

**Pärnu maakond, Pärnu linn, Paikuse alev  
STAADIONI TN 3 KINNISTU  
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Pärnu Linnavalitsus, registrikood 75000064  
Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu

HUVITATUD ISIK:

Miston Capital OÜ, registrikood 14590844  
juhatuse liige Rivo Loginov  
esindaja Reino Lõhmus  
[reino@tarindiconsult.ee](mailto:reino@tarindiconsult.ee)  
5912 5466

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR registrikood. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton  
56 983 389  
[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

ARHITEKT-TEHNIK

Keia Kuus

**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:****I SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	3
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	3
3.3. Maakasutus ja hoonestus .....	4
3.4. Haljastus, liiklus .....	4
3.5. Tehnovarustus .....	4
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG .....	4
4.1. Pärnu maakonna planeering .....	4
4.2. Paikuse osavalla üldplaneering.....	5
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	6
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused .....	6
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused .....	6
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	8
5.4.1. Haljastuse hinnang.....	8
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.5.1. Liiklusuuring .....	9
5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised .....	10
5.6.1. Elektrivarustus.....	10
5.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	10
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	10
5.9. Keskkonnatingimused.....	11
5.10. Piirangud .....	11
5.11. Jäätmete käitlemine ja prognoos .....	11
5.12. Keskkonnalubade taotlemise vajadus .....	11
5.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	12

**II JOONISED**

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000

**III LISAD****IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE****V MENETLUSDOKUMENDID**

# I SELETUSKIRI

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
5. Arengukavad ja -strateegiad:
  - a. Pärnu linna 2035+ üldplaneering (koostamisel).
6. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
  - a. geodeetiline alusplaan on mõõdistatud TIPPGEO Osaühing poolt 20.01.2023, töö nr 2022TG527;
  - b. Staadioni tn 3 detailplaneeringu liiklusuuringu koostas Osaühing Stratum 2023. a, töö nr 2023-T115;
  - c. Staadioni tn 3 dendroloogilise inventeerimise koostas Delaila OÜ 06.04.2023. a;
  - d. Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas LEMMA OÜ 21.12.2023.
7. Eesti standardid:
  - a. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
8. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
  - a. Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrusega nr 16 kehtestatud Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri.

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevis 4,57 ha suurusel maa-ala jagamine kolmeks elamumaa, üheks ärimaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks korterelamute ehitamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Paikuse alevis Staadioni tänava ääres.

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ning asub väljakujunenud Paikuse alevi hoonestatud äärealal, kuhu on rajatud väikeelamud, korterelamud, tootmishooned ja ühiskondlikud hooned.

Juurdepääs planeeritavale alale on Staadioni tänavalt.

### 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu maakonnas Paikuse alevis Pärnu jõe läheduses jäädes Pärnu linna asustusüksusest 1,1 km kaugusele. Pärnu linna kesklinn jääb ca 8 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb idast ja läänest transpordimaa sihtotstarbelise katastriüksustega. Planeeringualast lõunasse ja põhja jäävad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Põhjas asuvad kinnistud on hoonestatud üksikelamutega. Lõunasse jääv maatulundusmaa on kaetud metsaga.

Kontaktvööndis olemasolevad korterelamud asuvad Paide mnt ääres, Pärnade puiesteel, Keraamika tänaval, Kastani tee ääres. Kortерelamud on 2–3-korruselised. Staadioni tänava ääres asuvad mitmed laohooned, töökojad ja Paikuse kool ning spordikompleks. Paikuse kool on 3-korruseline ning 13 m kõrge. Laohooned ja töökojad on kuni 2-korruselised ja kuni 12 m kõrged. Piirkonna hoonestus on pärit peamiselt 80–90ndatest. Fassaadimaterjaliks on kasutatud krohvi ja plekki. Parkimine on lahendatud hoovialal.

Piirkond on sobilik korterelamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu - puhke-virgestusala.

Lähimad bussipeatused asuvad ~300 – 380 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala paikneb Staadioni tänava ääres ning 160 m kaugusel Paide mnt. Riigi põhimaantee, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, asub kavandatavast alast 2,9 km kaugusel.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus Pärnu linnaga ning Pärnu linna teiste asustusüksustega.

**3.3. Maakasutus ja hoonestus**

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

<b>MÜ nimetus</b>	<b>Katastriüksuse nr</b>	<b>Pindala</b>	<b>Sihtotstarve</b>
<b>Staadioni tn 3</b>	62401:001:2059	45739 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

**3.4. Haljastus, liiklus**

Juurdepääs planeeringualale on Staadioni tänavalt, kus asub asfaltkattega sõidutee ja kergliiklustee. Planeeringualast läänes asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, millel ei asu olemasolevaid teid.

Planeeringuala maapinna kõrguste erinevus on kuni 1,5 meetrit. Pinnas on niiske. Loodeossa on rajatud kuivenduskraavide võrgustik.

Planeeritav ala on kaetud kõrghaljastusega. Liikidest on enim levinud harilik mänd, harilik kuusk, sookask, raagremmelgas, hall lepp, harilik toomingas, harilik pihlakas, harilik paakspuu.

**3.5. Tehnovarustus**

Planeeringuala lääneosa läbib keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on kogulaiusega 20 m.

Staadioni tänaval asuvad tehnovõrgud:

- madalpinge kaabel;
- madalpinge õhuliin.

Pööra tänaval asuvad tehnovõrgud:

- gaasitorustik.

**4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG****4.1. Pärnu maakonna planeering**

Pärnu maakonna planeering on kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/74.

Planeeringuala kattub ETAK (Eesti topograafia andmekogu) andmete kohase õuealaga, Pärnu maakonna planeeringu kohase muu tee, perspektiivse puhkete ja väärtusliku maastikuga Reiu jõe suudmeala. Pärnu maakonna planeeringu seletuskirja kohaselt tuleb väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga. Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega.

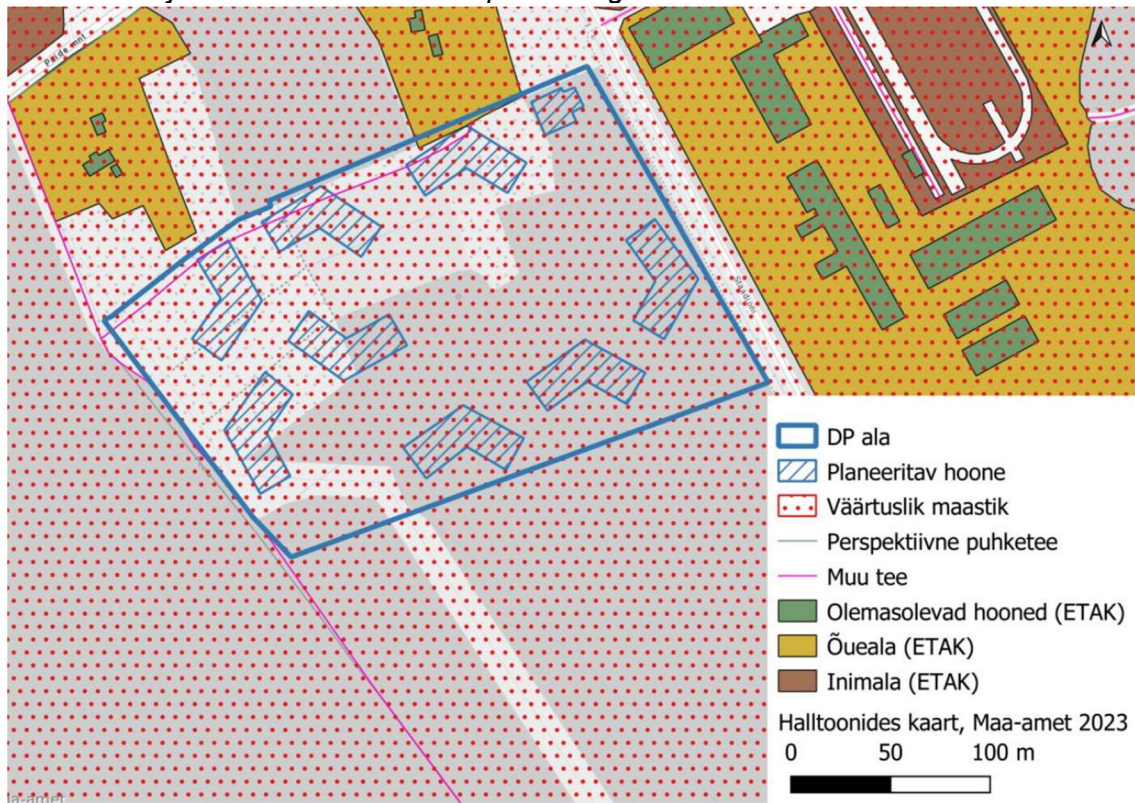
Pärnu maakonna planeering seab tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks:

- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Pärnu maakonna planeering ei keela otseselt hoonete rajamist väärtuslikule maastikule. Juhul kui järgida Pärnu maakonna planeeringus esitatud tingimusi, siis ei ole detailplaneeringuga kavandatu vastuolus Pärnu maakonna planeeringuga.



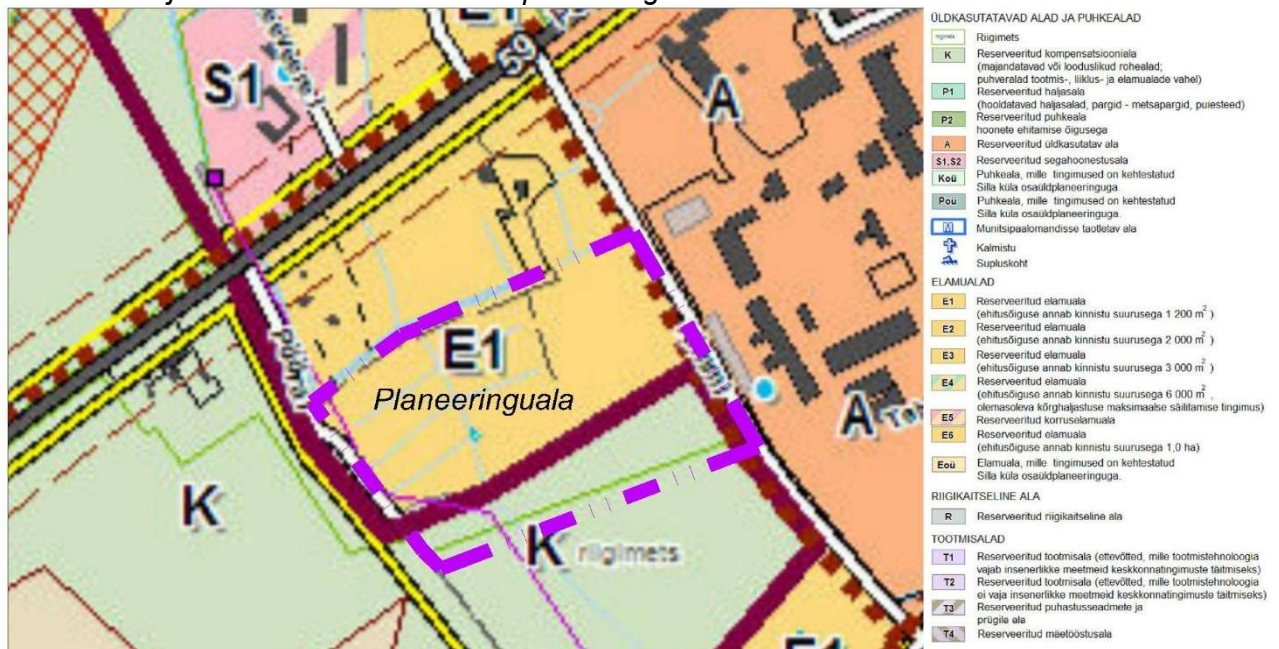
Joonis 1. Väljavõte Pärnu maakonna planeeringu kaardist.



#### 4.2. Paikuse osavalla üldplaneering

Paikuse osavalla üldplaneering on kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009. a määrusega nr 8. Kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elamumaa sihtotstarbega alal E1, mille kohaselt on lubatud kuni 2-korruselised eramud, paaris- ja ridaelamud. Planeeringu algatamise ettepanek sisaldab kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu (kehtestatud 2009) muutmist.

Joonis 2. Väljavõte Paikuse osavalla üldplaneeringu kaardist.



#### Kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu muutmise põhjendus:

Planeeringuala kaguosale ulatub üldplaneeringu kohane kompensatsiooniala ääreala. Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Eesmärk on mahendada eelkõige inim mõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialad toetavad rohelist võrgustikku ja toimivad selle osana. Määratud kompensatsioonialale ulatub osaliselt kolm planeeritud korterelamut (korterelamute täpne asetus krundil selgub ehitusprojekti koostamisel). Planeeringulahendusega säilib avatud maastiku olemus, sest sõiduautode parkimine on enamjaolt viidud maa-alusele korrusele ning lubatud on ainult haljaspiirete rajamine. Samuti on ette nähtud olemasoleva kõrghaljustuse säilitamine planeeringualal

vähemalt 30% ulatuses. Seega võib järeldada, et planeeringulahendus ei avalda mõju kompensatsiooniala toimimist.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale lubatud 2- korruselised eramud, paaris- ja ridaelamud. Kontaktvööndi analüüsist selgub, et piirkonnas asuvad mitmed 2–3-korruselised korterelamud üldplaneeringuga määratud E2, E3 ja E4 (lubatud eramud, paaris- ja ridaelamud) aladel. Uute korterelamute planeerimine on piirkonnale juba iseloomulik, arvestades ka naaberlale jäävat äri- ja tootmisala.

Staadioni tn 3 kinnistu asub Paikuse keskuse alal. Keskuse alal asuvad lasteaed, kool, tervisekeskus ja muud elukondliku teenused. Piirkonda on rajatud jalg- ja jalgrattateede võrgustik, mis annab võimaluse liikuda igapäevaselt jalgsi, jalgratta kui muu kergliikluse vahendiga seejuures autot kasutamata.

Arvestades Paikuse keskuse osa arengut ei ole kehtiv üldplaneering aastast 2009 enam ajakohane. Koostamisel olev Pärnu linna üldplaneering arvestab kujunenud olukorda ja näeb ette võimaluse korterelamute rajamiseks, sh keskusala tihendamise võimaluse. Selle tulemusel elanike koondumisel keskuslale on otstarbekam, arvestades elanikele vajalike igapäevaste teenuste ja liikumisvõimaluste olemasolu.

Staadioni tn 3 kinnistule 4-korruseliste kortermajade planeerimisel on võimalik kavandada avaliku linnaruumi ning säilitada enam kõrghaljastud ala.

Lähtudes eeltoodust on koostatud planeeringulahendus enam proportsionaalselt sobiv ning vajalik kui seda koostada kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu kohaselt.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Koostatud detailplaneeringu sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Staadioni tn 3 suurusega 45 739 m<sup>2</sup>. Planeeringulahenduses on ette nähtud kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks ärimaa, üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Planeeritud üldplaneeringu juhtotstarve
1	23 172	korterelamu maa	elamuala
2	17 962	korterelamu maa	elamuala
3	2120	kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa
4	2486	tee ja tänava maa	liikluse maa-ala

### 5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa kruntide suurusteks 17 962 – 23 172 m<sup>2</sup> ning koormusindeks vahemikus 116 – 150 korter/m<sup>2</sup>.

Elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus 4-korruseliste hoonete ehitamiseks kõrgusega 16,0 meetrit, kus 4. korruse pind võib olla kuni 60% hoonealusest pinnast. Krundile pos nr 1 on lubatud rajada kuni 200 elamuühikut ja kruntidele pos nr 2 on lubatud rajada kuni 120 elamuühikut.

Krundile pos nr 3 on antud ärimaa, üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe võimalused. Krundile antakse ehitusõigus kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Kõik hooned koos ehituslike / arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusala piiridesse. Kahe korterelamu vaheline kaugus soovitatavalt planeerida üksteisest kaugemale, kui minimaalne lubatud 8 meetrit.

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päeval valgus hoonetes” nõuetega.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-03 Põhijoonis

Tabel 3. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Positsiooni number	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Krundi suurus	23 172 m <sup>2</sup>	17 962 m <sup>2</sup>	2120 m <sup>2</sup>	2486 m <sup>2</sup>

Positsiooni number	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	EK 100%	EK 100%	ÄK/HP/ÜK 100%	LT 100%
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ek	Ek	Ä/Üm/Üh	L
Krundi lubatud suurim ehitisealune pindala m <sup>2</sup> / täisehituse %	Maapealne 6450 m <sup>2</sup> / 28%; maa-alune 7740 m <sup>2</sup> / 33%	Maapealne 5500 m <sup>2</sup> / 31%; maa-alune 6600 m <sup>2</sup> / 37%	Maapealne 450 m <sup>2</sup> / 21%; maa-alune 540 m <sup>2</sup> / 25%	–
Hoonestusala suurus m <sup>2</sup>	16 890 m <sup>2</sup>	10 620 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	–
Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	5 / 3*;	3 / 2*;	1 / -;	–
Hoonete maksimaalne kõrgus m (arvestatuna planeeritavast maapinnast)	16,0 m	16,0 m	8,0 m	–
Maapinna kõrgus olemasolev	10,12 – 10,12 m abs	9,92 – 10,99 m abs	10,14 – 10,42 m abs	–
Planeeritud maapinna kõrgus	Täpsustub dp järgmises etapis	Täpsustub dp järgmises etapis	Täpsustub dp järgmises etapis	–
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	4** / -1	4** / -1	2 / -1	–
Planeeritud korterite arv	200	120	-	–
Lubatud väikseim tulepüsisvusklass	Määratakse ehitusprojektiga	Määratakse ehitusprojektiga	Määratakse ehitusprojektiga	–
Kuni 20 m <sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Lubatud on rajada teenindava ehitisena (prügimajad, jalgrattaparklad või -varjualused vms)	Lubatud on rajada teenindava ehitisena (prügimajad, jalgrattaparklad või -varjualused vms)	Lubatud on rajada teenindava ehitisena (prügimajad, jalgrattaparklad või -varjualused vms)	–
Olulisemad arhitektuurinõuded: välisviimistluse materjalid, piirded (materjal, kõrgus, tüüp).	Hoonestusviis: lahtine Katusekalle: 0 – 10° Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat Katusekatte materjal: rullmaterjal, kivi, plekk Piirded: lubatud on kasutada haljaspiirdeid kõrgusega kuni 1,2 m			–
Haljastus, osakaalu %	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.	–
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	200; 100 (jalgrataste parkimine arvutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	120; 60 (jalgrataste parkimine arvutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	10; 6 (jalgrataste parkimine arvutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	–
Piirangud	Õhuliini kaitsevöönd	-	-	-

\* Abihoone on lubatud rajada teenindava ehitisena (prügimajad, jalgrattaparklad või -varjualused vms). Ei ole lubatud muude eraldiseisvate abihoonete (kuurid, kaetud terrassid jms) rajamine, ka mitte kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisena.

\*\*4. korruse pind kuni 60% hoonealusest pinnast.

Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik hooned koos

ehituslike/arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusala piiridesse. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse arhitektiga.

#### **5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid**

Lubatud on kasutada haljaspiireid kõrgusega kuni 1,2 meetrit. Keelatud on ehitada plank, kivi, vörk vms piirdeaedasid.

Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevat kõrghaljastust säilitada võimalikult palju. Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust vähemalt 30%. Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”. Haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojektide staadiumis. Planeeritud hoonestusalad on paigutatud selliselt, et säiliks enamjaolt II väärtusklassi kuuluv haljastus. Krundile on planeeritud kompaktsed haljasalad, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks. Ette tuleb näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud puhkeala mänguväljak, prügimajandus, parkimislahendus) ja kavandada kinnistu haljastus. Korruselamu krundile kavandatakse laste mänguväljak arvestades erineva vanusegruppide vajadustega. Väärtuslik haljastus tuleb reeglina säilitada.

Parklatest kogutud reostunud lund ei tohi ladustada haljasaladele, vaid tuleb paigutada kõvakattega alale.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ehitusprojekti staadiumis selgub likvideeritava kõrghaljastuse vajadus. Puude likvideerimisel lähtuda Pärnu Linnavolikogu 10.01.2019 määrus nr 5 „Raieloa andmise kord”. Raieloa taotlemisel selguvad raiutud puu käitlemise, puu asendusistutuse korraldamise, lõikamisaja vms tingimused.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

##### **5.4.1. Haljastuse hinnang**

Staadioni tn 3 maaüksuse dendroloogilise inventeerimise koostas Delaila OÜ 06.04.2023. a.

Väljavõte ekspertarvamusest:

Uuritud alal kasvab enam-vähem pooleks väärtuslik kuuse-männi segametsa kooslus ja vähemväärtuslik sookaasik. Töö käigus eristati kokku 6 erinevat puude rühma – kaks II väärtusklassi, kolm III väärtusklassi ja üks IV väärtusklassi rühm.

Soovitused:

- säilitada II väärtusklassi rühmadesse kuuluvad puittaimed;
- võimalusel säilitada III väärtusklassi rühmadesse kuuluvad puittaimed;
- vajadusel eemaldada IV väärtusklassi rühma kuuluvad puittaimed;
- puude rühmas nr 1:
  - valida välja puutumatusa säilitatavad looduslikud metsaalad ja loodavad hoonete vahelised parkmetsa ilmelised alad;
  - eelistada planeerimisel suurema pindalaga (ja väiksema arvuga) metsaalade säilitamist väikestele (ja suurema arvuga) aladele;
  - säilitada maksimaalselt jämedamad harilikud männid (d alates 40 cm), mille korp pakub elupaika mitmetele liikidele;



- säilitada võimalusel rühmas nr 1a kasvavad jämedad harilikud männid, harilikud kuused ja sanglepad;
- säilitada võimalusel rühmas nr 1b kasvavad jämedad sookased;
- puude rühmas nr 2:
  - säilitada noor harilik tamm;
  - võimalusel säilitada rühmas nr 2a kasvav hariliku männi noor järelkasv, üksteise kõrval kasvavatest valida välja sirgete, tervete tüvedega kõige jämedamad puud (arvestada puude vahekauguseks min 1 – 1,5 m);
  - võimalusel säilitada rühmas nr 2b kasvavad harilikud haavad, sh seenmädanikuga puud, mille õõnsused sobivad mitmetele linnuliikidele, juhul kui need jäävad käidavatest kohtadest eemale;
- vältida raieid lindude peamisel pesitsusperioodil 15. aprillist kuni 15. juulini (Eesti Ornitoloogiaühingu soovitus);
- rakendada kaeve- ja ehitustöid planeerides ning teostades haljastuse kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse”.

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

Planeeritava ala sisene liikluskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Staadioni tänavalt (katastritunnus: 56801:001:1090 transpordimaa 100%).

Planeeringualale on kavandatud üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Transpordimaa pos nr 4, mis teenindab planeeritud korterelamuid, on kavandatud laiusega 14,0 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnoõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega kergliiklustee. Sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 6,0 meetrit ning kõnnitee laiuseks 3,0 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Korterelamute parkimiskohad on planeeritud enamasti elamute maa-alusele korrusele. Kuuel korterelamul on kavandatud kahe hoone peale ühised maa-alused parklad. Mõningad parkimiskohad on ette nähtud elamute hoovialale sissesõidu juurde. Täpne parkimiskohtade arv täpsustub detailplaneeringu järgmises etapis.

Parklatest kogutud lumi tuleb paigutada kõvakattega alale. Parklate kate peab võimaldama reovee kogumist ja suunamist vastavasse kanalisatsiooni või läbi puhasti. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Parkimisplatside liigvesi tuleb puhastada kahjulikest ainetest, näiteks õlist ja bensiinist, enne pinnasesse infiltreerimist, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	korterelamu	$200 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 220	220
2	korterelamu	$120 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 132	132
3	Asutused 1/90 (EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	$900 / 90 = 10$	10
<b>Planeeritaval maa-alal kokku</b>		362	362

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

#### Jalgrataste parkimine

Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Rattaparkla tuleb rajada piisava mahutavusega ja ilmastikukindlana. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” on krundil pos 1 jalgrataste parkimiskohtade arv 100 tk, krundil pos 2 60 tk ja krundil pos nr 3 6 tk.

#### 5.5.1. Liiklusuuring

Planeeringulahendusele on Osaühing Stratum koostanud 2023. a liiklushinnangu.

Väljavõtte liiklusuuringust:

Staadioni tn 3 detailplaneeringu võib ellu viia olemasoleva teedevõrgu baasil. Olemasolev reguleerimata tee 59 – Staadioni tn ristmik suudab DP ala liikluse teenindada heal tasemel, perspektiivaastal 2043 on ristmiku teenindustase „B”. Alternatiivse juurdepääsu planeerimine Pööra tn kaudu on raskendatud. Peamine põhjus on olemasoleva Staadioni tn ristmiku ja Pööra tn ristmiku vahekaugus – 280 meetrit. Nende kahe ristmiku vahel asuvad veel kaks ristmikut (Teeveere ja Sõmera tänavad) ning ristmike arv ühe kilomeetri kohta on juba olemasolevas olukorras üle normide. Pööra tn ja Teeveere tn vaheline kaugus on 100 meetrit. Juhul, kui kasutada 3 sõidurajaga ristlõiget, kus keskmine sõidurada on vasakpöörteks, jääb normide kohase 30 meetrise kiiluosa kasutamisel vasakpöörderadade täisosade pikkuseks maksimaalselt 35 + 35 meetrit. 3. Tee 59 – Staadioni tn ristmikul oleva teoreetilise probleemi korral (läbilaskevõime piirang, liiklusõnnetus vms) on DP ala juurdepääsuks võimalik kasutada alternatiivset marsruuti Raudtee tänava ja kõrvalmaantee 19278 (Sindi-Lodja-Silla) kaudu.

## 5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

### 5.6.1. Elektrivarustus

Planeeringualal asub olemasolev õhuliin PAIKUSE:PAI, mis on planeeritud likvideerida planeeringualal ning asendada see maakaabliga. Maakaabel paigutatakse paralleelselt kruntide piiriga. Planeeritud on teiselada 228-meetrine õhuliini lõik. Õhuliini likvideerimine ja uue maakaabli asukoht on väljatoodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## 5.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Planeeringuala läbiv lõuna- põhja suunaline kraav koos harukraavidega likvideeritakse ja sademevee äravooluks on planeeritud selle läänepiiril uus kraav. Sademevee kraavidele (säilitatavad, planeeritavad) tuleb tagada vaba juurdepääs nende hooldamiseks.

Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasde juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitatav on rajada hoonetesse sademevee korduvkasutuse süsteem. Näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena või sademevee kasutamine wc-poti loputusveena.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

## 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;

- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

### 5.9. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu KSH vajaduse välja selgitamiseks koostati KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse ja mürataseme olulist suurenemist ega olulist mõju piirkonna liikluskorraldusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

### 5.10. Piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

- keskpinge õhuliini kaitsevöönd laiusena 20 m.

### 5.11. Jäätmete käitlemine ja prognoos

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrusele nr 16 kehtestatud „Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri”.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidest.

Prügi jaoks kavandada süvistatud mahutid elamumaa kruntidele juurdepääsu lähedusse.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrares pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitlusliitsentsi omavale ettevõttele.

### 5.12. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse ärihooned.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete

künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.

### **5.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

#### Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Maakorralduslikud toimingud teostab detailplaneeringust huvitatud isik omal kulul.
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
- transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 4 tasuta võõrandamine linnale;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- ajaliselt nähakse ette projektdokumentatsioonide esitamist kohalikule omavalitsusele 3 aasta jooksul ja kogu kompleksi valmimist 6 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.