

## Savi tn 42 ja 44 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn

Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 03.05.2024

Töö nr: 24074DP1

Tartu 2025

Huivatud isik: Warmeston OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

1	Üldosa.....	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2	Koostöö planeeringu koostamisel .....	5
1.3	Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu .....	5
1.4	Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	6
1.5	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	6
1.5.1	Planeeritava ala asukoht.....	6
1.5.2	Maakasutus ja hoonestus .....	6
1.5.3	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	6
1.5.4	Haljastus, liiklus .....	7
1.5.5	Tehnovõrgud.....	7
1.5.6	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
2	Detailplaneeringuga kavandatav.....	10
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus .....	10
2.2	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	10
2.3	Kavandatav ehitusõigus .....	10
2.4	Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused .....	10
2.5	Tänav maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
2.6	Haljastus, heakord ja piirded .....	12
2.7	Tuleohutuse tagamine .....	12
2.8	Tehnovõrgud ja rajatised .....	12
2.8.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa .....	12
2.8.2	Veevarustus .....	12
2.8.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi .....	13
2.8.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	14
2.8.5	Soojavarustus.....	14
2.8.6	Gaasivarustus.....	14
2.8.7	Telekommunikatsioonivarustus .....	14
2.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	14
2.10	Piirangud .....	15
2.10.1	Servituudid .....	15
2.10.2	Tehnovõrkude kaitsevöönd .....	15

2.10.3	Geodeetilise märgi kaitsevöönd .....	15
2.10.4	Looduskaitse .....	15
2.10.5	Muinsuskaitse .....	15
2.11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
2.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
2.13	Planeeringu rakendamise võimalused .....	16
3	Joonised .....	17
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	
2	Tugijoonis M 1:500	
3	Põhijoonis M 1:500	
4.	Tehnovõrgud M 1:500	



# 1 Üldosa

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringu lähtedokument on Pärnu linnavalitsuse 05. augusti 2024. a korraldus nr 495 „Pärnu linnas Savi tn 42 ja 44 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Planeeringuala suurusega 44 258 m<sup>2</sup> asub Pärnu linnas Rääma linnaosas Savi tänava, Niidu tänava ja Kase tänava vahelises kvartalis. Planeeringuala hõlmab hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid Savi tn 42 ja Savi tn 44.

## 1.2 Koostöö planeeringu koostamisel

- Telia Eesti AS, Hans Sild 20.03.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Pärnu Vesi, Artjom Bökov 12.05.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 24.03.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Eesti AS, Velvo Jöger 21.03.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

*Täiendatakse edaspidi.*

## 1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu

Põhimaterjal, mida planeeringu koostamisel on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21;
- Savi, Kase ja Niidu tn vahelise ala detailplaneering, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 29;
- Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneering, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.06.2024 otsusega nr 37;
- digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud Aamos Atlas OÜ, töö nr 208-G-24;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad.



## 1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on alale tervikliku planeeringulahenduse, sobivaima krundistruktuuri ja ehitusõiguse väljaselgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine, vajadusel servituudialade määramine.

## 1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 1.5.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas Pärnu jõe paremkaldal asuvas Rääma linnaosas Niidu ettevõtluspiirkonnas Savi, Niidu ja Kase tänava vahelises kvartalis.

### 1.5.2 Maakasutus ja hoonestus

Olemasolev maaüksuste maakasutus ja hoonestus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis. Savi tn 42 krundil asuvad tööstushooned, saeveski, puidukuivati. Savi tn 44 krundil asub katlamaja.

### 1.5.3 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

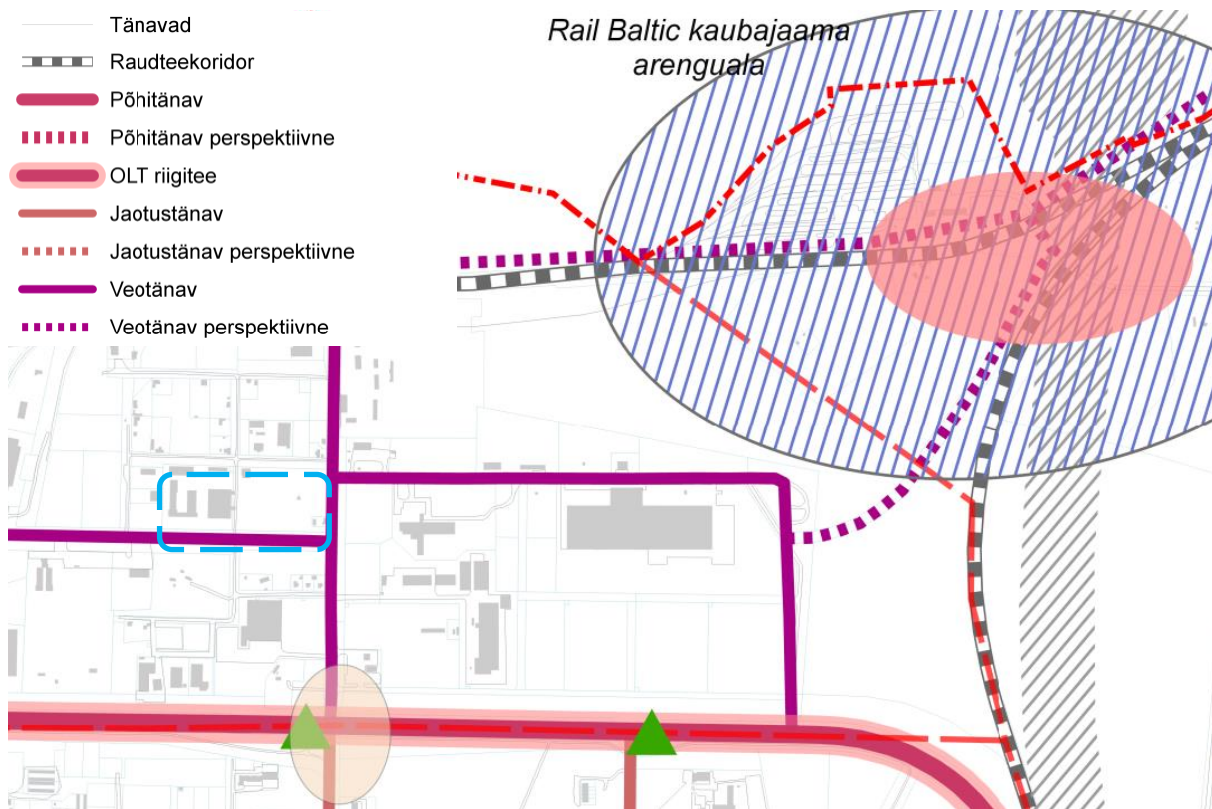
Kehtivate planeeringute kohaselt on planeeringuala piirkonda kujundatud ruumiline olukord, mis moodustab kompaktse tootmishoonete struktuuri. Piirkonna krundid on osaliselt seni hoonestamata. Samas on tootmismaa kruntide vahel üksikud ajaloolised väikeelamukrundid (elamud on näidatud 19. sajandi kaartidel), mis seavad nendega piirnevate tootmismaade kasutusele täiendavaid keskkonnanõudeid, nt tootmistevõime tuleneva müra- või lõhnahäiringute leviku piiramine.

Planeeringualast u 400 m kaugusel põhja suunas asub raudtee, kuhu on kavandatud Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskust ja kaubaterminali.

Planeeringuala piirneb oluliste liiklusteede Niidu ja Savi tänavaga, mis on üldplaneeringu järgi veotänavad ning tagavad ühenduse põhitänavaga Ehitajate teega, mis omakorda annab ligipääsu Lihula, Tallinna ning Ikla suunda. Ala on tootmis- ja laohoonete tarbeks optimaalses asukohas. Niidu tänaval planeeringuala idaküljel kulgevad linna bussiliinid. Niidu tänaval on sõiduteest eraldatud jalgtee, teistel piirnevatel tänavatel kõnniteed puuduvad.







*Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ tänavavõrgu skeemist. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise kriipsjoonega.*

### 1.5.4 Haljastus, liiklus

Savi tn 44 krunt piirneb Savi tänava poolt vabakujulise hekiga. Savi tänaval kasvab harilike vahtrate rida. Savi tn 42 krundi lääneservas asub kraav, mille kaldad on võsastunud. Savi tn 44 krundi kaguosas kasvab üksikuid puid, krundi keskosas on lagunenud asfaldi ja killustiku kattega ala, kuhu on loodusliku uuenduse teel sisse kasvanud põõsad.

Savi tn 42 ja Savi tn 44 krundi olemasolevad juurdepääsud on lõuna suunast Savi tänavalt.

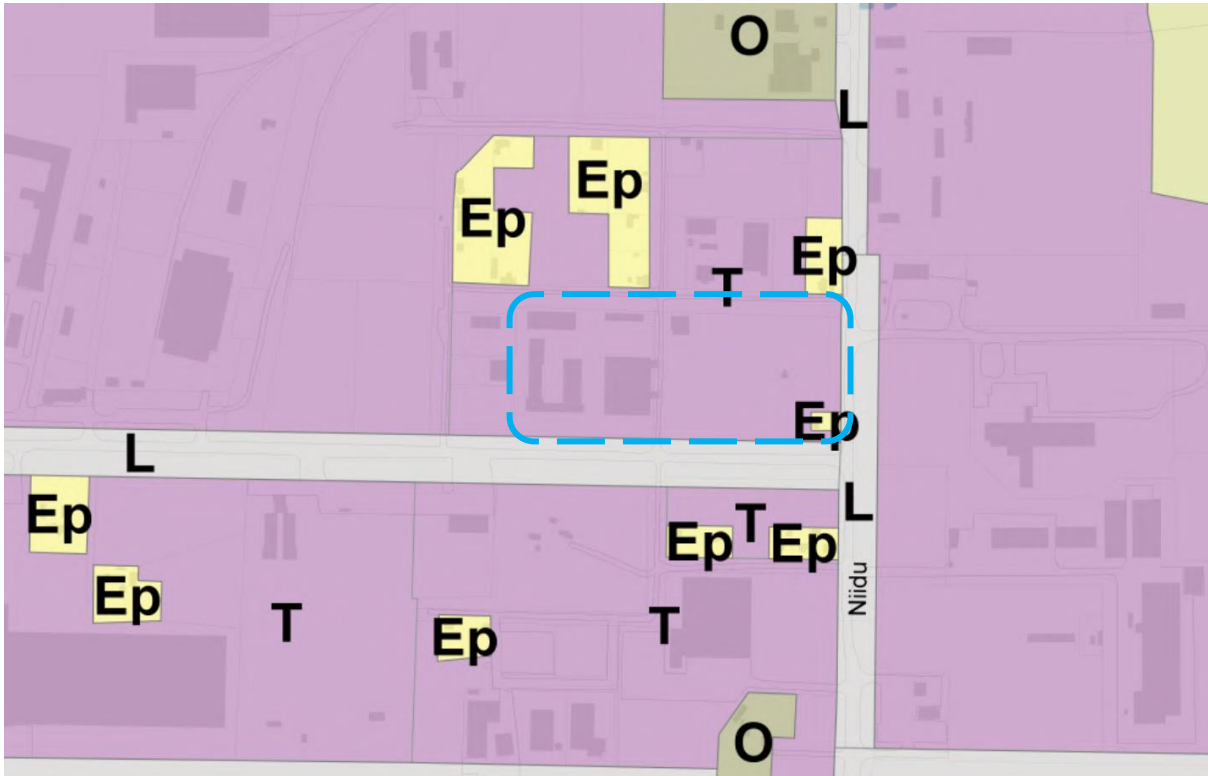
### 1.5.5 Tehnovõrgud

Savi tn 42 on varustatud vee-, reoveekanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, elektri- ja telekommunikatsiooni võrguga. Savi tn 42 krundi läänepiiril kulgeb kraav, mis on piirkonna kuivendus- ja sademeveesüsteemi osa. Savi tn 42 administratiivhoone soojavarustus on Savi tänava kaugküttevõrgust. Savi tn 44 krundil asub tööst väljas olev katlamaja. Elektriga varustab krunte samas kvartalis paiknev alajaam Kase tn 5a krundil. Savi tn 44 Krunti läbivad madal- ja keskpinge elektrikaablid ning vee- ja drenaažitorustikud. Krundi lõunaservas asub tuletõrjeveemahuti. Planeeringuala piirnevatel tänavatel asuvad vee-, reoveekanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, elektri-, gaasi-, kaugkütte ja telekommunikatsiooni võrk.

### 1.5.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeringuala tootmise maa-alal (T), mis on tootmise, laomajanduse ja logistika eesmärgil kasutatav piirkond koos muude piirkonda funktsionaalselt sobivate kasutuste ja ehitistega (vt Skeem 2). Valdav otstarve: tööstus- ja laohooned, logistika- ja jaotuskeskused ja valdkonnaga seotud rajatised; elektri- ja soojusenergia tootmise ja

jaotamise maa; 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). Juhtotstarvet toetavad otstarbed: piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa.



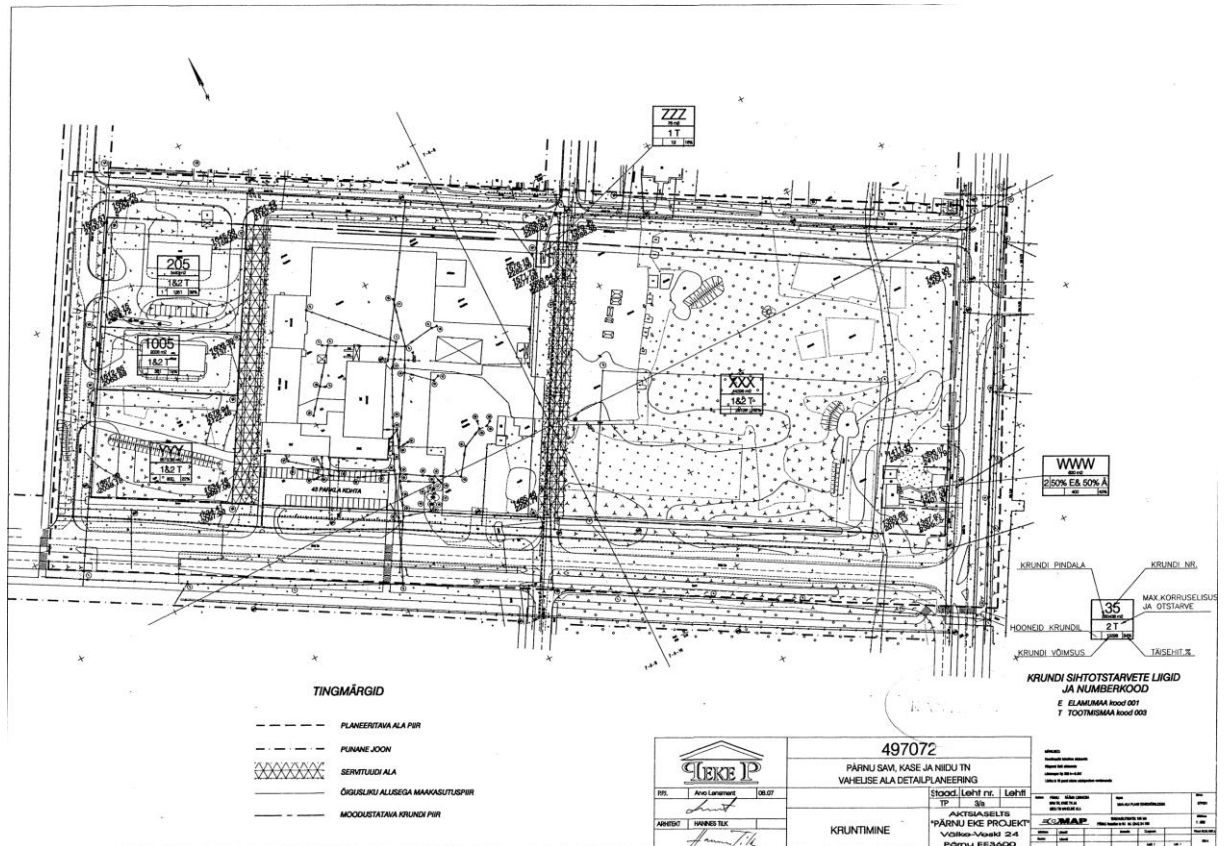
Skeem 2. Väljavõtte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise kriipsjoonega.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav ehitusõigus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Savi, Kase ja Niidu tn vahelise ala detailplaneering (Pärnu linnavolikogu 18.06.1998 otsus nr 29), millega on planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine ning ehitusõigus kuni kahekorruseliste tootmisotstarbeliste hoonete ehitamiseks. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Savi tn 42 ja Savi tn 44 üks krunt. Planeeringu järgne ehitusõigus on osaliselt ellu viidud.







Joonis 1. Savi, Kase ja Niidu tn vahelise ala detailplaneeringu kruntimise joonis. Käesoleva detailplaneeringu alasse kuulub krunt XXX.

Seni kehtinud detailplaneering kõigi tingimustega muutub käesoleva planeeringuala ulatuses uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.



## 2 Detailplaneeringuga kavandata

### 2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Savi tn 42 ja Savi tn 44 kinnistu on vastavalt krundi omaniku muutunud vajadustele planeeritud jagada väiksemateks tootmismaa kruntideks ja määrata ehitusõigus uute tootmis- ja ärihoonete püstitamiseks ning vajadusel olemasolevate lammutamiseks. Praegusel hetkel on suur osa planeeringualast kasutuseta. Väiksemate kruntide moodustamine võimaldab ala efektiivsemalt ning mitmetarbelisemalt kasutada. Planeeringuga on antud võimalus moodustatavaid kõrvuti asuvaid krunte vajadusel ka kokku liita, mis annab võimaluse nii väiksema kui suurema territooriumivajadusega ettevõtetele.

### 2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevast Savi tn 42 krundist on planeeritud moodustada neli krunti ning olemasolevast Savi tn 44 krundist kuus krunti. Savi tn 44 krundist on planeeritud Liblika tänava pikenduseks eraldada ka tänava krunt (Pos 11). Planeeritud kruntide piirid ja suurus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Ilma uut detailplaneeringut koostamata on lubatud kõrvuti asuvate kruntide kokkuliitmine, sel juhul liidetakse ka krundi ehitusõiguse näitajad (v.a suurim lubatud hoone kõrgus).

### 2.3 Kavandata ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Planeeringualal on ette nähtud kuni kahe maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega tootmis- ja ärihoonestus. Hoonestusala piires on lisaks ehitusõigusega määratud hoonete arvule lubatud püstitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga kuni 5 m kõrgusi hooneid, mis peavad jääma krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse. Olemasolevad hooned võib säilitada, rekonstrueerida või lammutada. Kui kõrvuti asuvaid krunte ei liideta, tuleb hoone ehitada naaberkrundi piirist vähemalt 4 m kaugusele, lähemale ehitamine on lubatud vaid krundiomanike vastava kokkuleppe korral ning tuleohutuse nõuete tagamisel.

Planeeringualal ei ole kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine lubatud. Kaubanduse otstarbe puhul ei ole lubatud suured kaubanduskeskused, toiduainete ja esmatarbekaubade jaemüük, kaubamajad ja -hallid. Lubatud on ainult suuregabariidiliste toodete müük (mööbel, tehnika, ehitusmaterjal jms). Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Kogu hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine ning maa-aluse korruse ehitamine vastavalt ehitusõigusele.

### 2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Peamised arhitektuurinõuded uushoonestusele on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3). Hoonetele on lubatud rajada maa-aluseid korruseid kahjustamata naaberkinnistute ehitisi.

Olemasolevat hoonestust võib remontida või muud moodi parendada. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest. Hoonete arhitektuursed projektid tuleb esitada arvamuse andmiseks Pärnu linnaarhitektile eskiisi staadiumis. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.

Planeeringualal on vajalik vältida vibratsiooni põhjustavaid tegevusi. Eeldatavalt tugevat kohtvibratsiooni tekitavaid seadmeid kasutavate objektide kavandamine piirkonda ei ole soovitatav. Kui selliseid seadmeid ikkagi kavandada soovitakse, tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise läbiviimist. Samadele probleemidele tuleb tähelepanu pöörata ka ehitusprotsessi kavandamisel mistahes objektide kavandamisel, vibratsioonirohkete ehituslike võtete (näiteks rammvaiade rakendamine) ei ole vundamentide rajamisel soovitatav. Keelatud on kahjuliku välismõjuga tegevus.

Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad), et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena.

Savi ja Niidu tänava pool peavad hoonete fassaadid olema lahendatud arhitektuursetelt esinduslikemana, katuse viilud vajadusel varjata parapetiga.

## 2.5 Tänava maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga on kavandatud Liblika tänava pikendusena uue tänava rajamine, mis ühendab Savi ja Kase tänavaid. Ülejäänud planeeringualaga piirnevad tänava maa-alad säilivad olemasolevana.

Igale planeeritud krundile on lubatud kuni kahe juurdepääsu rajamine krundiga piirnevalt tänavalt joonisel 3 vastava tingmäärgiga tähistatud krundipiiri osalt. ~~Juurdepääsu rajamisel~~ Kase tänavalt on vajalik ~~tänava ümberehitamine, vastava krundi ehitusprojekti koosseisus esitada Kase tänava projektilahendus, mis~~ Projektiga peab andma Kase tänaval lahenduse raskeveokite liiklusele, kergliiklusele, tänavavalgustusele ning -haljastusele. Näitlik tänava lahendus on esitatud joonisel 3, täpne lahendus tuleb määrata projektiga. Vajadusel tuleb arvestada Pärnu linnas Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringus näidatud Niidu tänava lahendusega. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel ei ole vajadust Niidu tänava ümberehituseks. Planeeringuala ääristavatel tänavatel on välja ehitatud või on kavas välja ehitada jalgteed, mis tagavad jalakäijate sujuva liikumise kruntidele.

Planeeritud kruntide kasutajate sõidukite parkimine ja manööverdamine on kavandatud hoonestusega samal krundil. Parkimiskohti võib rajada detailplaneeringu joonistel planeeritud hoonestusala ning planeeritud näitliku kõvakattega ala tingmäärgiga tähistatud alale. Parkimiskohtade paiknemine lahendada edasisel projekteerimisel. Kruntide sõidukite parkimiskohtade vajadus tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonestuse konkreetsest kasutusotstarbest, kehtivast standardist ja reaalsest vajadusest. Liigselt suurte kõvakattega parkimisalade planeerimine ja projekteerimine, kui selleks vajadus reaalset puudub, suurendab kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket. Mootorsõidukite parklad tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda ja liigendada haljastusega. Meeldiva ning varju andva keskkonna loomiseks tuleb parklad liigendada kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. Suured avaparklad tuleb kõrghaljastusega liigendada kuni 20 kohalisteks üksusteks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega tuleb arvestada, et hoolduse korraldamine oleks otstarbekas ja lihtne. Haljastust rajades tuleb tagada sõidukijuhile nõutav nähtavus. Vältida tuleb monotoonsete kõvakattega pindade kavandamist. Alla 10-kohaliste parkimisalade katmisel eelistada betoonkivi, sõelmeid, killustikku, murukivi jms. Hoonetesse sissepääsud tuleb siduda parkimisaladega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine krundile ja krundisiselt.

Projekteerimisel tuleb igal krundil ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad hoonete peamiste sissepääsude lähedusse ja/või hoone sisestes panipaikades.

Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus ja väljaspool hoonet asuvatega. Jalgrataste parkimiskohad tuleb kavandada sademete eest kaitstuna ehk kaetud varjualustes. Jalgrataste parkimiskohtade arv tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Kaupluste puhul on vähim lubatud jalgrataste parkimiskohtade arv üks koht 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ning tööstusettevõtte ja lao puhul üks koht 200 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta või üks koht 12 töötaja kohta. Vajadusel võib rajada rohkem parkimiskohti.

## 2.6 Haljastus, heakord ja piirded

Soovitav on säilitada olemasolevaid heas seisukorras olevaid puid. Vastavalt üldplaneeringule on krundi minimaalne haljastuse osakaal tootmise maa-alal 15%. Haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust. Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala ulatuses vastava projekti alusel, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi (nt juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad) ning vältida ulatuslikke kõvakattega pindasid. Naaberelamukrundiga Niidu tn 20 piirnevalt tuleb Pos 10 rajada kaitsehaljastus vähemalt kahest reast puudest ning nende alla istutada soovitatavalt ka põõsaid.

Krundid on lubatud piirata kuni 1,8 m kõrguse avaustega traatvõrk- või varbaiaaga. Projekteerimisel tuleb kõikidele kruntidele ette näha prügikonteinerite asukoht.

## 2.7 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui planeeritud hooned ehitatakse naaberkrundil asuvale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha vastavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

## 2.8 Tehnovõrgud ja rajatised

### 2.8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Savi tn 42 on varustatud vee-, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte, elektri- ja telekommunikatsiooni võrguga. Savi tn 42 krundi läänepiiril kulgeb arvestatava vooluhulgaga sademevee kraav. Elektrivarustus on Kase tn 5a krundil asuvast alajaamast. Savi tn 44 krundi läbivad madal- ja keskpinge elektrikaablid ning vee- ja drenaažitorustikud. Krundi lõunaservas asub tuletõrjeveemahuti. Planeeringuala piirnevatel tänavatel asuvad vee-, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, elektri-, gaasi-, kaugkütte ja telekommunikatsiooni võrk.

Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrguliinid on esitatud joonisel 4.

### 2.8.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veeühendus on planeeritud krundini vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT- 240787 ühisveevõrgust. Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud Kase, Niidu ja Savi tänava olemasolevatest veetorustikest. Planeeritavate kruntide tarbeks kavandada

projekteerimisel eraldi liitumispunkt tänava-alale. Projekteerimisel on lubatud liitumispunkti asukohta lähtuvalt tehnilistest tingimustest täpsustada ja muuta.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest ühisveevõrgu torustikul asuvatest tuletõrjehüdrantides, mis asuvad Kase tänaval (vooluhulk 20 l/s), Savi tänaval (vooluhulk 30,8 l/s), Niidu tänaval (vooluhulk 22,5 l/s), Niidu ja Savi tänava ristmikul (vooluhulk 34,2 l/s) ning Niidu ja Kase tänava ristmikul (vooluhulk 23,3 l/s).

### 2.8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud juhtida vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT- 240787 ühisreoveekanaliseerimise Kase, Niidu ja Savi tänaval. Pos 7 krundi tarbeks on vajalik projekteerimisel kinnistu koosseisu väikepump. Planeeritud kruntide tarbeks kavandada projekteerimisel eraldi liitumispunkt tänava-alale. Projekteerimisel on lubatud liitumispunkti asukohta lähtuvalt tehnilistest tingimustest täpsustada ja muuta.

Kanaliseerimise eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaevu. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsioonipaisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatule.

Sademevesi on planeeritud juhtida vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT- 240787 planeeringualaga piirnevatel tänavatel olevasse Pärnu Vesi AS sademeveekanaliseerimise torustikku ning kraavidesse. Joonisel 4 esitatud näitlikus lahenduses on Savi tänavale ja Kase tänavale planeeritud sademeveetorustik suubumisega Niidu tänaval olevasse sademevee peatorustikku, kuhu tuleb juhtida planeeritud kruntide Pos 1...Pos 10 sademevesi. Kase tänaval (Kase tänav T2) on olemasolevad kraavid ning planeeritud kraav, kuhu juhitakse tänava sademevesi, mille eesvoolud on planeeringuala läänepiiril olemasolev kraav (läbib Pos 1 ja Pos 2 krunt), mis suubub Savi tn äärsesse kraavi ning Pos 11 olemasolev säiliv sademeveetorustik, mis suubub Savi tänavale planeeritud torustiku kaudu Niidu tänava sademevee torustikku. Joonisel 4 on esitatud ligikaudsed planeeritud torustike ja kraavide absoluutkõrgused, mida täpsustatakse projektiga. Projekteerimisel on lubatud krundi liitumispunkti asukohta lähtuvalt tehnilistest tingimustest täpsustada ja muuta.

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused". Uue sademevee väljalasu projekteerimise korral taotleda tingimused ja/või kooskõlastus keskkonnaametist.

Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a sademeveetorustikku ja kraavidesse linna maal.

### 2.8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 487277. Pos 4 krundile on planeeritud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Liblika:(Pärnu L) alajaamast. Pos 9 ja Pos 10 asuvad olemasolevad keskpinge elektrikaablid on planeeritud säilitada, vajadusel on kooskõlastatult elektrivõrgu valdajaga lubatud kaablite ümbertõstmine.

Planeeritud alajaamast kuni planeeritud kruntideni on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piirile on planeerida 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Pos 11 planeeritud tänavale ning Savi ja Kase tänavale on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määratakse projektiga. Hoovialade valgustus lahendatakse projekteerimisel lähtuvalt ehitatava hoone ja hooviala arhitektuursest lahendusest.

### 2.8.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada vastavalt Gren Eesti AS tehnilistele tingimustele nr PT-31 kaugküttega. Planeeritud hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada Niidu- ja Savi tänavate olemasolevatelt kaugküttetorustikelt ning Kase tänaval ja Pos 11 tänavale planeeritud kaugküttetorustikult.

### 2.8.6 Gaasivarustus

Planeeritud hoonetele on kavandatud võimalus liituda Gren Eesti AS gaasivõrguga tehnoseadmetes kasutamise eesmärgil. Gaasi ei ole planeeritud kasutada hoonete küttevarustuse eesmärgil. Savi tänaval, Niidu tänaval ning osaliselt Kase tänaval asuvad olemasolevad gaasitorustikud. Kase tänavalt asuvat gaasitorustikku on planeeritud pikendada piki tänavat loode suunas. Planeeritud kruntide gaasiühendused on planeeritud Savi ja Kase tänav torustikelt.

### 2.8.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsiooniühendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39386194. Savi, Kase ja Niidu tänavale on planeeritud sidekaabli asukoht ning ühendused planeeritud kruntidega. Igale krundile/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid projekteeritavast põhitrassist. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.

## 2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Kõvapindadelt kogutav ja sademevee kanalisatsiooni või kraavi suunatav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele ning tuleb vajadusel juhtida läbi õli-liivapüüduuri.

Õli ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ja realiseerida vastavalt jäätmeseaduses kehtestatud korrale. Jäätmete äravedu võib



teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmete kogumisel lähtuda Pärnu linna haldusterritooriumil kehtivast jäätmehoolduseeskirjast.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ettevõtteid vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 märgitule. Planeeringualal ei ole kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine lubatud. Olulise keskkonnamõjuga ettevõtted on lubatud vaid juhul, kui eelnevalt viiakse läbi keskkonnamõju hindamine.

Detailplaneeringuga nähakse ette kõigi võimalike mõjude jäämine lubatud normide piiridesse. Kui tekib erivajadus, tuleb alata vastav eriloa menetlus ning välja selgitada, kas soovitud tegevus on antud piirkonnas võimalik. Planeeringu elluviimise järgselt tuleb tagada, et planeeringualalt ei leviks seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele. Vajadusel ette näha meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei asu looduskaitsealuseid ega Natura 2000 alasid.

## **2.10 Piirangud**

### **2.10.1 Servituudid**

Kruntidel Pos 9 ja Pos 10 on planeeritud servituudi seadmise vajadus olemasolevatele elektriliinidele elektrivõrgu valdaja kasuks. Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud veejuhtimisservituudi seadmise vajadus olemasolevale kraavile ülesvoolu jäävate kruntide omanike kasuks.

Servituudialad on esitatud joonisel 4.

### **2.10.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd**

Projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kujaga vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad.

### **2.10.3 Geodeetilise märgi kaitsevöönd**

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

### **2.10.4 Looduskaitse**

Looduskaitsepiirangud planeeringualal puuduvad.

### **2.10.5 Muinsuskaitse**

Muinsuskaitsepiirangud planeeringualal puuduvad.

## **2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ega elluviimise tulemusel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui ehitamise või kasutamise käigus tekitatakse naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada koheselt.

## 2.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele. Krundi juurdepääsude ning muude krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamise kohtustus on huvitatud isikul, sh Kase tänava ümberehitamine, Pos 11 tänava rajamine, Savi tänavale kõnnitee ehitamine.

Planeeringu elluviimise kava:

1. huvitatud isiku poolt planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. servituudi seadmine Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 9 ja Pos 10 krundile;
3. projekteerimistingimuste väljastamine teedele ja tehnovõrkudele;
4. huvitatud isiku poolt tehnovõrkude ning Pos 11, Kase tänav T2 (planeeringualaga piirnevas ulatuses) ja Savi tänava kõnnitee (planeeringualaga piirnevas ulatuses) projekteerimine;
5. huvitatud isiku poolt tehnovõrkude ja punktis 4 nimetatud teede ehitamine killustikaluseni enne esimese hoone ehitusloa väljastamist;
6. Pos 1 kuni Pos 10 hoonete ehitusloa väljastamine;
7. huvitatud isiku poolt punktis 4 nimetatud teede asfaltkatte rajamine enne Pos 1 kuni Pos 10 esimese hoone kasutusloa väljastamist;
8. rajatud tehnovõrkudele ja teedele kasutusloa väljastamine;

- 9. Pos 11 krundi tasuta võõrandamine Pärnu linnale;
- 10. Pos 1 kuni Pos 10 hoonete kasutusloa väljastamine.





### 3 Joonised

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Tugijoonis	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500
4.	Tehnovõrgud	M 1:500

