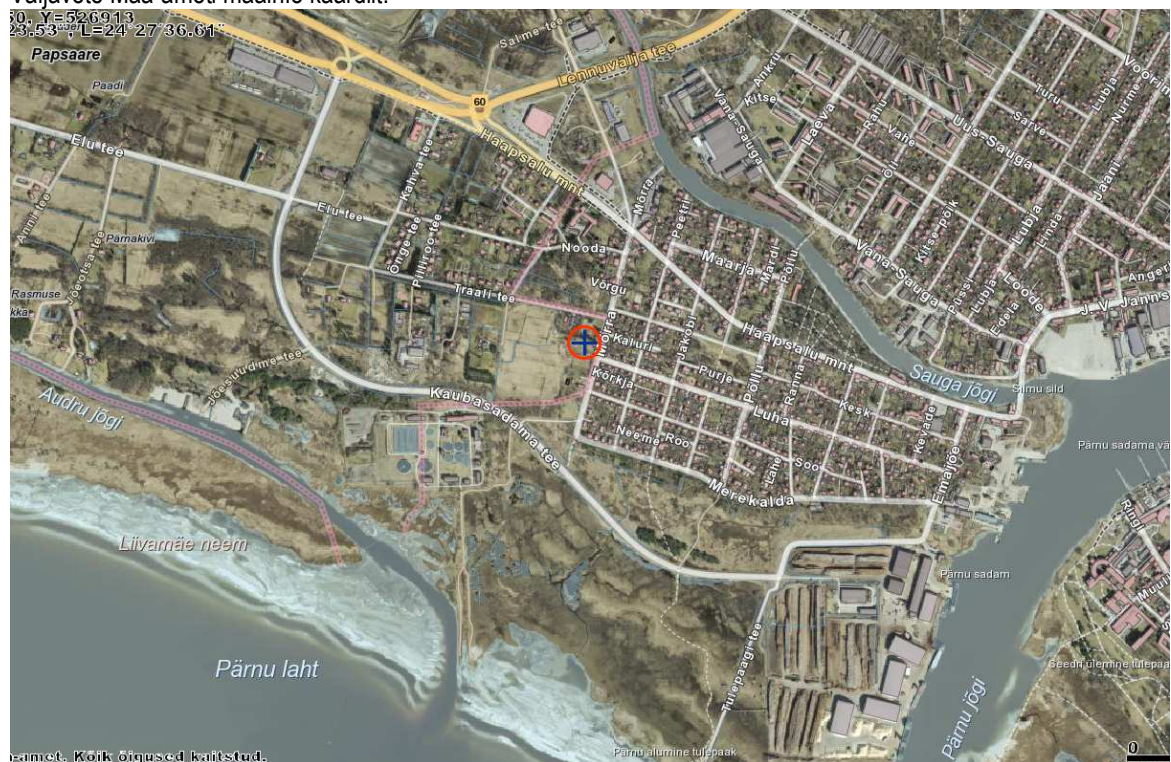
- Mõrra tn 15 (katastritunnus 15904:003:0754) 100% elamumaa;

idast:

- Mõrra tänav T3 (katastritunnus 62501:011:0010) 100% transpordimaa.

Põhjust piirneb kinnistu Traali teega.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:





### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

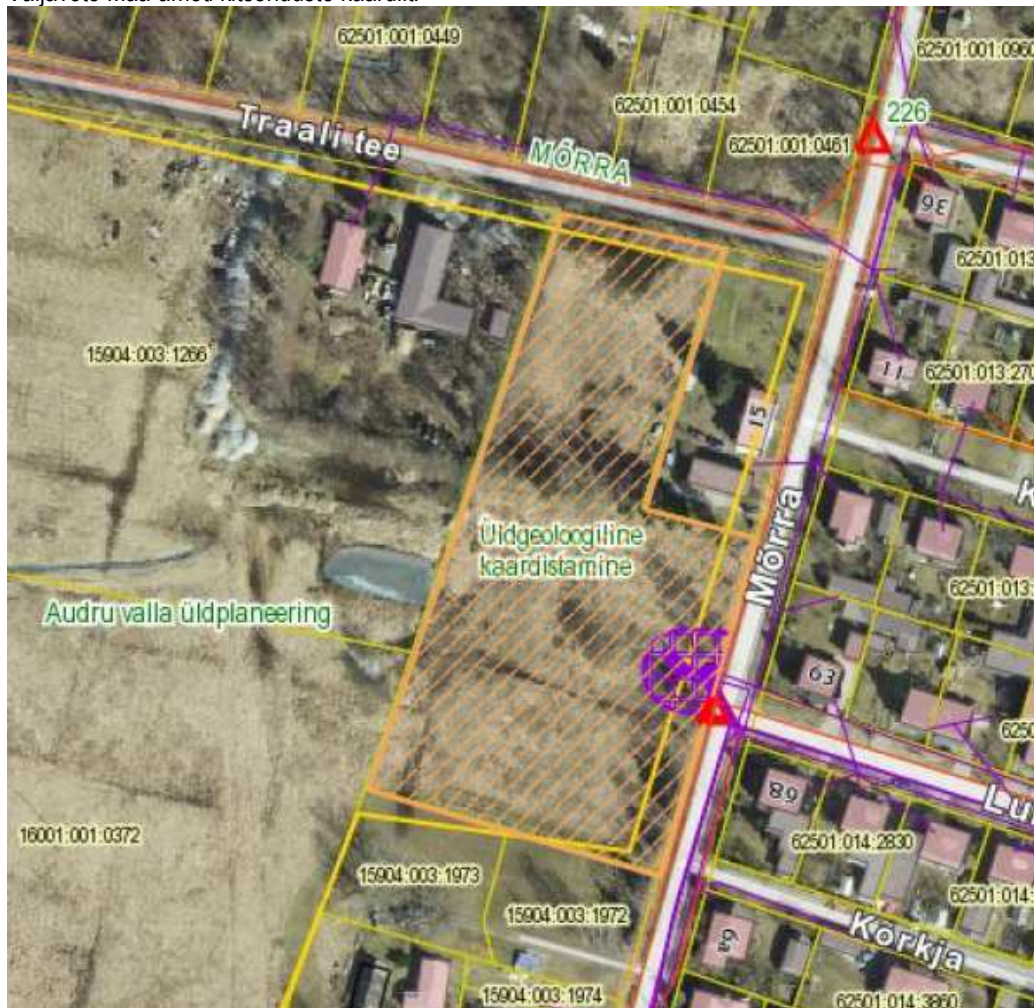
Planeeritav elumumaa sihtotstarbega **Mõrra tn 17** maaüksus on hoonestamata. Maaüksus on valdavas ulatuses looduslik rohumaa. Reljeef on tasane. Maaüksuse ida- ja läänepiiril on olemasolevad kraavid ning olemasolev kõrghaljastus. Maaüksus paikneb Papsaare küla idaservas, Traali teest ja Mõrra tänavast algab Pärnu linna piir. Planeeringualaga vahetult külgnevad krundid on hoonestatud peamiselt 2-korruseliste pereelamutega. Planeeringuala reljeef on tasane, lõuna suunas langev. Maapinna abs kõrgused ca 2.54 – 1.55 m. Maa-ameti andmetel asub planeeritav kinnistu ülejutusohuga piirkonnas.

*Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:* haritav maa 2187 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 6161 m<sup>2</sup> ja õuemaa 506 m<sup>2</sup>. *Maa-alale pääseb* Haapsalu maanteelt (põhitänav nr 6250020) mööda Mõrra tänavat (jaotustänav nr 6250145). Samuti on ligipääs mööda Traali teed (kõrvaltänav nr 1590139).

*Mõrra tn 17 kinnistul on olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Kinnistu asub geoloogilise uuringu alal (registrikood U903)
- Alajaam ja jaotusseadmed- kaitsevöönd 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest
- Keskpinge õhuliin- kaitsevöönd 3 m mõlemal pool liini telge
- Keskpinge kaabel- kaitsevöönd 1 m mõlemal pool äärmistest kaablitest
- Madalpinge õhuliin- kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
- Geodeetilise märgi (nr 7097 ja 227) kaitsevöönd

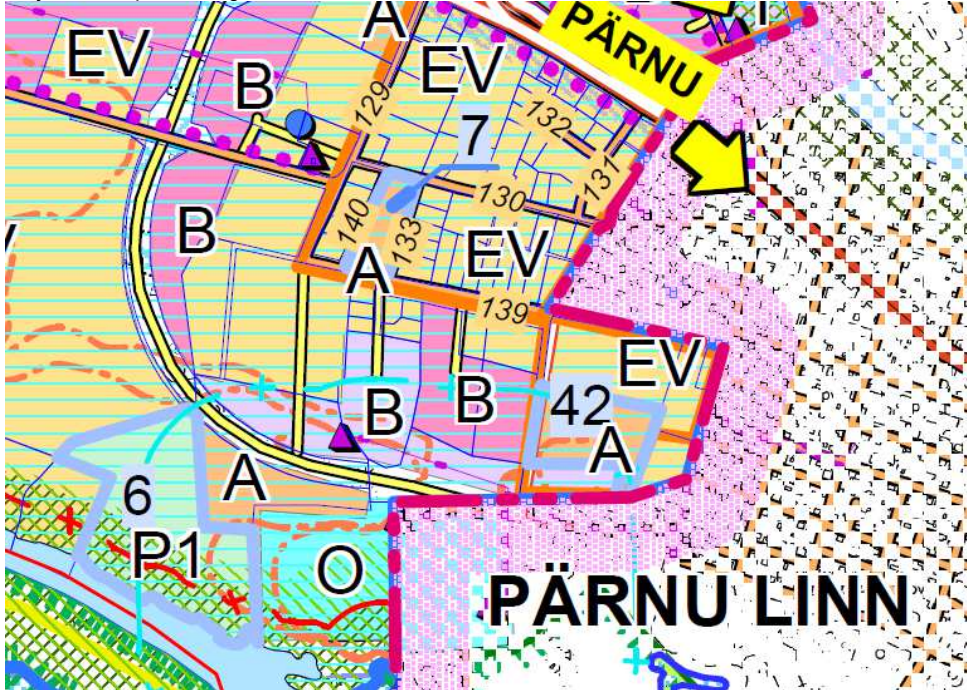
Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Audru valla üldplaneering, kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt paikneb Mõrra tn 17 kinnistu tiheasustusalal, mis on elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv elamumaa krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.

- Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering.
- Elamukrundi miinimumsuurus on 1200 m<sup>2</sup>.
- Elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m v.a kui lubatust kitsamad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringuga.
- Audru vallas ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooned 10 000 m<sup>2</sup>-st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.
- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete nurga suurus tuleb määrata detailplaneeringuga).
- Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooalalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal.
- Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m.
- Elamispinna pöranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m kõrgus maapinnast Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja hajaasustuses näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.
- Detailplaneeringu järgsete enam kui 2 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamute ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud) veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.



### **Piirded**

Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Kõik piirdeaiad peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.

Üldplaneeringus on kõrgusmärgid antud vana süsteemi kohaselt, seetõttu lisatakse käesolevas planeeringus kõikidele kõrgusmärkidele +0,19 m abs (EH2000).

**Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas.**

### **3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus**

Planeeritavast alast lõunas on Audru vallavolikogu 19. veebruar 2009 otsusega nr 11 kehtestatud Papsaare küla Tammevälja kinnistu detailplaneering (OÜ AB Büroo, töö nr DET-27028), millega on kavandatud 0,70 ha suurusel maa-alal moodustada 4 elamumaa ja 1 transpordimaa krunt. Planeeritud kruntidele on kavandatud kahekorruselised ühepereelamud ja ühekorruselised abihooned. Nimetatud maa-ala on krunditud ning kaks krunti hoonestatud.

Traali teest põhjas on Pärnu linnavalitsuse 22. september 2014 korraldusega nr 448 kehtestatud Pärnu linnapiiri, Nooda tn ja Mõrra tn vahelise ala detailplaneering (OÜ Arcus Projekt, töö nr 12045). Nimetatud planeeringu eesmärk on jagada maa-ala kruntideks, korrastada maakasutust ning selgitada välja võimalikud ehitusmahud pere- ja ärihoonete rajamiseks ning neile ehitusõiguse määramiseks. Maa-ala on krunditud.

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

##### 4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Mõrra tn 17 maaüksus 6 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Elamukrundi minimaalseks suuruseks on üldplaneeringu kohaselt 1200 m<sup>2</sup>.

Vt lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“.

*Planeeringu järgsed moodustatavad krundid:*

Pos	Katastriüksuse nime ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Traali tee 1	1275	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Mõrra põik 4	1381	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Mõrra põik 5	1247	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
4	Mõrra põik 2	1209	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
5	Mõrra põik 3	1328	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
6	Mõrra põik 1	1363	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
7	Mõrra põik	1052	Tee ja tänava maa-ala-LT-100%	Transpordimaa-L-007-100%

**Elamumaa** (001, E)– alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa..

**Transpordimaa** (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas:

- 1) teemaa;
- 2) äriotstarbete, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- 3) raudteemaa;
- 4) lennuliiklusmaa;
- 5) navigatsiooniseadmete maa;
- 6) kõistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimeviisi poolest sarnase tee ning muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

(Keskkonnaministri 14.08.18 määrus nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ § 38 ja Maakatastriseadus § 18<sup>1</sup>)

##### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Planeeringu lahendus“.

Hoonestusalade kujundamisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud ja looduslikest tingimustest, krundile ulatuvatest piirangutest, hoonestuse juurdepääsude võimalikkusest ning tuleohutuskujadest (naaberkrundide hoonestuse vaheline kaugus minimaalselt 8 m). Hoonestusalade piir on 4 - 5 m krundipiirist. Juhul, kui naabrid saavad omavahel kokkuleppele ning tuleohutus on tagatud ehituslike abinõudega, on abihoonete rajamine lubatud ka väljapoole määratud hoonestusalasid kruntide piiridele, va tänavapoolse piiri ääres. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Soovitav on kruntidel pos 1, 4 ja 6 paigutada elamu põhihaht tänavapoolse piiri äärde. Kruntidel pos nr 4 ja 6 sõltub hoonestuse paigutus juurdepääsu asukoha valikust, planeeringuga on lubatud juurdepääsu rajamine nii Mõrra tänavalt kui ka rajatavalt uuel tänavalt.

Detailplaneeringus näidatud elamute asukohad on tinglikud. Tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

**Planeeritud ehitusõigus kruntidel positsiooni numbriga 1-6**

Krundi kasutamise otstarve	Üksikelamu maa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (üks elamu + kaks abihoonet),
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamul: maksimaalselt 7,5 m, 2 korrust abihoonel: kuni 4 m maapinnast, 1 korrus
Lubatud katusekalle	2-10°

**Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooni numbriga 7**

Krundi kasutamise otstarve	Tee ja tänava maa-ala-LT-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-

**4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. **Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega.** Vajadusel on omavalitsusel õigus esitada täiendavalt projekteerimistingimused. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 7,5 m maapinnast.

*Katused:*

Elamud ja kõrvalhooned (va garaažid ja kuurid) peavad olema katusekaldega 2 kuni 10 kraadi. Katuste toon peab kogu planeeritava alal olema samane, esimese elamu katusekatte toonist sõltuvad ülejäänud hoonete katusekatted.

*Lubatud välisviimistlusmaterjalid:*

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

*Piirded:*

Piirete kavandamisel arvestada üldplaneeringus esitatud nõuetega, vt ptk 3.3. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, kõrgus kuni 1,2 m. Ühes tänavalõiguses kasutada sama tüüpi tänaväärset piiret. Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata võrkaiaga. Kruntidele pos nr 3 ja 4 piirete kavandamisel arvestada teenindusliikluse ümberpöördekohaga.

Kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning peahoone ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,19 m absoluutkõrgusest.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmargini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooned ja tehnotaristut üleujutusohu eest.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitised peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

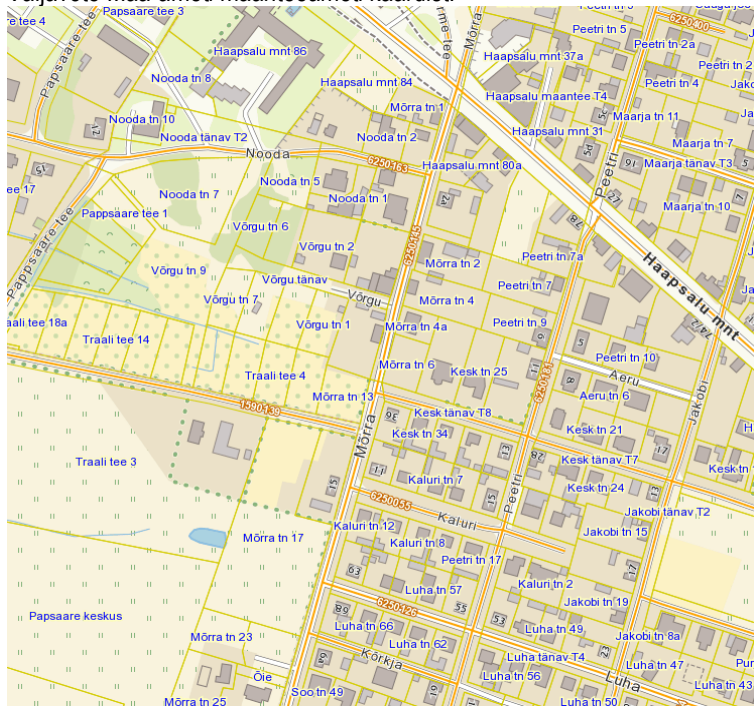
#### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Haapsalu maanteelt (põhitänav nr 6250020) mööda Mõrra tänavat (jaotustänav nr 6250145). Samuti on ligipääs mööda Traali teed (kõrvtänav nr 1590139) ja Kaubasadama teelt (jaotustänav nr 6250070). Mõrra tänav on püskattega ning Traali tee freeskattega. Mõlemad tänavad on heas korras.

Krundile pos nr 1 on juurdepääs Traali teelt. Juurdepääsuks elamukruntidele pos nr 2 - 6 on kavandatud eraldi transpordimaa krunt, kuhu rajatakse 5 m laiune tee. Tupiktee lõppu on kavandatud teenindusliikluse tarbeks überpöördekoht vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016), pöörderaadiusega 16 m. Kruntidele pos nr 4 ja 6 on lubatud rajada juurdepääs ka Mõrra tänavalt. Ligipääsude asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Tee ja überpöördekohta katendkihtide valik, täpne asukoht, parameetrid, sademe- ja liigvee äravool, tänavavalgustus ning tänaväärne haljastus lahendatakse vastava ehitusprojektiga. Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmärgiga vähemalt +2.29 m abs (EH2000) teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele töönaolisemate (kuni +2.28 m abs 1 kord 10 aasta jooksul) üleujutuste korral. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Krundi piirist hoonetenäi lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse iga krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Parkimiskohtade asukohad määratakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Lume lükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele omavalitsusega.

Kavandatud juurdepääsuteede väljaehitamine krundipiirideni on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



#### 4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Maaüksusel on olemasolev kõrghaljastus, mis säilitatakse maksimaalselt. Tänavate ääres paiknevad puuderivid korrastatakse ja säilitatakse väärtuslikumad puud. Soovitav on täiendava haljastuse rajamine kruntide pos nr 3 ja 5 läänepiirile ning kavandatava tänavaidapoolsesse serva. Tänaväärne haljastus lahendatakse teeprojektiga. Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 esitatud tingimusi. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise

ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos ehitusprojektidega.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimine**

Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritava hoonestusala ulatuses, kuna krundid paiknevad üleujutataval alal. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektidega leitava asendiplaanilise lahendusega. Ehitamise käigus eemaldatakse kasvupinnasest teha hoone ümber tagasitõrjete või tasandada ehitusala osas krunti. Soovitatav on tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooned ja tehnotaristut. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse projekteerimise käigus. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete otsest valgumist naaberkinnistutele.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

#### **4.7. Avalik ruum**

Mõrra tn 17 maaüksus paikneb Pärnu linna servas, kõik vajalikud teenused on läheduses olemas. Planeeritava ala läheduses asuvad põhiliselt elamud ning hoonestamata munitsipaalmaa. Lähim ühistranspordi peatus on Haapsalu maantee ääres (Vana-Pärnu bussipeatus, kaugus ca 400 m planeeritavast maa-alast). Lähim suurem toidupood ja apteek paiknevad samuti Haapsalu maantee ääres, ca 500 m kaugusel. Lasteaed asub Papsaare külas (Kahva tee 1) ning kool Pärnu linnas. Käesoleva planeeringuga kavandatud sobitub olemasolevasse keskkonda ning toetab piirkonna arengut.

#### **4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused**

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt ei paikne planeeritav kinnistu ühelgi väärtusliku maastiku alal ega rohelise võrgustiku alal. Mõrra tn 17 kinnistu paikneb üleujutusohuga alal. Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole üleujutusohuga aladele soovitatav uusi elamualasid kavandada. Käesoleva planeeringuga kavandatakse üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale olemasolevate hoonestatud kinnistute vahele olemasoleva elamumaa jagamist ning elamute rajamist, seega ei ole tegemist uue elamualaga. Hoonestuse kavandamisel arvestatakse üleujutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

#### **4.9. Keskkonnakaitse**

Planeeritav maaüksus ei paikne kaitstaval alal. Lähim kaitseala on ca 300 m kaugusel paiknev Pärnu rannaniidu looduskaitseala. Elamute rajamine Mõrra tn 17 maaüksusele ei mõjuta looduskaitseala kaitse eesmärke. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse<sup>1</sup> (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.01.2018) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitseabinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kuna planeeringuga ei kavandata tegevust looduskaitsealal, siis ei kahjusta selle elluviimine lähima kaitstava ala ning liikide soodsat seisundit. Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnanõuete ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.



#### 4.10. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Alla 3,19 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooned ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimeistiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealadid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Vooluveekogude äärsedel maatükkidel ja kruntidel tuleb arvestada ehituskeeluvööndi liikumisega maa suunas, ehitusõiguse realiseerimisel peab ehitatav ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga.

#### 4.11. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Olemasolevate hoonete renoveerimisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

#### 4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

#### 4.13. Tuleohutuspõhised

Tuleohutuspõhised juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised ja nõuded tuletoorje veevarustusele“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et hoonestusalade kaugus krundipiirist on 4 - 5 m. Lähimad hoonestatud kinnistud on Traali tee 3, Mõrra tn 15, Mõrra tn 25 ja Mõrra tn 27. Mõrra tn 15 paiknev elamu on krundi pos nr 2 hoonestusalast ca 13,5 m kaugusel ja kuur ca 6,2 m kaugusel. Hoonestuse kavandamisel krundile pos nr 2 tuleb arvestada nõutud tuleohutuskujadega, vajadusel

rajada tulemüür. Teistel nimetatud maaüksustel paiknevad hooned asuvad planeeritavatest hoonestusaladest enam kui 9 m kaugusel. Juhul, kui hooned rajatakse krundipiirile lähemale kui 4 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringsest läbipääsu. Kavandatava tänava lõppu rajatakse teenindusliikluse tarbeks nõuetekohane ümberpöördekoht.

Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on lähimate hüdrantide asukohad:

- Nr 423 sõlmes 561 (4-G-8) asukohaga Peetri ja Luha tn ristmikul. Vooluhulk 43,5 l/s, mõõdetud 19.07.2018 a.
- Nr 425 sõlmes 502 (4-G-7) asukohaga Mõrra ja Soo tn ristmik. Vooluhulk 43,7 l/s, mõõdetud 19.07.2018 a.
- Nr 418 sõlmes 529 (4-G-4) asukohaga Mõrra ja Kesk tn ristmik. Vooluhulk 45,2 l/s, mõõdetud 12.07.2018 a.

Standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 6.3.12 andmetel võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m.

Nimetatud hüdrandid paiknevad planeeritavatest elamukruntidest vähem kui 150 m kaugusel (vt joonis DP-5). Seega on kavandatavate elamute tuletõrjeevarustus tagatud.

#### **4.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine**

Planeeritava ala vahetus läheduses paiknevad Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogu kohaselt kohaliku geodeetilise võrgu II järgu punktid PP7097 ja 227. Nimetatud geodeetilised märgid paiknevad kavandata ristmiku asukohas ning nende kaitsevööndi ulatus on 3 m märgi keskmest.

Planeerimise, projekteerimise ja ehitamise käigus võib ette näha kohaliku põhivõrgu punkti nr 227 kõrvaldamise, punkt nr PP7097 tuleb säilitada või teisaldada selliselt, et oleks tagatud otsenähtavus kohaliku põhivõrgupunktile nr 226 ja 228 ning säiliks otsenähtavus piki Luha tänavat. Juhul, kui ehitus- ja kaevetööde käigus geodeetiline märk säilitatakse, aga töid teostatakse kaitsevööndis, tuleb peale tööde lõppu tellida märgi kontrollmõõdistamine. Põhivõrgu punktide teisaldamist, mõõtmist ja tasandamist saab teostada põhivõrgu tööde litsentsi omav ettevõtte. Kõik geodeetiliste märkidega seotud probleemid lahendada koostöös Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga.

Geodeetiliste märkide teisaldamise ja kõrvaldamise menetluse ning kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule vähemalt 30 päeva enne planeeritud tööde alustamist sellekohase kirjaliku taotluse koos tegevuse kirjelduse ja põhjendusega.

#### **4.15. Servituutide vajadus**

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks seatakse alale järgnevad servituudid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AOS § 158	Krunt pos 7 Krunt pos 2	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole madalpingekaablit;
	Krunt pos 7, Landi tee 13, Kaubasadama tee 13, Kaubasadama tee 15	Krunt pos 1, Krunt pos 2, Krunt pos 3, Krunt pos 4, Krunt pos 5, Krunt pos 6	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole ühisveevärgi-, kanalisatsioonitorustiku ja sademevee kanalisatsioonitorustiku telgjoont, 1m mõlemale poole sademeveekraavi;

#### 4.16. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Kruntidel jäävad kehtima ptk 3.2 toodud kitsendused, v.a. geodeetilised märgid, mis teisaldatakse või kõrvaldatakse vastavalt kehtivale korrale.

#### 4.17. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega kokkulepe, mille kohaselt ehitab arendaja välja vastavalt detailplaneeringule uue juurdepääsutee ning vajalikud kommunikatsioonid krundipiirideni. Arendaja ehitab välja/korrestab vajaliku kraavistiku/drenaaži sademevee ärajuhtimiseks.
- Planeeringu elluviimine toimub ühes etapis.
- Mõrra tn 17 kinnistu omaniku taotluse alusel annab Pärnu Linnavalitsusele detailplaneeringuga kavandatud kinnistu jagamise korralduse.
- Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta.
- Arendaja projekteerib ja ehitab välja teed, tehnovõrgud, tänavavalgustuse, kraavid, hoonestusalade maapinna tõstmise vastavalt detailplaneeringu tingimustele ja elluviimise etappidele.
- Peale juurdepääsutee ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele on võimalik taotleda ehitusloakohustuslikele hoonetele ehitusluba.
- Pärnu linn teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehitus- ja kasutuslubade menetluse käigus.
- Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 335440, väljastatud 29.10.2019, planeeritava krundi elektriliitumiseks, nähakse tarbija varustamine elektrenergia ette Kotka mastalajaama asemele kavandavast uuest komplektalajaamast. Uus alajaam on kavandatud planeeritava tee äärde. Alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabliga Luha tn paikneva 10 kV mastini nr 5. Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Planeeritav elektriühendus“).

Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrenergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

### 5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Mõrra tn 17 puudub ühendus ühisveevärgi ja -reoveekanalisatsiooniga. Pärnu Vesi AS on ühisveevärgi ja ühisreoveekanalisatsiooniga liitumise kavandamiseks väljastanud tehnilised tingimused nr DT-198420.

Väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on lähimad ühenduspunktid ühisveevärgi ja ühisreoveekanalisatsiooniga Mõrra tänaval ja Traali teel asuv veevärgi ning reoveekanalisatsiooni peatorustik. Planeerida peatorustik ja /või ühendustorustikud lähimast ühenduspunktist kuni planeeritavate kruntideni.

Peatorustikuga ühenduste planeerimisel eelistada olemasolevaid kaeve. Vajadusel planeerida kinnistutelt reovee ärajuhtimiseks pumpla. Pumpla asukoha valikul arvestada maapinna reljeefi ja naaberlade tehnilisi võimalusi ning vajadust pumpla hilisemaks kasutamiseks.

**Planeeringu joonisel DP-4 kujutatud tehnovõrkude asukohad ja suurused on tinglikud. Konkreetne asukoht ja lahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajalikud kooskõlastused naabritelt.**

### 5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaž

Hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades maa-alale kavandatud sademeveetorustikku, sealt juhitakse sademeveed edasi vallale kuuluvate Landi tee 13 ja Kaubasadama tee 13 kinnistutel olevat sademeveekraavi kaudu Kaubasadama tee 15 kinnistul, samuti vallale kuuluvale, paiknevasse tiiki.

Vertikaalplaneerimise aluseks on ümbritsevate kraavide kõrgusmärgid ning naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Olemasolevad kraavid säilitada ja korrastada. Soovitav on lahendada ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid terviklikult enne hoonete ehitamist. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, vältides vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele. Maaomanikel on kohustus hoida kraavid toimivatena.

Kogu planeeritav ala on potentsiaalse suurvee üleujutusala hoonestuseks liiga madal. Iga hoonestatava krundi hoonealuse pinna kõrgus ning vastav vajalik maapinna täitmine lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeritava maapinna kõrguse määrab konkreetne arhitektuurne lahendus. Seejuures järgida ptk 4.3 ja 4.9 esitatud nõudeid, sh:

- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmargini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooneid ja tehnotaristut.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Hoonete  $\pm 0.00$  on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.

### 5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Sel juhul eelistada päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadikattematerjale. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.