

Töö number
Tellija

2022-0072
Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu
Telefon: +372 444 8100; e-post: linnavalitsus@parnu.ee
Registrikood: 75000064

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795;

Seisund
Kuupäev

DP
19.02.2024

Pärnu linnas Piirikivi äri- ja tootmispiirkonna detailplaneering

Köide I – Seletuskiri ja joonised



Maa-ameti kaldaerofoto 09.06.2023

Algatamine	20.06.2022
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	5
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	5
1.3.	Koostamiseks tehtud uuringud	5
1.4.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1.	Planeeritava ala asukoht	6
2.2.	Planeeritava ala ja selle üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
2.3.	Maakasutus ja hoonestus	7
2.4.	Haljastus, liiklus.....	8
2.5.	Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused	8
3.	ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	10
4.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	12
4.2.	Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	12
4.3.	Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.	16
4.4.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	16
4.5.	Tehnovõrgud- ja rajatised	17
4.5.1.	Veevarustus	17
4.5.2.	Väline tuletõrje veevarustus	18
4.5.3.	Reovee kanalisatsioon	18
4.5.4.	Sademevee kanalisatsioon	19
4.5.5.	Elektrivarustus.....	20
4.5.6.	Sidevarustus	21
4.5.7.	Välisvalgustus.....	21
4.6.	Vertikaalplaneerimine	21
4.7.	Tuleohutuse tagamine	21
4.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
4.9.	Keskonnatingimused	22
4.10.	Erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse.....	23
4.11.	Piirangud	25
4.11.1.	Alal kehtivad säilivad kitsendused	25
4.11.2.	Alal kavandatavad kitsendused	25
4.12.	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	25

JOONISED

Situatsiooniskeem	DP-01
Tugiplaan	DP-02
Põhijoonis	DP-03
Tehnovõrkude koondplaan	DP-04
Kruntimise skeem	DP-05

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Pärnu Linnavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik

Triin Koorits

Piret Kikkas

Aide Kaar

Projektijuht-planeerija

Vastutav planeerija (kutsetunnistus nr 151414)

VK-insener, projekteerija

keskkonnaekspert

Tellija esindaja:

Kaido Koppel

Janno Poopuu

Planeerimisosakonna juhataja, Pärnu Linnavalitsus

Linnakujunduse spetsialist, Pärnu Linnavalitsus

1. Planeeringu lähteinfo

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Pärnu Linnavalitsuse 20.06.2022 algatamise korraldus nr 442.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+;
- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeering;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Pärnu Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 44 kehtestatud Loode-Pärnu tööstusala detailplaneering;
- Pärnu Linnavalitsuse 15.08.2011 korraldusega nr 276 kehtestatud Tallinna mnt, Lõo tn ja oja vahelise ala detailplaneering;
- Ehitusseadustik;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

1.3. Koostamiseks tehtud uuringud

- OÜ Geodeesia24 poolt 2022. aasta oktoobris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 6769-22-2.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on piirkonda kaasaegse äri- ja tootmispiirkonna kavandamine, koos tervikliku ruumilahendusega, näha alale juurdepääsude, vajadusel uue krundistruktuuri ette nägemine ning kruntide ehitusõigus, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine.

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- tervikliku ruumilahenduse kaudu ala krundistruktuuri muutmine,
- kinnistutele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine,
- arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine,
- haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine,
- kommunikatsioonide kavandamine,
- vajadusel servituudialade määramine.

2. Olemasolev olukord

2.1. Planeeritava ala asukoht

Detailplaneeringu ala asub Pärnu linnas Ülejõe linnaosas ning ja külgneb Lennuvälja teega (Pärnu-Lihula tugimaantee nr 60).



Vaade planeeritavale alale (Maa-ameti kaldaerofoto seisuga 19.04.2021)

2.2. Planeeritava ala ja selle üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala asub Pärnu linna loodeosas Ülejõe linnaosas Lennujaama tee, Tori valla, Vingiküla oja ja Tallinna maantee vahelisel alal logistiliselt heas asukohas oluliste transpordisuundade (4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee ja 60 Pärnu-Lihula tee) ning lennuvälja läheduses.

Planeeringuala ümbritsevad nii elamu-, äri- kui ka transpordimaad. Lähimad elamumaad jäävad teisele poole Vingiküla oja Parmu tänava äärde planeeringuala vahetusse lähedusse.

Planeeringu alal ja vahetus läheduses on varem koostatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Pärnu Linnavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 29 kehtestatud Tallinna mnt, Ehitajate tee ja Parmu tn vahelise ala detailplaneering, millega lahendati Tallinna mnt ja Ehitajate tee ristmiku ääresele alale täiendava ärihoonestuse rajamise võimalus ning määrati kruntide kasutussihetstarbed ja ehitusõigus.

- Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001 otsusega nr 60 kehtestatud Vana – Pärnu kaubasadama juurdesõidutee alates Tallinna mnt ja Ehitajate tee ristmikust kuni Merekalda ja Emajõe tn ristmikuni detailplaneering, millega määrati projekteeritava juurdesõidutee asukohta, hõivatavate maade pindalad ning anti liikluskorralduse üldpõhimõtted ja lähteandmed tehnilise projekti koostamiseks.
- Pärnu Linnavolikogu 15.05.2003 otsusega nr 47 kehtestatud Tallinna mnt 107 kinnistu detailplaneering, millega määrati ehitusõigus, maakasutussihotstarbed ja hoonestusprintsiibid.
- Pärnu Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 44 kehtestatud Loode-Pärnu tööstusala detailplaneering, mille eesmärgiks oli endise nõukogude sõjaväe territooriumile tööstuspiirkonna kavandamine.
- Pärnu Linnavolikogu 19.02.2009 otsusega nr 11 kehtestati Tallinna mnt 99a kinnistu detailplaneering, millega muudeti kinnistu sihotstarve ärimaaks.
- Pärnu Linnavalitsuse 15.08.2011 korraldusega nr 276 osaliselt kehtestatud Tallinna mnt, Lõo tn ja oja vahelise ala detailplaneering, mille eesmärgiks oli piirkond korrastada ning läbi maa-ala kruntimise kujundada soodne elukeskkond.
- Pärnu Linnavolikogu 19.09.2013 otsusega nr 76 kehtestatud Pärlimõisa tee ja Kõrtsi tn vahelise maa-ala detailplaneering, millega oluliselt ei muudetud varem kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud põhilahendust. Kuna Pärnu linnas on nõudlus suurematele äri- ja tootmismaa kruntidele, siis nähti ette kruntide liitmisi ja jagamisi ning vastavalt nõudlusele ka krundi kasutamise sihotstarvete muutmisi äri- ja toomisfunktsioonide piires.

2.3. Maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihotstarve
Parmu tänav T3	62503:071:0014	3078 m ²	Transpordimaa 100%
Parmu tn 1	62503:071:0012	11 215 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Rääma oja L23	62503:071:0013	2063 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Parmu tänav T1	62503:075:0012	188 m ²	Transpordimaa 100%
Rääma oja L22	62503:075:0011	1978 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Rääma oja L1	62503:071:0011	2004 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Rääma oja L2	62503:071:0002	1886 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Piirikivi tänav T1	62503:077:0012	12 446 m ²	Transpordimaa 100%
Piirikivi tänav T2	62503:077:0013	3918 m ²	Transpordimaa 100%
Piirikivi tn 1	62503:077:0003	6541 m ²	Tootmismaa 100%
Piirikivi tn 3	62503:077:0005	12 948 m ²	Tootmismaa 100%
Piirikivi tn 5	62503:077:0006	12 803 m ²	Ärimaa 100%
Piirikivi tn 7	62503:077:0007	40 704 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Piirikivi tn 2	62503:077:0008	5220 m ²	Tootmismaa 100%
Piirikivi tn 2a	62503:077:0009	26 246 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Piirikivi tn 4	62503:077:0010	13 009 m ²	Tootmismaa 100%
Piirikivi tn 1a	62503:077:0004	80 m ²	Tootmismaa 100%

Maaüksused on hoonestamata.

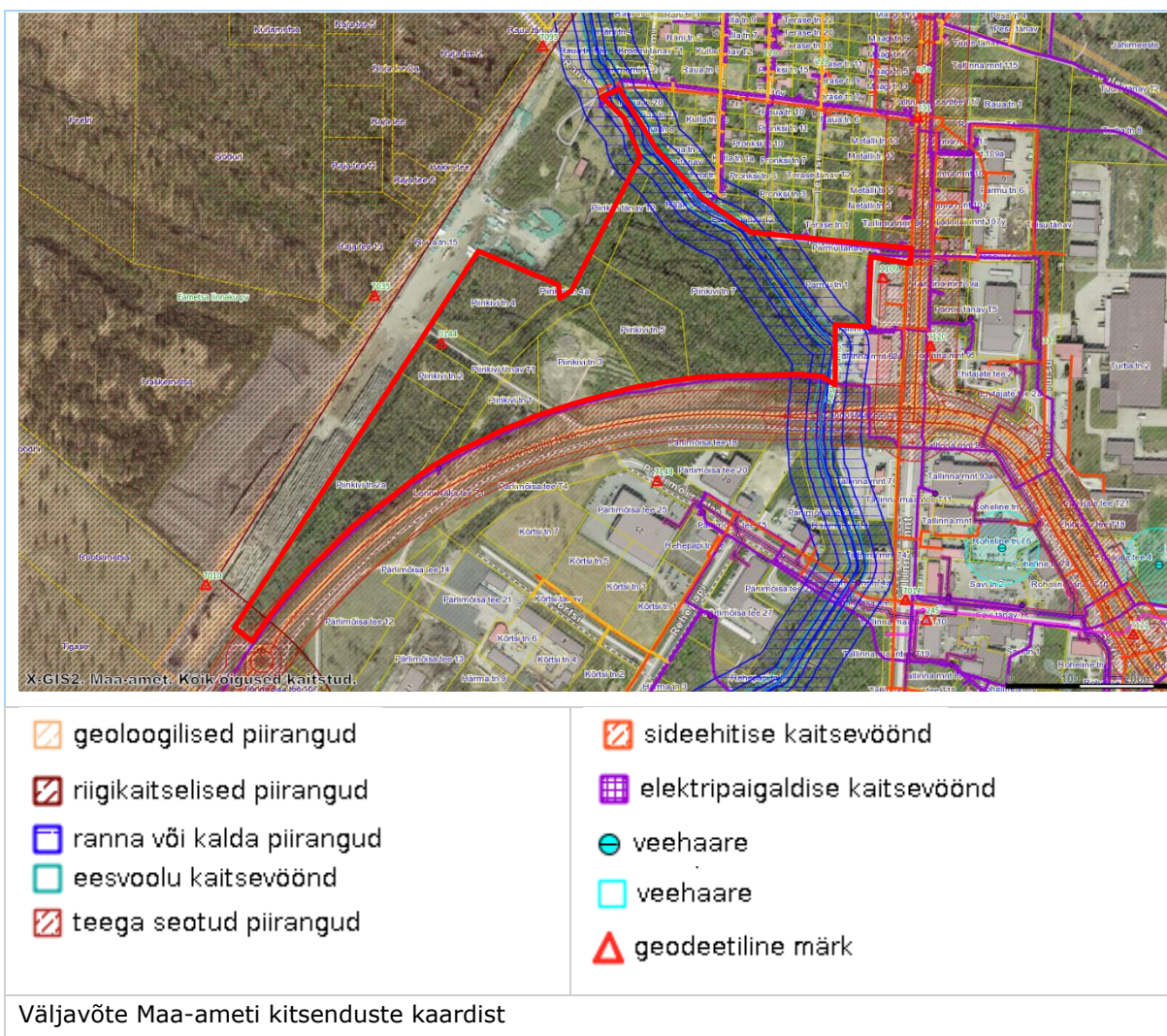
2.4. Haljastus, liiklus

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsa- ja rohumaaga, seda läbivad pinnasekattega sõiduteed ja isetekkelised jalgteed või -rajad.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Lennuvälja teelt ajalooliselt endise nõukogude sõjaväe territooriumil kulgenud teelt.

2.5. Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused

Olemasolevad tehnovõrgud jäävad Tallinna maanteele. Parmu tänaval kulgevad elektripaigaldised.



Planeeringuala paikneb üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal U903 ning osaliselt lõunanurgas riigikaitseelise ehitise Eametsa linnaku piiranguvööndis.

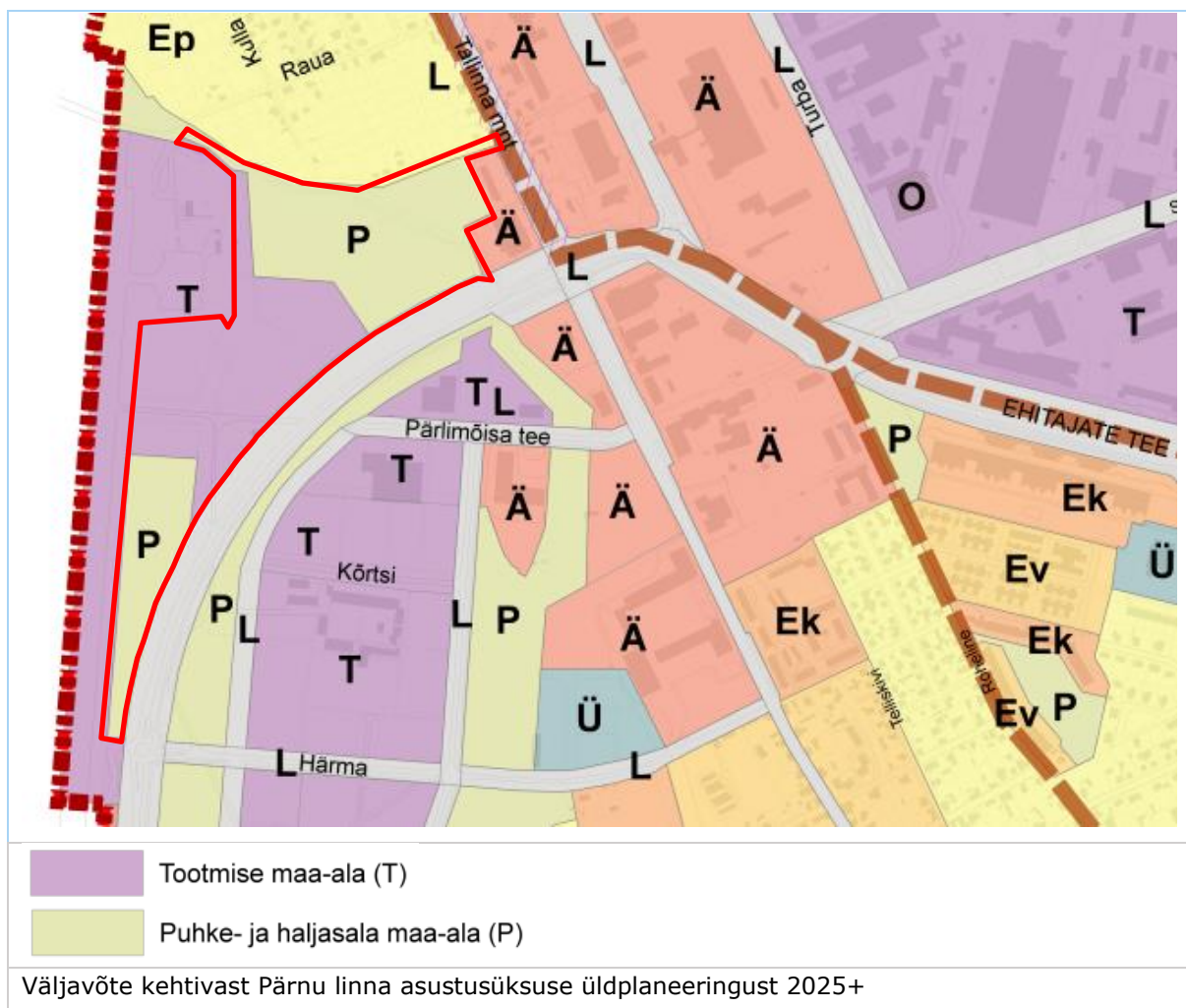
Ala läbib Vingiküla oja veekaitsevööndi ulatusega 10 m, ehituskeeluvööndiga 25 m ja piiranguvööndi ulatusega 50 m veepiirist.

Planeeringualale ulatub 60 Pärnu-Lihula tee (Lennuvälja tee) 30 m ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee 50 m kaitsevöönd.

Planeeringualal asub geodeetiline märk 0144 kaitsevööndi ulatusega on 3 m märgi keskmest. Planeeringualale ulatub Tallinna mnt 95 maaüksusel paikneva C-katergooria ohtliku ettevõtte Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla 435 m ohuala.

3. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21) kohaselt paikneb planeeritav piirkond tootmise maa-alal (T) ning puhke- ja haljasala maa-alal (P).



Tootmise maa-ala on tootmise, laomajanduse ja logistika eesmärgil kasutatav piirkond koos muude piirkonda funktsionaalselt sobivate kasutuste ja ehitistega, kuhu on lubatud rajada tööstus- ja laohooned, logistika- ja jaotuskeskused ja valdkonnaga seotud rajatised, samuti transpordivahendite teeninduse, hoolduse ja hoiuga seotud hooned ja rajatised (tanklad, garaažid, hooldusjaamad, pesulad jms). Piirkonda sobivad spetsialiseerunud kaubandusettevõtted (aiandid, ehitustarvete poed, autode- ja tehnikaseadmete müük jms). Kõrval funktsioonina on lubatud piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa.

Puhke- ja haljasala maa-ala on avalikuks kasutamiseks mõeldud metsade, parkide, looduslike haljasalade jms alune maa koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega. Puhke ja haljasala maad reeglina ei hoonestata. Alale on lubatud püstitada ajutise või hooajalise iseloomuga või kerge konstruktsiooniga ala teenindavaid väikehooneid (välikohvik, müügi ja laenutuspunkt, tualett jms). Avalikult kasutatavate ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda universaalse disaini printsiipidest. Puhke- ja haljasala maa-alade arendamise eesmärgiks on puhkealade piisavuse ja kättesaadavuse

tagamine. Ette tuleb näha ühendused kergliiklusega, vajadusel tagada parkimisvõimalus puhkeala kasutamiseks.

Karavaniparkla ja selle toimimiseks vajaliku administratiivhoone kavandamine krundile pos.17 on kooskõlas eelpool nimetatud eesmärkidega, seeläbi luuakse võimalused puhkeala piisavaks kasutamiseks ja kättesaadavuseks. Lisaks nähakse kavandavas administratiivhoones vähesel määral ette majutusfunktsioon, mis võimaldab toetada parklaga seotud majandustegevust.

Planeeringualal kehtib Pärnu Linnavalikogu 19.06.2008 otsusega nr 44 kehtestatud Loode-Pärnu tööstusala detailplaneering, mille eesmärgiks oli endise nõukogude sõjaväe territooriumile tööstuspiirkonna kavandamine. Kehtiva detailplaneeringuga kavandati tootmis-, äri- ja elamupiirkonnad ning nende vahelised rohealad ja juurdepääsuteed. Käesoleva planeeringuala väljaarendamine nähti ette viimases etapis.

Parmu tänaval ja Parmu tn 1 osas kehtib Tallinna mnt, Lõo tn ja oja vahelise ala osaliselt kehtestatud detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 15.08.2011 korraldusega nr 276), mille eesmärgiks oli piirkond korrastada ning läbi maa-ala kruntimise kujundada soodne elukeskkond. Detailplaneeringuga krunditi välja Parmu tänav ning oja ja Parmu tänava vahele jääva haljasala kasutamise otstarbeks määrati üldmaa.

Käesolev detailplaneering muudab kehtetuks mõlemad eelpool nimetatud detailplaneeringud käesoleva detailplaneeringu ala ulatuses.

4. Detailplaneeringuga kavandatav

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maaüksuste jagamisel on lähtunud sellest, et moodustatavale ühele krundile oleks võimalik kavandada kaasaegne äri- ja ettevõtlustegevus koos tervikliku ruumilahendusega, näha ette juurdepääsud, määrata kruntide ehitusõigus, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada kokku 17 krunti – 13 tootmis- ja ärimaa, kaks üldmaa ja kaks transpordimaa krunti.

Lubatud on planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Põhijoonisel DP-03 on välja toodud eraldi hoonestusala kruntide liitmise korral.

4.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringu koostamisel on lähtunud printsiipest, et äri- ja tootmismaa kruntide ehitisealne pind moodustab maksimaalselt 60% krundi pindalast ning haljasmaa osakaal on vähemalt 15% krundi pindalast.

Hooneid on lubatud püstitada vaid hoonestusalale. Igale krundile on sõltuvalt tema suurusest lubatud püstitada 2-6 kuni 2-korruselist maksimaalselt kuni 16 m kõrgust tootmis- ja/või ärihoonet. Ehitisealuse pinna ulatuses on lubatud rajada üks maa-alune korrus (-1). Hoonete täpne arv ja paiknemine krundil selgub ehitusprojekti koostamisel eraldi lähtuvalt ettevõtte toimimise vajadustest.

Karavaniparkla krundile pos.17 on kavandatud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise kuni 9 m kõrguse administratiivhoone tarbeks.

Täpsem ehitusõigus on välja toodud alljärgnevas Tabelis 3 ja põhijoonisel (joonis DP-03).

Lisaks on lubatud püstitada kuni 60 m² suuruse ehitisealuse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatisel kohustusega väikeehitisi. Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale.

Planeeritavate tootmis- ja ärihoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna see võib sõltuda hiljem hoonesse kavandatavast võimalikust tehnoloogilisest seadmest. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on samuti vaba. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need häiriks keskkonda võimalikult vähe ja sobituksid välisilmelt ümbritseva piirkonnaga ning oleksid kaasaegse vormikeelega.

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos. nr	Krundi suurus	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	Vaste ÜP juhtotstarvetes	Krundi lubatud suurim hoonete ja vajadusel ka rajatiste ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	Hoonetusala suurus m ²	Lubatud suurim hoonete arv krundil sh ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned	Hoonete maksimaalne kõrgus (m ning m abs) (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest)	Hoonete suurim maa-peakal / maa-alune korruselisus	Haljastus, osakaal %	Parkimis-kohtade arv (tk)
01	11 340 m ²	HL 100%	Puhke- ja haljasala maa-ala (P)	-	-	-	-	-	99%	-
02	5495 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	3297 m ² / 60%	4091 m ²	3	16 m	2/-1	15%	Vt ptk 4.4.
03	7189 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	4313 m ² / 60%	5557 m ²	4	16 m	2/-1	15%	
04	4706 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	2824 m ² / 60%	3284 m ²	3	16 m	2/-1	15%	
05	5720 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	3432 m ² / 60%	4291 m ²	3	16 m	2/-1	15%	
06	5312 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	3187 m ² / 60%	3924 m ²	3	16 m	2/-1	15%	

Pos. nr	Krundi suurus	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	Vaste ÜP juhtotstarvetes	Krundi lubatud suurim hoonete ja vajadusel ka rajatiste ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	Hoonetusala suurus m ²	Lubatud suurim hoonete arv krundil sh ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned	Hoonete maksimaalne kõrgus (m ning m abs) (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest)	Hoonete suurim maa-peakne / maa-alune korruselisus	Haljastus, osakaalu %	Parkimis-kohtade arv (tk)
07	5412 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	3247 m ² / 60%	4014 m ²	3	16 m	2/-1	15%	
08	5919 m ²	TT/TL 55-100% ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	3551 m ² / 60%	4383 m ²	4	16 m	2/-1	15%	
09	8330 m ²	TT/TL 55-100% ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	4998 m ² / 60%	6486 m ²	5	16 m	2/-1	15%	
10	9850 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	5910 m ² / 60%	7888 m ²	6	16 m	2/-1	15%	
11	6501 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	3901 m ² / 60%	5209 m ²	4	16 m	2/-1	15%	
12	3903 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	2342 m ² / 60%	2823 m ²	2	16 m	2/-1	15%	
13	7581 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	4549 m ² / 60%	5918 m ²	5	16 m	2/-1	15%	

Pos. nr	Krundi suurus	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	Vaste ÜP juhtotstarvetes	Krundi lubatud suurim hoonete ja vajadusel ka rajatiste ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	Hoonetusala suurus m ²	Lubatud suurim hoonete arv krundil sh ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned	Hoonete maksimaalne kõrgus (m ning m abs) (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest)	Hoonete suurim maa-peakne / maa-alune korruselisus	Haljastus, osakaalu %	Parkimiskohtade arv (tk)
14	7292 m ²	TT/TL 55-100% ÄK/ÄB/TH/TL/TK 0-45%	Toomise maa-ala (T)	4375 m ² / 60%	4795 m ²	4	16 m	2/-1	15%	
15	31 953 m ²	HL 100%	Puhke- ja haljasala maa-ala (P)	-	-	-	-	-	97%	-
16	21 955 m ²	LT 100%	Transpordimaa (L)	-	-	-	-	-	-	-
17	4781 m ²	PT 85% ÄM 15%	Puhke- ja haljasala maa-ala (P)	500 m ² / 10%	710 m ²	1	7 m	1	24%	6 + 28*

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄB - büroohoone maa, ÄM - majutushoone maa, TH - hulgikaubanduse maa, TK - logistikakeskuse maa, TL - laohoonemaa, TT - tootmishoone maa, LT - tee ja tänava maa-ala, HL - looduslik maa, PT - turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa

* karavani parkimiskohad

4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Kavandatud krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Tootmis- ja ärimaa kruntide minimaalne haljastusprotsent on 15% krundi pinnast. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks. Edasisel projekteerimisel tuleb maksimaalselt säilitada väärtuslik kõrghaljastus ning haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust. Haljastuslahenduse projekteerimisel pöörata rõhku piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond.

Kavandatud tootmis- ja ettevõtlus ala ning olemasolevate elamualade vahele on jäetud >50 m olemasolev haljaspuhver leevendamaks ettevõtlusest tulenevaid võimalikke mõjusid. Mh on soovituslik territoorium liigendada, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, et vähendada kuumasaarte teket, tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond.

Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Iga rajatava autoparklarea kohta on soovitatav rajada üks rida varju andvat kõrghaljastust (va tehisvarju olemasolu puhul). Suured avaparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega kuni 20 kohalisteks üksusteks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega tuleb arvestada, et hoolduse korraldamine oleks otstarbekas ja lihtne. Tagada tuleb sõidukijuhile nõutav nähtavus.

Ehitusprojekti koostamisel tellida ka haljastusprojekt ning täpsustada võimalikud säilitatavad puud. Vältida liigset raiet ning säilitada hoonestusest ja teedest vabal alal maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse tootmis- ja/või ärihoonete paigutuse ja manööverdusalade vajaduse täpsustumisel. Puude likvideerimine ja asendusistutus teha koostöös Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Planeeritud hoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele. Tootmise maa-ala kruntide piiramine toimub ohutuse ja kuritegevuse ennetamise eesmärkidel keskkonda sobivate piiretega. Piirdeaed on lubatud krundi perimeetrile või krundi hoonestusala ümber, lisaks täiendavalt erinevate funktsionaalsete alade moodustamiseks.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 60 Pärnu–Lihula km 0,10-1,00. Riigitee 2021. a keskmine ööpäevane liiklussagedus on 5783 autot. Lisaks on planeeringuala seotud riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 124,92 asuva ristmiku (Parmu tänav) kaudu. Riigitee nr 4 2021. a keskmine ööpäevane liiklussagedus on 12810 autot.

Juurdepääs planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele pos.02 kuni 14 on kavandatud olemasoleva riigitee nr 60 ringristmiku kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Riigitee nr 60 km 0,46 ajutine ristmik on ette nähtud likvideerida. Perspektiivsed võimalikud juurdepääsud on antud Parmu tänava kaudu ning Loode-Pärnu tööstusala detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsu kaudu Raua tänavale läbi Raua tn 15 maaüksuse.

Äri- ja tootmishoonete teenindamiseks ning töötajate ja külastajate jaoks vajalik parkimine ja manööverdusalad tuleb lahendada krundi siseselt. Parkla täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Kuna planeeritavatel kruntidel ei ole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed, määratakse parkimiskohtade arv ja paigutus edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete konkreetsele kasutusotstarbele standardi EVS 843:2016 Tabelile 9.1 II klassi linnakeskuse

parkimisnormi järgi. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele ei ole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitisealust pindala, lahendada parkimine osaliselt hoone mahus või maa-alusel parkimiskorrusel.

Ette tuleb näha vähemalt üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Samuti tuleb vastavalt ehitusseadustikule ette näha juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale ja vähemalt üks elektriautode laadimispunkt.

Suured avaparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega kuni 20 kohalisteks üksusteks. Tagada tuleb sõidukijuhile nõutav nähtavus. Samuti tuleb ette näha kergliiklejatele eraldatud liikumisteed, mis muudavad parklas liiklemise mugavamaks ja meeldivamaks.

Planeeritud 28-kohaline karavaniparkla krunt pos.17 juurdepääs on ette nähtu Tallinna maanteelt läbi Parmu tänava. Sõiduautodele on ette nähtud 6 kohta, mille aluseks on eelpool nimetatud standardis toodud hotelli parkimisnormi sb 1/180.

Projekteerimisel tuleb ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad hoonete peamiste sissepääsude lähedusse ja/või hoone sisestes panipaikades. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ Tabelile 9.3.

Kruntidele pos.01 ja 02 ulatub riigitee 30 m kaitsevöönd. Kavandatud hoonestusalad arvestavad riigitee kaitsevööndiga ning on kavandatud riigitee katteservast 34,55...56,06 m kaugusele. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

4.5. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud tehnovõrkude koondplaani (joonis DP-04) ja seda täpsustatakse ehitusprojektis.

4.5.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 10.11.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-2200477.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asuvad lähimad ühisveetorustikud:

- peatorustik De110 PE Kulla tänaval (Kulla tn 2a kinnistu juures);
- peatorustik De160 PE Pärlimõisa tee T4 kinnistul (Kõrtsi tn ristmikul);
- peatorustik De110 PE Pärlimõisa tee T5 kinnistul (Pärlimõisa tee 25 juures).

Vastavalt tehnilistele tingimustele kui on soov saada vooluhulka rohkem kui 10 l/s, siis on vajalik planeerida veetorustiku ringistus kahe peatorustiku ühenduspunkti vahel (Kulla tänaval asuva peatorustiku ühenduspunkti ning valitud teise peatorustiku ühenduspunktiga).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 330 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Eeldatud veetarbimine krundi kohta on arvestatud 2 m³/d. Planeeringuala arvutuslik keskmine päevane veetarbimine sh lekkes 10% on 28,6 m³/d. Maksimaalne arvutuslik tunnitarbimine on 11,0 m³/h.

Planeeritud on ringistav veetorustik De110 PE PN10. Ühendused olemasoleva ühisveetorustikuga on ette nähtud Kõrtsi tänava ristmiku piirkonnas ja Kulla tänaval.

Krundile pos.17 ehk karavani parklale on ette nähtud veetorustiku ühendus olemasolevalt Parmu tänava De110 PE veetorustikult.

Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele igale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühisveetorustikuga avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri. Ühendustorustikud kruntidele on ette nähtud min De63, liitumispunktiks maakraan DN50.

Veetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1,5 m toru peale. Ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Veetorustiku ristumine riigimaanteega nr 60 Pärnu – Lihula (kinnistu Lennuvälja tee T1) on ette nähtud rajada kinnisel meetodil kaitsetorus vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.2. Väline tuletõrje veevarustus

Välise tuletõrje veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 10.11.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-2200477.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad:

- hüdrant nr 280 Parmu ja Terasse tänava ristmikul, koordinaadid 6474635,1, 528710,0, vooluhulk 25,0 l/s.

Väline tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Planeeritud on kaks (2) maapealset tuletõrjehüdranti planeeritud sõidutee kõrvale. Kui projekteerimise käigus selgub, et maapealse hüdrandi paigaldamiseks tee maa-alal ruum puudub (ühel pool teed kraav, teisel pool ei oleks tagatud hüdrandi kaugus max 2,5 m sõiduteest), siis tuleb ette näha maa-alused tuletõrjehüdrandid hüdrandikaevu DN1000 sõiduteele.

Hüdrant peab asuma ehitisest kaugemal kui 30 m, et oleks tagatud päästetehnika ohutus.

Planeeringualal on vajalik väliskustutusvee normvooluhulk 20-30 l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevas ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 330 kPa.

Eeldusel, et 10 l/s hüdrandist on tagatud, tuleb ülejäänud vajalik tuletõrjevee vooluhulk krundil tagada oma kinnistusisese tuletõrjeveemahutiga ehk peab krundil olema tagatud lisaks tuletõrjevee kasulik maht 108-216 m³.

Väline tulekustutusvee vajadus ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Vajadusel lahendatakse planeeringuala tuletõrje veevarustus täiendavate kinnistusiseste tuletõrjeveemahutite rajamisega vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10.

4.5.3. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 10.11.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-2200477.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asuvad lähimad ühiskanalisatsioonitorustikud:

- peatorustik De160 PVC Kõrtsi tänaval, kaev nr 5 (1-G-5, koordinaadid 6474176.23; 528324.42);
- peatorustik De160 PVC Pärlimõisa tee T5 kinnistul, kaev nr 7 (1-G-6, koordinaadid 6474292.50; 528544.37).

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolselt. Eeldatud tarbimine krundi kohta on arvestatud 2 m³/d. Reovee koguvooluhulga arvutus sisaldab ka infiltratsiooni (0,05 l/s*km ehk ca 20% koguvooluhulgast).

Olemasolev reoveekanaliseerimise torustik Kõrtsi tänaval ja Pärlimõisa teel ei ole piisavalt sügaval, et sealt rajada isevoelse torustikuga liitumispunkte planeeringuala kinnistutele ning teostada ristumine riigimaanteega.

Reoveetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1,3 m toru põhja. Liitumispunktide sügavuste määramisel tuleb arvestada, et kinnistul oleks võimalik isevoolselt liituda ning ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Arvestades, et isevoolsete torustike maksimaalne rajamissügavus ei ületaks 3 m ja oleks tagatud isevoelse torustiku miinimumlangud ja -sügavus, on planeeringualale ette nähtud kaks reoveepumplat.

Planeeringuala kruntide olmereovesi on ette nähtud juhtida planeeringuala edelaosasse planeeritud reoveepumplasse RVP-2. Reoveepumplast pumbatakse reovesi olemasolevasse isevoolsesse torustikku Kõrtsi tänaval.

Survetorustiku ristumine riigimaanteega nr 60 Pärnu – Lihula (kinnistu Lennuvälja tee T1) on ette nähtud rajada kinnisel meetodil kaitsetorus vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Krundile pos.17 ehk karavani parklale on ette nähtud kanalisatsioonitorustiku ühendus olemasolevalt Parmu tänava kanalisatsioonitorustikult.

Isevoelse reoveekanaliseerimise rajamisel kasutada PVC kanalisatsioonitorustikke ringjäikusega vähemalt SN8. Survekanaliseerimise rajamisel kasutada PE survetorustikku PN10. Survetorustiku suubumisel isevoolsesse torustikku tuleb rajada survekustutuskaev.

Igale krundile on ette nähtud reoveekanaliseerimise liitumispunkt avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri vastavalt ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadusele. Ühendustorustikud kruntidele on ette nähtud min De160, liitumispunktiks liitumiskaev De400/315 või kontrollkolmik De200/160.

Võimalusel on lubatud kasutada ka pimeühendusi tingimusel, et kahe vaatluskaevu vahe ei ületa 100 m.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kõrgused sõlmpunktides on toodud asendiplaanil.

Reoveepumpla RVP-1 arvutuslik vooluhulk on 18 m³/h ja arvutuslik vajalik tõstekõrgus 9 m. Reoveepumplate RVP-2 arvutuslik vooluhulk on 18 m³/h ja tõstekõrgus 10 m.

Reoveepumplate kuja on 20 m vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus1“.

Vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.4. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsioon lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 10.11.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-2200477.

Piirkonnas sademeveetorustikud puuduvad. Olemasolev planeeringuala läbiv kraav osaliselt likvideeritakse.

Planeeringualale on tee maa-ala sademevee kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks ette nähtud kraavid ja truubid. Kruntidelt kokku kogutava sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud täiendavalt lahtised kraavid ja truubid kruntide serva. Sademevee kraavid rajada nõlvusega min 1:1,5-2 ja truubid rajada PP või PE torudest ringjäikusega vähemalt SN8.

Planeeringuala sademevee arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk toodud juhistele. Arvutustes on võetus aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 10 minutit. Planeeritud sademevee väljalaskude ligikaudsed arvutuslikud vooluhulgad on toodud asendiplaanil.

Kruntidelt sademevee ärajuhtimist kraavidesse tuleb reguleerida vooluhulgale nt 20 l/s krundi kohta või 10 l/s krundi kohta. Ülejäänud krundil tekkiv sademevesi tuleb krundi piires ühtlustada kasutades mahuteid, suurema läbimõõduga torustikke, võimalusel tiike, osaliselt immutades ja taaskasutades. Sademevee arvutused ühe krundi sademevee koguste hindamiseks on tehtud krundile keskmise suurusega 0,7 ha. Arvutuste kohaselt on nt sademevee äravoolu 20 l/s korral (torustiku läbimõõduga De160 languga 1% läbilaskevõime täistäitel) vajalik täiendav ühtlustav maht krundi sademeveele 75 m³. Ühtlustamist vajav maht täpsustatakse projekteerimisel sõltuvalt iga krundi suurusest ja erinevate pinnakatete osakaalust.

Täiendavalt võib ette näha kinnistule nõude paigaldada enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist vooluhulga regulaatorkaev, millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 20 l/s (vajadusel 10 l/s). Regulaatorkaev on kinnistusisese sademeveesüsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks.

Kraavide abil tee maa-alalt ja kruntidelt kokku kogutav sademevesi juhitakse kraavide abil isevoolselt planeeringuala edelaosas asuvasse olemasolevasse kraavi (planeeringuala ja Raua tn 15 kinnistu piiril) ning Vingiküla oja. Vingiküla oja (registrikood VEE1148703, maaparandussüsteemi eesvool Keskuse(Pärnu), kood 6114870010011) on planeeritud kolm uut sademevee väljaslasku.

Krundiilt kraavidesse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61. Vajadusel tuleb enne liitumispunkti suunamist krundi sademevesi juhtida läbi liiv-mudapüüduriga õlipüüduri.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruhes nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

4.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 29.12.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 465540. Detailplaneeringuala elektrivarustuseks on ette nähtud planeeritud teede äärde asukohad kahele uuele komplektalajaamale, nii et neile oleks tagatud nende teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uute alajaamade toide on ette nähtud olemasolevast Tallinna mnt 82a kinnistul paiknevast Kadeksi alajaamast.

Planeeritavate kinnistute toiteks on planeeritud kinnistute vahetuslähedusse jaotuskilbid ja mitmekohalised liitumiskilbid. Pos.05...14 elektrivarustuse jaotus- ja liitumiskilpide toiteks rajada madalpinge kaabeliinid ringtoitena planeeritud alajaamadest ja pos.02...04 toiteks olemasolevast Lutsu alajaamast ning pos.17 toiteks olemasolevast Kadeksi alajaamast. Liitumiskilpidest hoonete elektripaigaldiste peakilpideni paigaldatakse vastavalt hoonete vajadustele vastavad toitekaablid. Hoonete esialgsed peakaitse suurused on järgmised:

Pos nr	Esialgne peakaitse
Pos 10	3x630 A
Pos 09, 14	3x500 A
Pos 03, 13	3x450 A
Pos 02, 05, 06, 07, 08, 11	3x400 A
Pos 04	3x315 A
Pos 12	3x250 A
Pos 17	3x100 A

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete kesk- ja madalpinge maakaablite koridor. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. 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.

4.5.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 21.12.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38526328. Planeeringualale näha ette sidekanalisatsiooni põhitrass alates olemasolevast sidekaevust PMU-994. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, millede täpsem hulk ja asukohad määratakse ehitusprojekti käigus. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1,0 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõiduteede alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilistes tingimustes, milles määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

4.5.7. Välisvalgustus

Tänavavalgustuse lahenduse planeerimiseks on Leonhard Weiss OÜ väljastanud 18.01.2022 tehnilised tingimused detailplaneeringuks TT-35-24. Planeeringualal on ette nähtud tänavavalgustus avalikus kasutuses olevatele sõidu- ning jalgratta- ja jalgteedele. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks on planeeritud uus tänavavalgustuse lülitus-juhtimiskilp pos.05 ja 06 liitumiskilbi kõrvale. Parmu tänava tänavavalgustuse toide on planeeritud olemasoleva Kadeksi alajaama kõrval paiknevast olemasolevast tänavavalgustuse lülitus-juhtimiskilbist. Tänavavalgustuse elektrivarustuse kaablitrassid rajada sõidutee ning jalgratta- ja jalgte vahelisele alale, mis võimaldaks kõige optimaalsemalt ehitada välja tervet tänavamaa-ala hõlmav tänavavalgustust. Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevatele keskkonnale ega kutsuks esile räiguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Kuna öhtusel ja öisel ajal liikluse intensiivsus väheneb oluliselt, tuleks öhtusel ja öisel ajal valgustustaset hämardada. Täpsed valgustusklassid vastavalt teevalgustuse standardile, hämardamise graafik, valgustuse värvsustemperatuur (CCT), värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused ja mastide paigutus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ning arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

4.7. Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojekti. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks planeeritud vähemalt 8 m. Kruuntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Lähim hüdrant (280) paikneb parmu ja Terasse tänavate ristmikul. Planeeringuga on kavandatud täiendavad kaks hüdranti planeeritud kvartalisese sõidutee äärde (vt ptk 4.5.2.).

Planeeringuala idaosale ulatub Tallinna mnt 95 kinnistul paikneva C-katergooria ohtliku ettevõtte Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla ohualad. Sellest tulenevad erinõuded on kajastatud järgnevas peatükis 4.10.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud järgmised:

- Rajada hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, klaasid).
- Hoida planeeritav ala korras.
- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.
- Kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgitamis süsteem.
- Piirata juurde- ja sissepääs territooriumile ja parklatesse.

4.9. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Olulist negatiivset mõju taimestikule ja loomastikule eeldada ei ole. Planeeringualal ja selle lähiumbruses rohevõrgustikku ei asu.

Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Tööstusmüra ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ning ehitusaegsed müratasemed ajavahemikul 7.00-19.00 ei tohi naabruses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra piirväärtust. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid elamutes võimalikult kaugel. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama sama määruse lisa 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning kasutada hoonetel mürakindlaid aknaid. Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhastusega, tagada siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtus ning müra- ja vibratsiooni normtasemed.

Detailplaneeringu elluviimisel ning kavandatava tegevuse käigus tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid müra leevendavaid meetmeid.

Jälgida, et ehitusaegsed ning detailplaneeringu realiseerumise järgselt alalt lähtuvad vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Kohalikul omavalitsus võib vajadusel konkreetsete kavandatavate tootmisprotsesside täpsustumisel ehitus- ja kasutusloa väljastamisel nõuda täiendavate meetmete rakendamist (näiteks mürauuringu teostamise küsimine) ennetamiseks müra ja õhusaaste häiringuid piirkonna elanikele.

4.10. Erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike kaitiste mõjualasse

Kemikaalseadus¹ kehtestab erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike kaitiste mõjualasse. Kemikaalseaduse kohaselt tuleb maakasutuse planeerimisel arvestada ohtlikest ettevõtetest tulenevate asjaoludega. Kindlaks tuleb teha dominoefektiga kaitised, arvestada olemasoleva kaitise läheduses paiknevaid ehitisi, nagu liiklusmagistraalid, rahvarohked paigad ja elamurajoonid, kui nende paigutus võib suurendada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskust. Planeerimisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa kaitise ning elamurajoonide, avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel.

Päästeametile tuleb detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitada:

- 1) uue kaitise asukoha valikul;
- 2) olemasoleva kaitise tegevuse laiendamisel või tootmise suurendamisel, kui selliseks tegevuseks on vaja algatada planeering või muuta seda või anda ehitusluba;
- 3) ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

12.08.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/4853-2 on Päästeameti Lääne päästekeskus andnud teada, et planeeringualale osaliselt ulatuvad C kategooria ohtliku ettevõtte Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla ohualad. Päästeameti teatel on ohualade ulatused:

- tsisternveoki BLEVE (bensiin): ohtlik ala 435 m, väga ohtlik ala 389 m, eriti ohtlik ala 239 m, ehitisi ohustav ala 190 m.
- mahuti BLEVE (LPG): ohtlik ala 209 m, väga ohtlik ala 187 m, eriti ohtlik ala 116 m, ehitisi ohustav ala 92 m.

Ohualade ulatused on kantud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele (joonis DP-03).

Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakenduse andmete kohaselt käitab ettevõtte bensiini, propaanbutaani (LPG) ja diiselkütust. Tulenevalt käideldavatest kemikaalidest on võimalik soojuskiirguse ja ülerõhu tekkimine. Pärnu Linnavalitsuse poolt 11.01.2023 e-kirjaga saadetud kaitise riskianalüüsi kohaselt reastuvad õnnetujuhtumid tagajärgede raskusastme järgi alljärgnevalt:

1. Tsisternauto BLEVE
2. Lekkinud vedelgaasi süttimine või plahvatus
3. Naftasaaduse süttimine laadimiskohas
4. Vedela mootorikütuse torustikust ja/või mahutist leke ja süttimine
5. Ehitise tulekahju tankla territooriumil

Ohualade parameetrid on sätestatud majandus- ja taristuministri määruse nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikule dokumentatsioonile ja selle koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele“ lisas (vt

¹ Kemikaalseaduse § 32, eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023005?leiaKehtiv>

Tabel 3).

Tabel 3. Õnnetuste ohualade parameetrid ja üldine iseloomustus

Ohuala liigitus ja definitsioon	Kemikaalide kontsentratsioon	Ülerõhk (bar/kPa) ja taandatud kaugus k	Lühiajaline (kuni 20 sek) soojuskiirus kW/m ²		Keskpikk (kuni 100 sek) soojuskiirus kW/m ²	Pikaajaline (üle 15 min) soojuskiirus kW/m ²
			Inimest ohustav tase	Ehitist ohustav tase	Inimest ohustav tase	Ehitist ohustav tase
Eriti ohtlik ala	LC50 (30 min)	0,24 bar / 24 kPa k = 7,2	25	37	17	15
Väga ohtlik ala	AEGL-3 (30 min)	0,16 bar / 16 kPa k = 9,6	10		8	
Ohtlik ala	IDLH	0,05 bar / 5 kPa k = 22,2	8		4	

Eriti ohtlik ala – ohuala osa, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul inimese hukkamise tõenäosus 50% ning ehitiste kahjustused nende mahust on suuremad kui 50%. Eriti ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Re.

Väga ohtlik ala – ohuala osa, millel on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkamise ning ehitiste kahjustused nende mahust vahemikus 1%-49%. Väga ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Rv.

Ohtlik ala – ohuala osa, millel võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimestele tervisekahjustusi ning hoonetele kergeid kahjustusi. Ohtliku ala välispiir on üheaegselt ka ohuala välispiiriks. Ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Ro.

Detailplaneeringuga on Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla ohualade väga ohtlikkesse aladesse planeeritud karavani parkla (pos.17) ning kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone; büroohoone; hulgikaubanduse; logistikakeskuse; ja laohoone sihtotstarbega krundid (pos.08, 09 ning osaliselt pos.14). Ohtlikke aladesse on planeeritud lisaks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone; büroohoone; hulgikaubanduse; logistikakeskuse; ja laohoone sihtotstarbega krundid (pos.07 ning osaliselt pos.13). Igale krundile on sõltuvalt tema suuruselt lubatud püstitada 2-6 kuni 2-korruselise maksimaalselt kuni 16 m kõrgust äri- ja/või tootmishoonet.

Tegevuste kavandamisel ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse tuleb juhendada Päästeametilt poolt koostatud juhendist (Päästeamet 2018), mis seab piirangud ja tingimused ohuala erinevatesse tsoonidesse nii elamute kui ka mitteeluruumide, tööstus- ja laohoonete ning taristuobjektide planeerimisele.

Ehitistele on juhendis nende kasutusotstarvetest lähtuvalt määratud tundlikkuse aste. Tundlikkuse astmeid on neli: 1. tavaline töökeskkond; 2. üldine avalikkus; 3. tundlik avalikkus; 4. suured näited tundlikkusest 3 (tundlik avalikkus) või suured näited välisruumi tundlikkusest 2 (üldine avalikkus).

Karavaniparkla puhul tuleb analüüsida kas see liigitub metoodikas majutushoone (12129) või tänava alla. Turismiseaduse kohaselt on majutusettevõtete põhilised liigid on hotell, motell, külalistemaja, hostel, puhkeküla või -laager, puhkemaja, külaliskorter ja kodumajutus (§ 18 lg 1). Seega ei ole karavaniparkla majutusasutus ega- hoone. Tiheasustusalal asuv parkla liigitub

metoodikas tänava (21120) alla, mille planeerimine kõigisse ohuala tsoonidesse on lubatud. Oluline on tagada, et karavaniparklal oleks mitu, ning eri suundades asuvat väljapääsu, ja need oleksid evakuatsiooniteedena selgelt tähistatud. Tagada tuleb inimeste teavitamine väga ohtlikus alas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.

Kaubandus, teenindus ja toitlustushoonete puhul on otsustamiseks oluline nende suletud netopind ruutmeetrites. Käesoleva DP puhul on see üle 5000 m², ning seega kuuluvad planeeritavad hooned 3 tundlikkuse gruppi, ning nende planeerimine väga ohtlikkuse alasse ei ole lubatud.

Büroohoonete puhul on otsustamiseks oluline kavandatud töökohtade ja hoone korruste arv. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 2-korruseliste hoonete püstitamist, töökohtade arv planeeringuga määratud ei ole. Arvestades kavandatud hoonete suurimat võimalikku mahutu ja lubatud korruselisust kuuluvad planeeritavad büroohooned 2 tundlikkuse gruppi (Töökohad rohkem kui 100 inimesele või kõrgemad kui 3 korrust) ning nende planeerimine väga ohtlikku ja ohtlikku alasse on lubatud. Hoonete projekteerimisel tuleb selle asjaoluga arvestada nii tulepüsivuse kui evakuatsiooniteede lahendamisel. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et õnnetusjuhtumi korral on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire väljapääs (evakuatsioon) piirkonnast. Tagada tuleb lisanduvate inimeste teavitamine ohualas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.

Hulgikaubandus- logistika- ja laohoonete puhul on otsustamisel oluline millist kaupa seal hoiustama hakatakse. Tulenevalt hoiustatava kaubagrupi ohtlikkusest otsustatakse nende lubatavus kõigi ohuala tsoonide puhul koostöös Päästametiga eraldi.

Käitiste riskianalüüsid ei ole avalikud. Seetõttu ei saa planeeringu materjalidele lisada kasutatud riskianalüüsi.

4.11. Piirangud

4.11.1. Alal kehtivad säilivad kitsendused

Kruntidele pos. 15 ja 16 ulatub ala läbiva Vingiküla oja veekaitsevöönd ulatusega 10 m, pos.15. 16 ja 17 ehituskeeluvöönd 25 m ning piiranguvöönd ulatusega 50 m veepiirist.

Kruntidele pos.01, 02 ja 16 ulatub 60 Pärnu-Lihula tee (Lennuvälja tee) 30 m kaitsevöönd.

Olemasoleva geodeetilise märgi nr 0144 kõrvaldamine ja teisaldamine kavandatava tee alt saab toimuda vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ koostöös geodeetilise märgi omanikuga.

4.11.2. Alal kavandatavad kitsendused

Kõikidele planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklik kasutusõigus ehitusseadustikus, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 16.12.2005 määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ toodud ulatuses tehnovõrgu rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.

4.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine;
- kasutusloa taotlemine ja hoone(te) vastuvõtmine.