

1. SISUKORD

1.	SISUKORD	1
2.	PLANEERINGU KOOSSEIS	2
3.	SELETUSKIRI	3
3.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
3.3	KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID	3
3.4	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.4.1	Planeeritava ala asukoht	3
3.4.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus	4
3.4.3	Maakasutus ja hoonestus	4
3.4.4	Haljastus	4
3.4.5	Tehnovõrgud	4
3.4.6	Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng	4
3.5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
3.5.1	Planeeritav ehitusõigus	5
3.5.2	Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	5
3.5.3	Insolatsioon	6
3.5.4	Ligipääsetavus	6
3.5.5	Haljastus ja väikevormid	7
3.5.6	Liikluskorraldus ja parkimine	7
3.5.7	Vertikaalplaneerimine	8
3.5.8	Tehnovõrgud	8
3.5.9	Tehnoseadmed	8
3.5.10	Tuleohutus	9
3.5.11	Kuritegevusriskide vähendamine	9
3.5.12	Keskkonnatingimused	10
3.5.13	Kliimamõju leevendavad meetmed	11
3.5.14	Kaitsevööndid ja servituudid	11
3.5.15	Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused	11
3.5.16	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	12

2. PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa	Tiitelleht		
	Sisukord		
	Seletuskiri		10.06.2026
Joonised	Joonis 1	Asukohaskeem	10.06.2026
	Joonis 2	Tugijoonis	10.06.2026
	Joonis 3	Põhijoonis	10.06.2026
	Joonis 4	Illustratsioon	10.06.2026
	Joonis 5	Insolatsioonianalüüs	10.06.2026

3. SELETUSKIRI

3.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering hõlmab Pärnu linnas Viire tn 2 kinnistut. Planeeringuala suurus on 1145 m². Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse korraldus nr 739 (17.11.2025) algatada Pärnu linnas Viire tn 2 kinnistu detailplaneering. Lisaks on aluseks võetud OÜ Kinnisvara Ekspert poolt koostatud topogeodeetiline maa-ala plaan (töö nr 10328). Arvestatud on Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+.

3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on krundi kasutamise sihtotstarbeks määrata korterelamumaa eesmärgiga püstitada krundile väiksem korterelamu. Kinnistule kavandatakse väikeelamute maa-ala juhtfunktsioonile (Ev) vastavad, üldplaneeringuga kooskõlas olevad üldised kasutus- ja arhitektuursed- ning ehitustingimused. Krundipiiride muutmist ei kavandata.

3.3 KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2011 otsusega nr 21)
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

3.4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.4.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linna rannarajoonis, Viire tn, A.H.Tammsaare pst ja Villa tänavate vahelisel alal. Kinnistu on hoonestamata ja sellel asub tennise väliväljak.

3.4.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala kontaktvööndis asub nii ärimaa kasutusega krunte kui elamumaa krunte. A. H. Tammsaare pst ääres paikneb 4-korruseline kortermaja ning Viire tn 2 taga asub erakliinik VIVLiving. Planeeringuala vastas, üle Viire tänava paikneb hotell Strand. Alast lõunasse jäävad korterelamukrundid aadressidega Tiiru tn 1...9, mis on hetkel hoonestamisel ja kuhu kavandatakse kuni 9-korruselisi korterelamuid. Juurdepääs alale toimub A. H. Tammsaare puisteelt, Viire tänava kaudu. Planeeringuala jääb mere võimaliku üleujutusala riskipiirkonda, esinemissageduse tõenäosus on väike, 1 kord 1000 aasta jooksul. Sellegipoolest kavandada eluruumide põrandapind minimaalselt kõrgusele m abs +3,20.

3.4.3 Maakasutus ja hoonestus

Katastrijärgne maakasutussihotstarve Viire tn 2 kinnistul on 100% ärimaa.

Planeeritava kinnistu andmed:

Aadress	Viire tn 2, Pärnu linn
Katastritunnus	62512:049:0010
Olemasolev pindala m ²	1145 m ²
Kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%

3.4.4 Haljastus

Kõrghaljastust on üksikute puude näol krundi piiridel. Säilitamisele kuuluvad kaks mändi ja kask.

3.4.5 Tehnovõrgud

Planeeringualal on elektrivarustuse, veevarustuse, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni liitumine.

3.4.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestati Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ ja selle kohaselt asub planeeringuala väikeelamute maa-alal (Ev), mille valdav otstarve on üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud ja muu elamuid teenindava rajamiseks ette nähtud alad.

3.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.5.1 Planeeritav ehitusõigus

Krundi suurus	1145 m ²
Üldplaneeringu kohane juhtotstarve	Väikeelamute maa-ala 100% Ev
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Korterelamumaa 100 % EK
Suurim lubatud hoonete arv	1
Hoonestusala suurus	363 m ²
Suurim lubatud ehitisealune pind	344 m ² ehk 30%
Suurim lubatud hoonestuskõrgus (olemasolevast keskmisest maapinnast)	12,0 m (m abs +15,3)
Suurim lubatud korterite arv	9

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab jääma hoonestusala piiridesse. Hoonestusala tänavapoolses osas on kohustuslik ehitusjoon 4 m krundi piirist, millel peab paiknema vähemalt 2/3 hoone põhimahust. Hoonestusalast ja/või kohustuslikust ehitusjoonest võivad üle ulatuda hoone osad, mida määruse nr 57 § 19 alusel ei arvestata ehitisaluse pinna hulka, tingimusel, et on tagatud planeeringus määratud haljastuse osakaal ning kõvakattega alade (teed, platsid, terrassid jms) osakaal ei ületa lubatud piire. Väikesemahulisi rajatise nagu mänguväljaku atraktsioonid, jalgrataste varjualune jms võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Ehitised paigutatakse naaberkinnistust 4 m kaugusele, et tagada tuleohutuseks vajalik kuja võrdsetel alustel ning põhjendatud juhul võib paigutada ehitise kinnistu piirile, mis eeldab täiendavate tuleohutust tagavate meetmete kasutusele võtmist.

Elamu kavandamisel tuleb hoone esimesel korrusel ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi.

Rajatava hoone puhul tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ja standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

3.5.2 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Katusekalle	0° - 5°
Suurim lubatud korruselisus	Maa-aluseid korruseid 1, maapealseid 2 + katusekorrus, kusjuures katusekorruse maht peab olema hoone eelmise täiskorruse mahust vähemalt 50% väiksem ja vähemalt kahest küljest min 2m ulatuses perimeetrist tagasiastega.
Välisviimistlus	Kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Planeeritav hoone peab olema kooskõlas hea ehitustavaga ja arvestama avaliku ning kaasatavate huvidega. Tuleb arvestada olemasoleva keskkonnaga ning järgida piirkonnale omaseid kujunduslikke, ehituslikke ja arhitektuurseid põhimõtteid. Planeeritavad ehitised (hooned, rajatised, piirded jms) peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda, arvestama kontaktvööndis olemasoleva või kavandatud hoonestusega ja harmoneeruma omavahel proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi, oluline on kasutada väärikaid materjale, mis on omased piirkonna ehitustraditsioonidele.

Lubatud suurim korterite arv on 9, mis teeb ühe korteri kohta 127 m² krundi pinda (üldplaneeringujärgne vahemik 100-150 m²). Üheksa korteri puhul on võimalik tagada nõuetekohane parkimine ja haljastuse osakaal. Korterelamu kavandamisel ette näha erineva suurusega kortereid.

Arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet, kus on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Elamu kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi. Tagada tuleb juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses.

Elamu tänavafassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav ja naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht (vt seletuskirja p 3.5.7).

Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada soovituslikult hoone eskiis planeerimisosakonna arhitektidele arvamuse andmiseks.

3.5.3 Insolatsioon

Insolatsiooninõuete puhul lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes".

Käesoleva planeeringu raames on koostatud esmane insolatsioonianalüüs (joonis -5), mis näitab, et planeeritud maht ei takista naaberkruntidel insolatsiooninõuete täitmist. Samuti on planeeritavas hoones võimalik tagada normidekohane päikesevalguse kestvus arvestades ümberkaudsete kruntide hoonestusõigust.

3.5.4 Ligipääsetavus

Hoone ja õueala projekteerimisel tuleb tagada ligipääsetavuse nõuded kõigile kasutajagruppidele. Krundile näha ette vähemalt üks parkimiskoht liikumispuudega inimese sõidukile. Peamiste liikumisteede vaba laius peab olema vähemalt 1,5 m. Liikumisteede pind peab olema tasane, kõva ja libisemiskindel (asfalt, siledad betoonkivid). Kruus või murukivi ei ole lubatud. Korterelamu sissepääsud, fonolukud, üldkasutatavad ruumid ning koridorid kuni korteri ukseni välja peavad olema disainitud kõigile kasutatavaks (piisava pöörderaadiusega ratastoolis liiklejale, kergesti avatavad uksed ja arusaadav teavitussüsteem kuulmis- või nägemispuudega inimestele). Korterelamu rajamisel peab vähemalt 10% korteritest olema ehitatud nii, et need on erivajadusega inimesele kergesti kohandatavad.

3.5.5 Haljastus ja väikevormid

Haljastuse osakaal	Vähemalt 30% ehk 344 m ²
Likvideeritav haljastus	mitmeharuline lehtpuu/põõsas krundi lõunaosas
Istutatav haljastus	Vähemalt üks lehtpuu täiskasvu kõrgusega 10 m, mitmerindeline madalam haljastus krundi piiride äärde.

Vältida ulatuslikke kõvakattega pindu ja kuumasaarte teket. Murukivi ei arvestata haljastuse osakaalu sisse. Kõvakattega platside ja teede osakaal ei tohi ületada haljastatud pindade osakaalu. Kinnistutele tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne väliala lahendus. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus või eraldi haljastusprojektiga.

Roheala on kavandatud krundi perimeetrile, suuremas mahus lõunapoolsesse ossa. Mitmerindelise haljastuse loomiseks sobivad madalakasvulised ja/või püramiidvormid kombineerituna madalakasvuliste ilupõõsaste või hekitaimedega. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada maa-aluste tehnokommunikatsioonidega.

Prügikonteinerid paigutada kinnistu sissesõidu lähedale ja varjata need tänavapoolsest küljest haljastusega.

Krundipiirile on eelistatud rajada haljaspiire või turvalisuse kaalutlusel madal piire (1m). Piirete rajamisel arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Piirete kavandamisel lähtuda piirkonnas enamlevinud piirete tüübist ja materjalist, läbipaistvusest, arvestada naaberkinnistute piirete kõrgustega. Kinnistutele piirete kavandamisel sh kujunduse ja kõrguse kavandamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest nt ehitamist reguleerivatest seadusandlusest, planeeringutest, projektidest või miljöõle omasest piirkonnas enamlevinud piirde tüübist. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirdeaed naaberkinnistute vahel kavandada naabrite omavahelisel kokkuleppel (naabreid mittehäirival viisil) lähtudes samuti piirkonda sobivusest. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kinnistu tänavaäärse piirdeaia lahendus joonisena, piirete lahendus naaberkinnistute vahel kirjeldatakse projekti seletuskirjas või esitada joonisena.

3.5.6 Liikluskorraldus ja parkimine

Mahasõit krundile on kavandatud Viire tänavalt. Mahasõit lahendada hoone projekti raames. Sõidukite parkimine toimib omal krundil. Igale korterile näha ette vähemalt 1 parkimiskoht, lisaks 1 koht külalistele, kokku 10 parkimiskohta. Osaliselt lahendada parkimine hoone mahus. Jalgrataste parkimiseks luuakse kohad kas autoparkla juures või hoone sissepääsu vahetusläheduses (lahendatakse täpsemalt koos hoone projektiga). Täiendavalt luua rataste hoidmiseks hoonesisesed võimalused: igale korterile kavandada piisava suurusega panipaik, et seal oleks võimalik hoida ka jalgratast ja lapsevankrit.

3.5.7 Vertikaalplaneerimine

Kinnistu paikneb üleujutusosalal. Hoone eluruumide põrandakõrgus peab vastama vähemalt absoluutkõrgusele +3,20. Maapinna planeerimisel tuleb arvestada naaberkinnistute ja Viire tänava kõrgusega. Sademevee juhtimine kõrvalkinnistulele ei ole lubatud.

3.5.8 Tehnovõrgud

Kinnistu on liitunud ühivõrguga. Varasemalt rajatud liitumispunkti koordinaadid on 6470434.37, 530606.66. Ühendustorustiku läbimõõt De40.

Ühisreoveekanalisatsiooniga liitumine on olemas. Selleks on varasemalt rajatud rajatud liitumiskaev nr 227, koordinaadid 6470458.63, 530617.78. Torustiku läbimõõt De160.

Sademeveekanalisatsiooni liitumispunktiks on kaev nr 219 koordinaadid 6470409.04, 530610.29. Ühendustorustiku läbimõõt De 250. Sademevett ja lund kinnistult ega hoone katuselt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänava maale. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

Viire tn 2 krundil on **elektri** liitumine. Liitumispunkt asub olemasolevas liitumiskilbis LK178942. Võimsus 40 A.

Sidevarustusega liitumiseks planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust KLL-2295. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Kaugkütte torustik kulgeb piki Viire tänavat vahetult krundi piiri ääres. Kaugkütttega liitumiseks teeb huvitatud isik avalduse, misjärel võrguettevõtja projekteerib ja ehitab kaugküttetrassi sisendini hoone esimese korruse välisseinaga piirnevas tehnoruumis.

3.5.9 Tehnoseadmed

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb vältida tehnoseadmete (elektrikapid, õhksoojuspumbad, ventilaatorid jms) paigutamist hoonete fassaadidele või kohtadesse, mis risustavad või mõjutavad tänavaruumi. Tehnoseadmed tuleb kavandada terviklikult, integreerida hoone mahtu või paigutada ja lahendada selliselt, et neid ei ole avalikust ruumist näha või ei mõjuks häirivalt (ÜP p 3.1). Hoone toimimiseks vajalik tehniline taristu, sealhulgas jahutusseadmed, tuleb lahendada kogu hoone osas kompaktselt toimiva terviklahenduse alusel, tagada tuleb kehtivatele müranõuetele vastavus.

Hoone katusel tuleb tehn.seadmed k.a päikesepaneelid sh seadmeid teenindav taristu paigaldada hoone välisperimeetrist kaugemale, selliselt et need oleksid avalikust ruumist vähem

märgatavad, vajadusel varjestada arhitektuurselt sobivalt või värvida tumedaks. Kaldkatustele on lubatud päikesepaneele paigaldada katusekallet järgivana, lamekatustel välisperimeetrist tagasiastega.

Põhjendatud juhul kui ehitamisel tehnilisi seadmeid kohe paigaldada ei kavandata tuleb seadmetele projekteerida võimalikud asukohad ning ehitamisel tagada seadmete paigaldamiseks vajalik taristu, et vältida hoone eksploatatsiooni käigus fassaadide risustamist, konstruktsioonide kahjustamist jm häiringuid.

Soojuspumba välisosa tuleb paigaldada maapinnale, eraldiseisvale metallraamile. Seda põhjusel, et fassaadile paigaldatud seadmest tilkuv kondensaatvesi võib hakata fassaadi ja hiljem ka konstruktsiooni kahjustama (nt niiskus- ja külmakahjustused). Samuti mõjub pidev vibratsioon konstruktsioonidele halvasti (nt puistesoojustuse vajumine, praod krohvis jt) ning võib tõsta mürataset. Ka maapealse raami puhul tuleb jälgida, et kondensaatvesi oleks juhitud hoonest eemale.

Soojuspumba välisosa tuleb varjestada puidust ribilise (et õhk käiks läbi) varjestuskastiga, mis on hoonega sobivat värvitooni.

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele.

3.5.10 Tuleohutus

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Kasutusviis on I – eluhooned.

Hoonestusala kaugus naaberkinnistutest on vähemalt 4 m ja naaberkruntide hoonestusaladest vähemalt 8 m.

Rasketehnika juurdepääs planeeritavale hoonele on võimalik Viire tänavalt ja kinnistule planeeritud kõvakattega alalt.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 631, sõlmes 525, Tiiru tn 1 vahetus läheduses, koordinaadid 6470342.77, 530567.72, vooluhulk 17.00 l/s,
- hüdrant nr 323, sõlmes 506, Tammsaare pst 35 läheduses, koordinaadid 6470502.10, 530495.40, vooluhulk 48.80 l/s.
- hüdrant nr 236, sõlmes 510, Tammsaare pst 46 läheduses, koordinaadid 6470540.60, 530619.20, vooluhulk 44.70 l/s.

3.5.11 Kuritegevusriskide vähendamine

Planeeringuala paikneb segahoonestusega piirkonnas, kus on nii ärihooneid, majutust ja eluhooneid. Viire tänaval on toimiv tänavavalgustus. Turvalisuse tõhustamiseks näha ette planeeritava hoone välialavalgustus. Võimalusel kasutada arhitektuurselt sobitav krundipiiret. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

3.5.12 Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis ja naaberkinnistutel.

Planeeringu rakendamise ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Elukeskkonna mõningane tihendamine arvestab piirkonna olustikuga ja sobitub üldplaneeringuga ettenähtud eesmärkide ning piirkonda varem koostatud planeeringute kontseptsiooniga ning ei muuda juba olemasolevat ja planeeritavat elukeskkonda halvemaks.

Detailplaneeringu alale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Lisanduv liikluskoormus ei ole märkimisväärne.

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega. Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks, vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Hoonestuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks kehtestatud liikluse müra normtasemeid.

A.H.Tammsaare pst 35 detailplaneeringuga on kehtestatud meetmed tehnosüsteemidest tuleneva mürahäiringu vähendamiseks: *müra tekitavad tehnoseadmed paigaldada hoone mahtu eraldi tehno ruumi nii, et need oleks võimalikult varjatud, ei risustaks hoone fassaadi ning nende poolt põhjustatavad häiringud (müra ja lõhnad) ei oleks suunatud elamute poole. Katusele on ventilatsioonikorstnate jms tehnoloogilise inventari paigaldamine lubatud.*

A.H. Tammsaare pst 35 kinnistu detailplaneeringus on antud üldised tingimused selleks, et vältida planeeritava hoone tehnoseadmete müra kandumist naabruses olevate elamualade poole ja samuti visuaalse reostuse vältimiseks. Piirkonnas on võimalik, et kumulatiivne helirõhk (dB) koos naaberhoonete tehnoseadmetega ületab teatud juhtudel normatiivset helirõhu taset elamualal, sel juhul tuleb vajaduse ilmnemisel paigaldada müraallikate juurde või võtta kasutusele müraallikatele müra levikut takistavaid kaitsemeetmeid (müra tõkkebarjäärid, summutid vms). Vajaduse hindamiseks on vajalik sõltumatu mürahinnang, millega selgitatakse välja ülenormatiivse müra põhiline allikas.

Samuti on määratud, et Viire tänava poole jäävasse hoonemahtu ei ole lubatud liigset müra põhjustavate funktsioonide paigutamine (nt ööklubi).

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases on minimaalne ja ei nõue täiendavate meetmete rakendamist.

Planeeritava kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni. Sademeveed hoone katuselt ja kõvakattega alalt sademeveekanalisatsiooni.

Olmejäätmed sorteeritakse ja neid hoiustatakse varjatud konteinerites kuni äraveoni, mis toimub vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

3.5.13 Kliimamõju leevendavad meetmed

Vastavalt riiklikule kliimakavale on üheks kliimamõju leevendamise meetmeks kuumasaarte vältimine. Antud planeeringuga on määratud krundi minimaalne haljastuse osakaal, mis on 30 % ehk 344m² krundi pinnast. Seda on soovitatav ehitusprojekti raames veelgi suurendada kasutades erinevaid arhitektuurseid võtteid ja katendeid. Sademevesi tuleb immutada omal krundil või suunata sademeveekanalisatsiooni.

3.5.14 Kaitsevöönid ja servituudid

Planeeringuala läbib naaberkinnistut teenindav madalpinge maakaabel, sademeveekanalisatsioon ja drenaaž. Krundi läänepoolse piiri vahetuslähedusse jäävad tänava-äärsed kommunikatsioonid ja nende kaitsevööndid.

3.5.15 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Vajalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeering on kavandatud ellu viia ühes ehitusetapis.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (edaspidi detailplaneeringukohased rajatised), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

Kõnesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma detailplaneeringukohaste rajatiste omal kulul väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele.

Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringukohased rajatised välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Ehitamine peab olema ohutu. Ehitusseadustiku § 8 sätestab, et ehitise ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele,

varale või keskkonnale. Ehitusseaduse §3 lg1 kohaselt peab ehitis olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.

3.5.16 Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.