

Pärnu EKE Projekt OÜ
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel (+372) 445 9810
info@ekeprojekt.ee

Töö nr. 23062



Kaubasadama tee 21 ja T6 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn, Papsaare küla

Joonised ja seletuskiri

Huutatud isik:	Refton OÜ
Koostamise korraldaja:	Pärnu Linnavalitsus
Juhatuse esimees:	Teet Aava
Projektijuht:	Kristjan Kullerkan
Arhitekt:	Kristjan Kullerkan

Pärnus, 19. aprill 2024.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk	4
1.2. Planeeringu koostamise alused	4
1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed	5
1.4. Planeeringu koostaja andmed	5
1.5. Mõisted	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1. Planeeritava ala asukoht	6
2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid	7
2.3. Planeeringuala iseloomustus	7
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	7
2.3.2. Liikluskorraldus	7
2.3.3. Haljastus	7
2.3.4. Tehnovõrgud	8
2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused	8
2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng	8
3. PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	10
3.2. Kruntide ehitusõigus	11
3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted	14
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
3.6. Tehnovõrgud	15
3.6.1. Veevarustus	15
3.6.2. Tuletõrjeverustus	16
3.6.3. Reoveekanaliseerimine	16
3.6.4. Sademevee ärajuhtimine	17
3.6.5. Küte	17
3.6.6. Elektrivarustus	17
3.6.7. Tänavavalgustus	18
3.6.8. Sidevarustus	18
3.7. Tuleohutuse tagamine	18
3.8. Kujade määramine	19
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
3.10. Servituutide vajadus	19
3.11. Keskkonnatingimused	20
3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused	20
3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	20
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	20

C. GRAAFILINE OSA

ML105	SITUATSIOONISKEEM
ML106	TUGIPLAAN
JN100	PÕHIJOOIS TEHNOVÕRKUDEGA

RI100

ILLUSTREERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine
- kruntide hoonestusalade määramine
- kruntide ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on detailplaneeringuala üldplaneeringukohane väljaarendamine äri- ja tootmispiirkonnaks.

Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu lahendust.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavalitsuse 31. juuli 2023 korraldus nr 485 **Papsaare külas Kaubasadama tee 21 kinnistu, Kaubasadama tee T6 kinnistu ja Elu tee 56 kinnistu osalise detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemiga;
- Kotkasilm OÜ 20. veebruaril 2024 väljastatud **topo-geodeetilise mõõdistuse plaan** Pärnu linn, Papsaare küla, Kaubasadama tee 21. Töö nr 2019008;
- Telia Eesti AS 12. märts 2024 väljastatud **telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38724364**;
- Elektrilevi OÜ 25. märtsil 2024 väljastatud **tehnilised tingimused nr 469580**;
- AS Pärnu Vesi 18. märtsil 2024 väljastatud **tehnilised tingimused nr TT-240561 Papsaare külas Kaubasadama tee 21 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**;

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus
- Pärnu linnas kehtivatele üldplaneeringutele
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

Pärnu Linnavalitsus

Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn

Tel: 444 8205

1.4. Planeeringu koostaja andmed

Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

Vastutav planeerija:

Kristjan Kullerkan (volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 179743)

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: kristjan@ekeprojekt.ee

1.5. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatis. Hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamvatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad ehitusteatise ning ehitusloa kohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Kuni 20m² ehitisealuse pinna ning alla 5 m kõrgused elamu abihooned võivad paikneda väljaspool lubatud hoonestusala, kui planeeringu arhitektuursetes tingimustes ei ole märgitud teisiti.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Maapinna olulise kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset ning selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5m hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

Kohustuslik põhimahu ehitusjoon:

Kohustuslike ehitusjoontega täpsustatakse hoone fassaadi paiknemist planeeringu hoonestusalal. Reeglina selleks, et hooned paikneksid tänavate äärtes. Kohustusliku ehitusjoonega seoses võib seada täiendavaid tingimusi (rõdude üleulatus, joonel paikneva fassaadi ulatus vms).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Papsaare külas. Planeeringuala on piiratud lõunast Elu tee, läänest Kaubasadama tee, põhjast Haapsalu mnt 96 katastriüksusega ning idast Elu tee 56 katastriüksusega.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala on valdavalt kasutusest väljalangenud põllumaa.

Planeeringuala on läänest ja lõunast piiratud sõiduteedega. Teistelt külgedelt piirab planeeringuala valdavalt alaga sarnane väheses kasutuses või kasutusest maas põllumajanduslik maa. Ala sisse „pesasse“ jääb Ele tee 56 katastriüksusel paiknev üksik endine põllumajanduslik lao- ja tootmishoone.

Vaadates ala asetust teedevõrgu suhtes ning piirkonna varasemaid arenguid on ala põllumajanduslik potentsiaal väike ja arvestades teenuste kättesaadavust, keskuslinna lähedust ja tehnovõrkude ühendamise ja laiendamise võimalusi on mõistlik arendada ala vastavalt üldplaneeringus kavandatule.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Kaubasadama tee 21

- katastritunnus: 16001:001:0449
- kinnistu pind: 19165 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: reserveeritud ärimaa B 100%

Kaubasadama tee T6

- katastritunnus: 15904:003:1162
- kinnistu pind: 13099 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: transpordimaa 100%

Ehitisregistri andmetel kinnistutel ehitisi ei paikne.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs sõidukitele Kaubasadama tee 21 katastriüksusele Elu tee L3 katastriüksuselt olemasoleva mahasõidu kaudu. Mahasõit teenindab Elu tee 56 katastriüksuse hoonestust.

Alal puudub väljakujunenud teedevõrk.

2.3.3. Haljastus

Ala kujutab endas söötis põllumaad, kus on isetekkeliselt kasvama hakanud üksikud noored lehtpuud.

Planeeringuala ei ole piirdeaiaga piiratud.

Maapind kinnistul on suhteliselt tasane, langusega lõuna suunas. Kõrgusmärgid alal vahemikus +1.84 – +3.06 abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Alal puuduvad veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid ning liitumised ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniga. Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele on lähimaks veevarustuse ühenduspunktiks Punga kinnistul olev magistraaltorustik De200 PVC ning lähim reoveekanalisatsiooni ühenduspunktiks Punga kinnistul olev peatorustik De200 PVC.

Küte

Alal puuduvad olemasolevad kaug- või lokaalküttelahendused.

Elektri- ja tänavavalgustusliinid

Ala lõunaosa läbivad Krimmi: (P-Jaagupi) alajaamast lähtuvad madalpingekaablid ja õhuliin koos kaitsevööndiga. Planeeringuala põhjaosa läbib keskpinge õhuliin A-35 koos kaitsevööndiga.

Planeeritaval alal puudub tänavavalgustus.

Sideliinid

Planeeringuala läbivad Telia Eesti AS-ile kuuluv sidekaablid koos kaitsevööndiga.

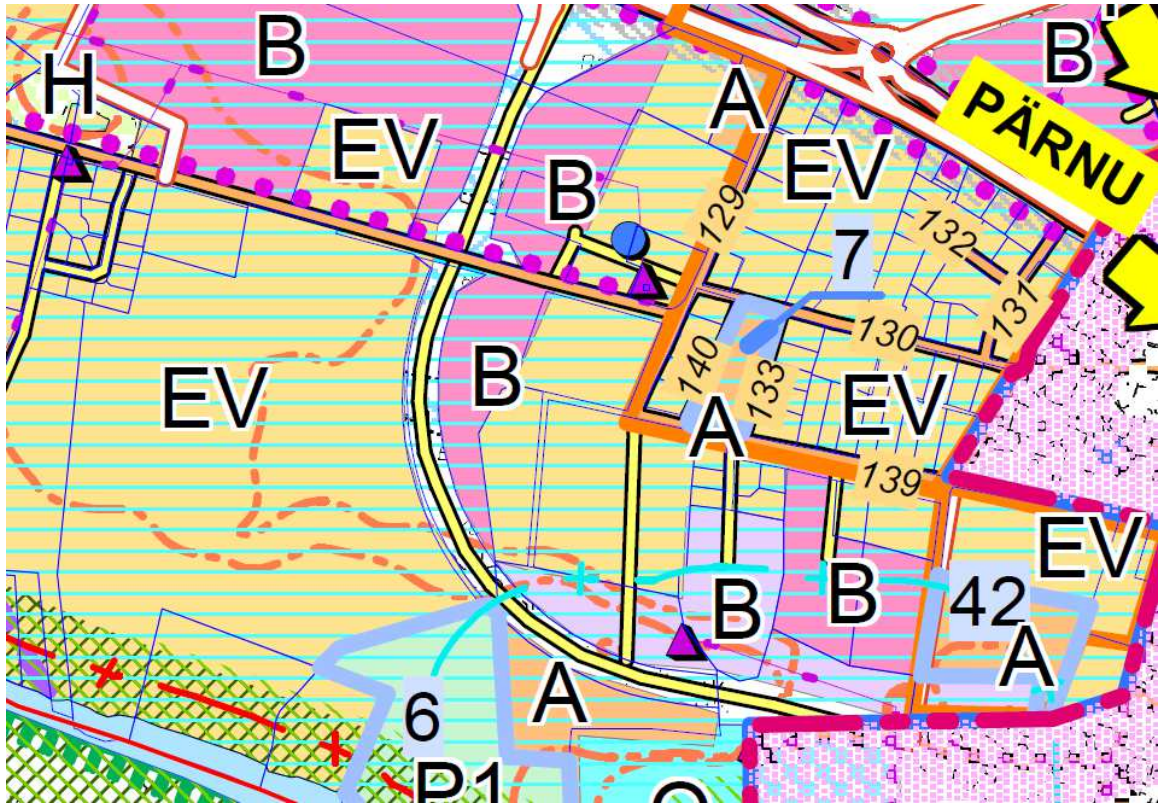
2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused

Planeeringuala jääb Kaubasadama tee 21 katastriüksuse (16001:001:0449) ulatuses maaparandussüsteemi „Papsaare“ (6112200010010001) maa-alale.

2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtivale Audru valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks märgitud reserveeritud ärimaa B koos vastava juhtfunktsiooniga seotud piirangutega. Reserveeritud ärimaal B võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete

ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juhtfunktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi: tootmismaa)



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse plaanist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringuala olemasolevat krundijaotust muudetakse katastriüksuste omavahelise piiri muutmisega.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pindala m2	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m2	Planeeritav sihtotstarve*
1	Kaubasadama tee 21	19165	T.01	20161	TL 0-100% TH 0-100% TK 0-100% ÄB 0-100% ÄV 0-100%
2	Kaubasadama tee T6	13099			
			L.01	12103	LT 100%
kokku:		32264		32264	

Sellest:

kinnistatud maa	32264
kinnistamata maa	-

- * ÄB - büroohoone maa
- TL - laohoone maa
- TH - hulgikaubanduse maa
- TK - logistikakeskuse maa
- ÄV - väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa
- LT - tee ja tänava maa-ala

3.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m2	Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m2		hoonete suurim lubatud kõrgus m**
				maa-alune	maapealne	
T.01	20161	laohoone maa 0-100% hulgikaubanduse maa 0-100% logistikakeskuse maa 0-100% büroohoone maa 0-100% väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa 0-100%	6	0	10081	12
L.01	13099	tee ja tänava maa-ala 100%	-	-	-	-
kokku:		33260	6	0	10081	

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

** - suurimad lubatud kõrgused antud lubatud sidumiskõrgusest + 2.60 m abs.

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m2	planeeritav sihtotstarve*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	suurim ehitisealune pindala m2		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud võimsus***		katuse tüüp / kalle °	minimaalne tulepüsvusklass	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	s.h maapealne			
T.01	20161	TL, TH, TK, ÄB, ÄV	6	0	10081	12	50	0	2	20000	20000	madal viil või pult 10-30 / lame	TP-3	1. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi; 2. Kruntide piiramisel on lubatud kasutada taralahendusi kõrgusega kuni 1,8m; 3. Haljastuse osakaal vähemalt 10% planeeritava krundi pinnast; 4. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga.
L.01	13099	LT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	33260		6	0	10081					20000	20000			

- * ÄB - büroohoone maa
 TL - laohoone maa
 TH - hulgikaubanduse maa
 TK - logistikakeskuse maa
 ÄV - väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa
 LT - tee ja tänava maa-ala

Kaubasadama tee 21 ja T6 kinnistute detailplaneering

- ** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet lubatud sidumiskõrgusest + 2.60 m abs.
- *** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.
 - / - lahtrite korral ei ole lahtrite sisu normeeritud
 - // - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

- Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid.
- Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrgused hooned loetakse suurima lubatud hoonete arvu hulka ning need peavad paiknema määratud hoonestusalal.
- Krundile pos T.01 võib hoonestusala ulatuses paigaldada maapinnale toetuvate raamidega solaarenergia paneelide lahendusi. Maaraamade avalikku ruumi näha jäävate osade vaadeldavus tuleb piirata tara- või haljastuslahendusega.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid vallaarhitektiga.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringuala krundile T.01 on planeeritud olemasoleva mahasõidu kaudu Elu teelt ning planeeritava mahasõidu kaudu Kaubasadama teelt. Mahasõitude asfaltkatendi katendi laius 7 m.

Planeeritud mahasõitude baasil projekteeritakse vastavalt vajadusele krundisisene teedevõrk.

Planeeringu elluviimise esimeses etapis ehitatakse välja teelõigud, mis on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks (mahasõidud). Krundile L.01 planeeritud kergliiklusteed ehitatakse välja koos ülejäänud piirkonna kergliiklusteedevõrguga.

Jalakäijate ning jalgratturite liikumine tagatakse planeeritud kergliiklusteedega. Hoonete rajamisel arvestada jalgrataste parkimisvõimalusega hoonete sissepääsude läheduses. Võimalusel kavandada kaetud või ilmastikukindlad rattaparklad.

Parkimiskohtade arvutus on antud tabelis 4. Kogu ala parkimiskohtade bilanss on positiivne, Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt ehitusprojekti koostamisel. **Tänavaruumi parkimiskohtade kavandamine eramute tarbeks ei ole lubatud.** Parkimiskohtade arvutusel on arvesse võetud nii hoone mahus kui väliruumis paiknevaid parkimiskohti.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ² , tk)	parkimiskohtade arv	
					normatiivne	planeeritud ***
T.01	20161	TL TH TK ÄB ÄV	1/250	20000	80	80
L.01	13099	LT	-	-	-	-
	33260				80	80

- * - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013
 - ÄB - büroohoone maa
 - TL - laohoone maa
 - TH - hulgikaubanduse maa
 - TK - logistikakeskuse maa
 - ÄV - väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa
 - LT - tee ja tänava maa-ala
- ** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1
- *** - Tabelis esitatud arvsuurst rakendatakse maksimaalse täisehituse puhul. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus reaalse brutopinna alusel.

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus. Samuti võib kavandada rohkem parkimiskohti tingimusel, et krundile jääb planeeringukohane haljastuse osakaal kompaktse tervikliku haljasalana.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 10% krundi pinnast, millest 50% peab moodustama kõrghaljastus. Kõrghaljastus rajada kombinatsioonis teede äärsete puisteedena ning mitmerindeliste puudegruppidega.

Ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete ja rajatiste projektidega.

Krundisestest tänavakoridoride haljastus tuleb rajada koos tänavavõrgu väljaehitamiseks.

Vertikaalplaneerimine hoonete ümbruses ja haljasaladel lahendatakse hoonete ja haljasalade projektidega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele.

Üleliigne lumi lükatakse tänavate ja parklate servadesse.

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele on lähimaks veevarustuse ühenduspunktiks Punga kinnistul olev magistraaltorustik De200 PVC.

Planeeringuga nähakse ette trassikoridor veetorustikule alates tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunktist kuni planeeritava krundi pos T.01 piirini. Piiri vahetusse lähedusse on planeeritud liitumispunkt maakraanina.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse pos T.01 krundisisesed veetrassid algusega planeeritavast liitumispunktist. Torustiku täpne asukoht ja läbimõõdud määratakse ehitusprojektiga.

Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.2. Tuletõrjeevarustus

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant hüdrant nr 727, Kaubasadama tee ääres pumpla juures, koordinaadid 6472750,3, 526068,6, vooluhulk 40,0 l/s.

Lisaks olemasolevale hüdrandile on krundile pos T.01 planeeritud täiendav ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant. Hüdrandi täpne asukoht määratakse krundisisesete teede ja trasside projekteerimise käigus. Kavandatava hüdrandi vooluhulk määratakse projekteerimise käigus vastavalt kavandatavate hoonete põlemiskoormusele.

3.6.3. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim reoveekanaliseerimise ühenduspunkt Punga kinnistul oleval isevoolsel magistraaltorustikul De200 PVC. Ala asun üldplaneeringukohasel perspektiivsed reoveekogumisalal.

Planeeringuga nähakse ette trassikoridor isevoolele reoveekanaliseerimistorustikule alates tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunktist kuni planeeritava krundi pos T.01 piirini. Piiri vahetusse lähedusse on planeeritud liitumispunkt liitumiskaevuna. Kanaliseerimise eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse pos T.01 krundisisesed isevoolsed reoveekanaliseerimistorustikud suubumisega planeeritavasse liitumiskaevu. Torustiku täpne asukoht ja läbimõõdud määratakse ehitusprojektiga.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanaliseerimise juhivad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanaliseerimise juhivate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Torustikud dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud juhtida alale kavandatud avatud sademevee kraavide süsteemi suubumisega olemasolevasse sademevee kraavistikku. Krundi pos T.01 vertikaalplaneerimisel anda kruntide kalle kraavituse suunas. Sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolevatele kraavidele, mida ületavad planeeritud sõidu- või jalg- ja jalgrattateed on planeeritud truubid. Olemasolev Elu tee alt läbiminev truup planeeringuala kagunurgas tuleb rekonstrueerida. Truubid dimensioneeritakse projekteerimise käigus vastavalt vooluhulkadele.

3.6.5. Küte

Planeeringualal puudub võimalus liituda kaugküttetrassidega ning ala ei jää kaugküttepiirkonda.

Planeeringuala hoonestusel on lubatud erinevad lokaalküttelahendused. Eelistatud on energiasäästlikud taastuenergiad toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms). Täpne kütte liik määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks on planeeringuala krundi pos T.01 elektrienergiaga varustamiseks planeeritud komplektalajaam planeeringuala kaguossa krundi pos T.01 sissesõidu lähedusse. Planeeritava komplektalajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga Elu tee ja Kaubasadama tee ristmiku läheduses sisselõikega Elektrilevi poolt ehitavasse keskpinge maakaablisse tunnusega KPL223910. Samasse koridori on kavandatud madalpingekaablid alajaama AJ14930.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse pos T.01 krundisisesed madalpinge maakaablid algusega planeeritavast komplektalajaamast või sellega külgnevast planeeritavast liitumiskilbist.

Olemasolev planeeringuala läbiv keskpinge õhuliin A-35 säilitatakse olemasoleval kujul.

Olemasolev planeeringuala lõunaosa läbiv madalpinge elektritaristu ehitatakse krundi pos T.01 osas ringi. Kahte õhuliini masti nihutatakse planeeringulahendusele sobivalt ning mastide vahele kuni lõikumiseni olemasolevate maakaablitega krundi piiri läheduses kavandatakse uus madalpingu maakaablikoridor.

Krundi pos T.01 piirile kavandatavad liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tarbijakaabel liitumispunktist hooneni projekteerida maakaablina.

Krundile pos T.01 võib hoonestusala ulatuses paigaldada maapinnale toetuvate raamidega solaarenergia paneelide lahendusi. Maaraamide avalikku ruumi näha jäävate osade vaadeldavus tuleb piirata tara- või haljastuslahendusega.

3.6.7. Tänavavalgustus

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse tänavavalgustuse maakaabel sõiduteega külgneval alal algusega planeeritud komplektalajaama lähedusse planeeritud tänavavalgustuse liitumiskilbist.

Avaliku teekoridori kergliiklustee valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabli koridor kergliiklusteega külgneval alal. Tänavavalgustite samm, tüüp ja masti kõrgus määratakse tänavavalgustite projekti koostamise käigus. Enne tänavavalgustite ehitusprojekti koostamist taotleda kohalikult omavalitsuselt tehnilised tingimused, et määratleda täpsemad parameetrid ehitatava võrgu ühendamiseks olemasoleva tänavavalgustusvõrguga.

3.6.8. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS 12. märts 2024 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38724364, tagatakse krundi pos T.01 sidevarustus Elu tee ääres kulgeva sidemagistraali kaevust PPS-86.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku põhitrass lähtuvalt liitumiskaevust. Igale hoonetele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid kavandatavast põhitrassist. Vastavalt vajadusel kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte alla 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda projekteeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajastiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuala läbivate Telia Eesti AS-ile kuuluvate sidekaablite trassikoridore ei muudeta.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

Kavandatav hoonestus kuulub IV, V või VI kasutusviisi.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektiga.

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant hüdrant nr 727, Kaubasadama tee ääres pumppla juures, koordinaadid 6472750,3, 526068,6, vooluhulk 40,0 l/s.

Lisaks olemasolevale hüdrandile on krundile pos T.01 planeeritud täiendav ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant. Hüdrandi täpne asukoht määratakse krundisisesete teede ja trasside projekteerimise käigus. Kavandatava hüdrandi vooluhulk määratakse projekteerimise käigus vastavalt kavandatavate hoonete põlemiskoormusele.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.8. Kujade määramine

Kruntide hoonestusalade siseselt puudub kujade määramise vajadus. Planeeritud hoonestusalad jäävad naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 8m.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- paigaldada hoonele sissebustimise raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

3.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon T.01** planeeritud **teenusepakkuja elektrivõrgule (madalpinge taristu) servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse peale projekteerimist tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon T.01** olemasolevale **teenusepakkuja elektrivõrgule (keskpinge õhuliin) servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele kuuluv transpordikrunt pos L.01) planeeritud vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassidele **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse Pärnu EKE Projekt töö nr 23062_DP©

tehnovõrkude üleandmisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele kuuluv transpordikrunt pos L.01) planeeritud teenusepakkuja elektrivõrgule **servituut võrguvaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.11. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Pärnu Linnavalitsus **ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist eelhindamist ega hindamist.**

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ning jäätmehoolduskavaga ettenähtud raamides. Olmekanalisatsiooniveed juhitakse kanalisatsioonivõrku.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Hoonete küttena on eelistatud energiasäästlikud taastuenergia toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms).

3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

Planeeringuala jääb Kaubasadama tee 21 katastriüksuse (16001:001:0449) ulatuses **maaparandussüsteemi „Papsaare“ (6112200010010001) maa-alale**. Ala ümberplaneerimisel põllumaast tootmis- ja ärimaaks ei ole maaparandussüsteemi senine toimine planeeringualal teostatav. Tagada tuleb maaparandussüsteemi toimivust planeeringualaga külgnevatel samasse süsteemi kuuluvatel aladel. Toimivuse tagamiseks tuleb vajadusel koostada maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekt mahus, mis võimaldab Kaubasadama tee 21 kinnistul drenaažitorustiku kasutusotstarve lõpetada. Maaparandussüsteem tuleb rekonstrueerida enne planeeringualale teiste ehitiste püstitamise alustamist.

3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja omavahel halduslepingu avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja vajadusel teiste avalikult kasutatava taristu väljaehitamise ning selle rahastamise ja tagatiste osas.

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega maa-ala ümberkruntimise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab I etapi avalike teede (mahasõidud), tehnovõrkude, s.h sademevee kraavituse ning vajadusel muu avalikult kasutatav taristu projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatised, kasutusload).
3. Peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda pos T.01 ehituslube ja esitada ehitusteatisi hoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks.
4. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega avalikuks kasutamiseks tehnovõrkude üleandmise kohalikule omavalitsusele ja tehnovõrkude valdajatele vastavalt enne kehtestamist sõlmitud halduslepingu tingimustele.
5. Hoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine krundil pos T.01 toimub järk järgult ehitusteatisete ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.
6. II etapis rajatavate tee- ja trassilõikude (L.01 jalg- ja jalgrattatee koos välisvalgustusega) rajamine.