

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Lubja tn 48 ja Voorimehe tn 22 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn

Töö nr 2417

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik:

Finestcom OÜ

Esindaja:

Erki Nõlvak

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

august 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	5
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	5
5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud	6
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	7
8. Liiklus, parkimine	8
9. Haljastus, maastik, piirded	8
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	8
10.1. Veevarustus	9
10.2. Reoveekanaliseerimine	9
10.3. Sademevee ja lume käitlus	10
10.4. Elektrivarustus	10
10.5. Sidevarustus	11
10.6. Soojavarustus, jahutus	11
11. Tuleohutuse tagamine	11
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	12
12. Keskkond	12
12.1. Jäätmed	12
12.2. Insolatsioon	12
12.3. Müra	12
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	13
12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	13
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	13
14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	13
15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	13
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	14
17. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded	14

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Finestcom OÜ

1.1. Planeeringu koostamise alused

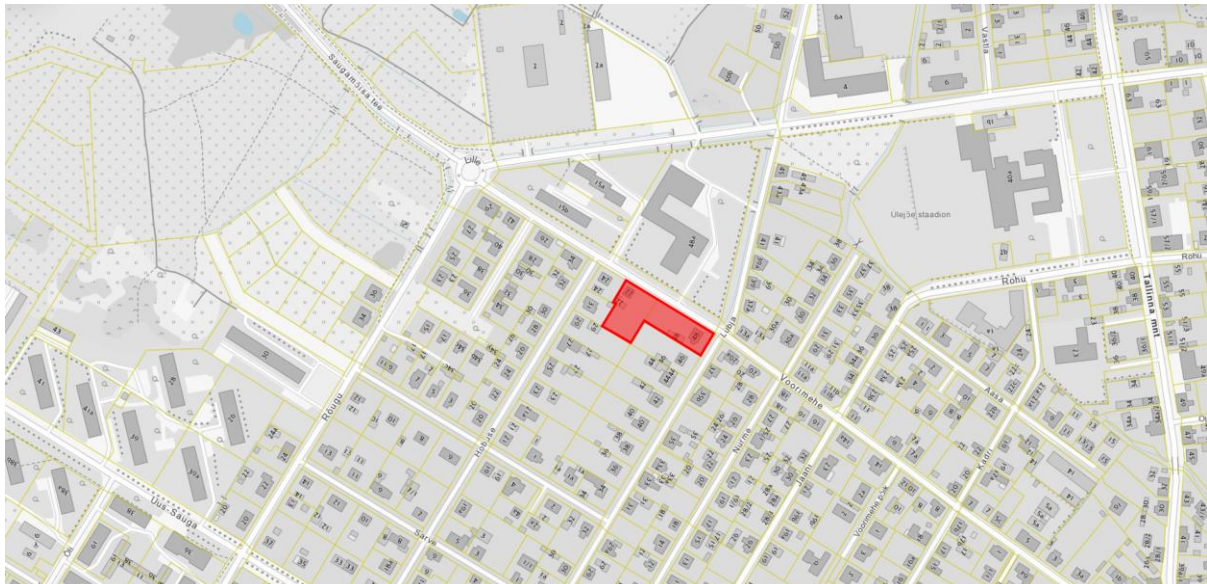
- Pärnu Linnavalitsuse 03.06.2024 korraldus nr 379 Pärnu linnas Lubja tn 48 ja Voorimehe tn 22 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-202/24, 29.07.2024.

Olulisemad õigusaktid:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21)

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas Lubja ja Voorimehe tänava nurgal.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Lubja tn 48

katastritunnus: 62502:057:4280
 pindala: 1473,0 m²
 sihtotstarve: elamumaa 100%

Voorimehe tn 22	
katastritunnus:	62502:057:4290
pindala:	1560,0 m ²
sihtotstarve:	elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned:

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peam. kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)	Korruste arv
Lubja tn 48						
103039470	Elamu	Olemas	Üksikelamu (11101)	1960	138,0	1
103039472	Kuur-Pesuköök	Olemas	Elamu, kooli vms abihoone (12744)		41,0	1
Voorimehe tn 22						
103031028	Elamu	Olemas	Üksikelamu (11101)	1964	51,0	2
	Abihoone	Registrisse kandmata				

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on nii Lubja tn 48 kui ka Voorimehe tn 22 kinnistute jagamine elamumaa ja transpordimaa kruntideks. Moodustatavatele kruntidele soovitakse määrata uued piirid, ehitusõigus ja ligipääsud.

4. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeritav ala asub Voorimehe ja Lubja tänava nurgal ning on osa Voorimehe-Lubja-Turu-Hobuse tänavate vahelisest kvartalist. Kvartali hoonestuse moodustavad valdavalt üksikelamud. Peamiselt on kruntide suurus üle 1400 m², kuid kvartali nurkades on ka varem väiksemaks jagatud katastriüksuseid.

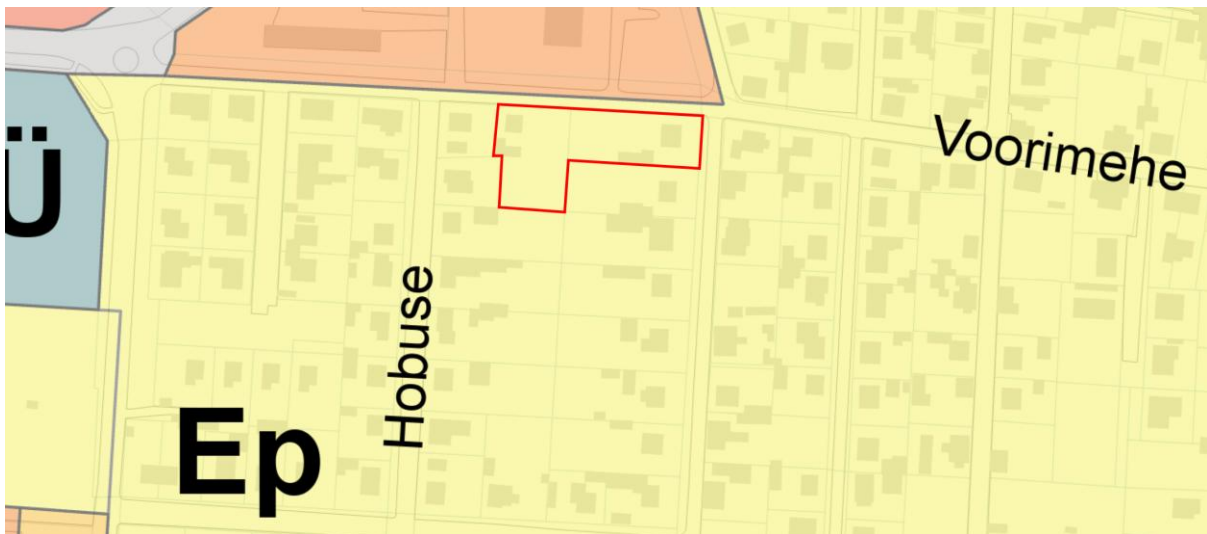
Hoonestus on valdavalt kõrge viilkatusega (ca 45°), kuid on ka üksikuid hooneid, mis on kahe täiskorruse ja madalama viilkatusega või lamekatusega (nt Hobuse tn 25, 27). Hooned paiknevad valdavalt krundi tänavapoolisel küljel asudes ca 10 (Lubja tn) või ca 4 m (Hobuse tn) kaugusel tänava poolsest krundi piirist.



Joonis 2 Vaade planeeritavale alale

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21). Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon reserveeritud Pereelamute maa-ala (Ep).



Joonis 3 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kaardist

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Lubja tn 48 ja Voorimehe tn 22 kinnistud paiknevad olemasolevas elamupiirkonnas, kus on peamiselt väikeelamud. Olemasolevad kinnistud on piisavalt suured ja neid on võimalik jagada väiksemateks kruntideks andes lisaks võimaluse ka kvartali keskele tänavamaa planeerimiseks ning seeläbi andes võimaluse kvartali tihendamiseks ka teistel kruntidel.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+.

Üldplaneeringu kohaselt on ala määratud pereelamute maa-alaks (Ep), mis lubab ehitada üksikelamuid, kaksikelamuid ja kuni kahe korteriga korterelamuid.

5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud

Lubja tn 48 ja Voorimehe tn 22 kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Voorimehe tn 24 ja Hobuse tn 31 kinnistul kehtib Voorimehe tn 24 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu linnavalitsuse 9. novembri 2015 korraldusega nr 576).

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Koostatava detailplaneeringu lahendus on üldiselt kooskõlas olemasoleva hoonestusstruktuuriga. Arvestades, et tegemist on kvartaliga, kus on suhteliselt suured krundid, siis on võimalik kruntide jagamise teel piirkonna hoonestust tihendada ning olemasolevasse linnaruumi uushoonestust kavandada. Kuna tegemist on kesklinna alaga, siis on olemasolevas keskkonnas hoonestuse tihendamine olemasolevat hoonestust arvesse võttes mõistlik ja asjakohane, et pakkuda mingit alternatiivi valglinnastumise protsessile. Lähtuvalt sellest on detailplaneeringuga antud võimalus nii üksik- kui ka kaksikelamute planeerimiseks, sest selline hoonestuslaad on kooskõlas olemasoleva hoonestusega.

Koostatav detailplaneering annab võimaluse ka kvartali keskele teekoridori rajamise, mis loob võimaluse ka kvartali sisse jäävate kruntide jagamiseks ning piirkonna hoonestuse tihendamiseks. Hooned on paigutatud lähtuvalt planeeritavate hoonete kujust ja olemasoleva hoonestuse paigutusest. Juurdepääsud kruntidele on olemasolevatelt tänavatelt ja planeeritavalt tänavalt.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m*	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Voorimehe tn 22	01	694	EP; EPk	1 põhihoone; 1 abihoone	2	0	215	8,5	31	viil 38-45°
Voorimehe tn 22	02	601	EP; EPk	1 põhihoone; 1 abihoone	2	0	210	8,5	35	viil 38-45°
Lubja tn 48	03	713	EP; EPk	1 põhihoone; 1 abihoone	2	0	216	8,5	31	viil 38-45°
Lubja tn 48	04	628	EP; EPk	1 põhihoone; 1 abihoone	2	0	211	8,5	34	viil 38-45°
Voorimehe tn 22; Lubja tn 48	05	397	LT		0	0	0	0	0	
		3 033 m²					852			

EP – üksikelumumaa, EPk – kaksikelumumaa, LT – tee ja tänava maa

* Abihoone suurim lubatud kõrgus on 4,5 m (ühekorruseline), katuse kalle vaba.

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
2. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada keskmisest planeeritavast maapinnast. Keskmise maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.
4. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse ning abihooned naabrite omavahelisel kokkuleppel nt kahe krundi piiril (abihooneid ei või paigutada hoonestusalast tänava poole).

8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Voorimehe tänavalt ja planeeritavalt tee ja tänava maalt. Arvestades vajadust linnaruumi tihendamiseks, on lahendus koostatud nõnda, et tulevikus on võimalik järgnevaid krunte jagada planeeritud tupiktänavat pikendades.

Detailplaneeringuga kavandatavad tee ja tänavamaa on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Tee ning tee ja tänavamaale jäävate sissesõitude katend – asfalt.

Parkimine lahendada krundisisesele.

Igale krundile tagada parkimisvõimalus min 1 auto korteri kohta.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

9. Haljastus, maastik, piirded

Olemasoleva haljastuse moodustavad olemasolevate hoonete õuealal kasvavad puud. Projekteerimise faasis hinnata olemasolevat haljastust ning krundid hoonestada nii, et säiliks elujõulised olemasolevad puud (ka viljapuud), mis otseselt ehitustegevust ei takista. Likvideerida tohib ohtlikud, kahjustunud ja ehitustsoonis paiknevad puud. Likvideeritav kõrghaljastus koos likvideerimise põhjendusega tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku.

Kasutada piirkonna miljöõga kooskõlas olevaid haljastuslahendusi.

Hoonete ümbrus haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab jääma vahemikku 20 – 30% (võra projektsioon maapinnale) haljaspinnast.

Piirded rajada krundi piiridele. Piirded kavandada hoonega sobivana, samuti arvestada piirkonnale omaste lahendustega. On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad puit-, metall- või kivipostidega. Täpne lahendus antakse projekti koosseisus. Tänavapoolse jäävate piirete kõrguse mitte üle 1,4 m.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

10.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr DT-240884.

Lubja tn 48 on varasemalt rajatud liitumispunkti: kinnistu pos. 4 tarbeks liitumispunkt koordinaadid 6473080.74, 528457.85, mille ühendustorustiku läbimõõt on De32 ja materjaliks PE.

Voorimehe tn 22 on varasemalt rajatud liitumispunkti: kinnistu pos. 1 tarbeks liitumispunkt koordinaadid 6473120.56, 528391.29, mille ühendustorustiku läbimõõt on De32 ja materjaliks PE.

Pos 02 ja pos 03 kruntide veevarustus on kavandatud Voorimehe tänav T3 asuvast veetrassist planeeritavalt teelt (pos 05), kust on planeeritud kruntide liitumised.

10.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekäitluse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr DT-240884.

Lubja tn 48 on varasemalt rajatud liitumispunkti: kinnistu pos. 4 tarbeks liitumispunkt kaev nr.3 koordinaadid 6473079.52, 528462.00, mille ühendustorustiku läbimõõt on De110 ja materjaliks PVC.

Voorimehe tn 22 on varasemalt rajatud liitumispunkti: kinnistu pos. 1 tarbeks liitumispunkt koordinaadid 6473120.56, 528391.29, mille ühendustorustiku läbimõõt on DN100 ja materjaliks Malm.

Pos 02 ja pos 03 kruntide reoveekanaliseerimine on kavandatud planeeritavalt teelt (pos 05), kust on planeeritud kruntide liitumised.

Kanaliseerimise eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanaliseerimiskaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanaliseerimisel 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 ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduses sätestatule.

Ehitusprojekt esitada AS-ile Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks. Ehitusloa või ehitusteatise menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AS-i Pärnu Vesi arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustikud ehitab välja AS Pärnu Vesi liitumislepingu alusel liitja poolt tasutava liitumistasu eest.

10.3. Sademevee ja lume käitlus

Voorimehe tänaval on olemasolev sademevee kanalisatsioon. Samuti on Voorimehe tänav 22 kinnistul kraav, mis on ühendatud olemasoleva sademeveekanalisatsiooniga

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 4.51 ... 4.98 abs.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritava tee ja tänava maa äärde on planeeritud uus kraav, mis ühendada Voorimehe tänava sademeveekanalisatsiooniga.

Sademeveesüsteemi juhitava sademevee koguse vähendamiseks ja tipukoormuse hajutamiseks näha kruntidele võimalusel ette erinevad meetmed – sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: kasutada vett läbi laskvaid katendeid, kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda vm sarnased meetmed.

Sademevee süsteem peab tagama vee äravoolu. Sademeveesüsteemi toimivuse tagamiseks veenduda olemasolevate kraavide seisukorras ning võimes täiendavat vett vastu võtta, et piirnevatel aladel ei tekiks liigniiskusega probleeme. Sademeveesüsteemi osaks olevate kraavide kinni ajamine ei ole lubatud.

Täpne lahendus antakse projektiga.

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale. Tänava lumi vallitatakse planeeritava tee äärde.

10.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 498003.

Voorimehe tn 22 (pos 01) ja Lubja tn 48 (pos 03) kruntidel on olemas elektriühendus.

Pos 02 uuele kruntidele on planeeritud elektriühendus olemasolevast elektriliini postist nr 12 maakaabliga piki planeeritavat teed (pos 05). Liitumiskilp on planeeritud pos 01 ja pos 02 piirile, kust näha ette pos 02 elektri liitumine. Lisaks on võimalik lahendada sealt vajadusel ka pos 01 liitumine.

Pos 03 elektri liitumine on planeeritud maakaabliga olemasolevast elektriliini postist nr 13.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Detailplaneerimiseprojektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39683997.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidejaotlast USGPA029 piki Voorimehe tänavat ja planeeritavat teed (pos 05). Sideühendus on olemas lubja tn 48 kinnistul (pos 04). Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

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.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest:

<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>

Detailplaneeringu kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis:

<https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Projekt tuleb esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.

10.6. Soojavarustus, jahutus

Soojavarustus lahendada lokaalselt soojuspumba, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivsete kütteallikate kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;

- siseministri 30. märtsi 2017.a. 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;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähim hüdrant nr 508 on Voorimehe tänaval, koordinaadid 6473060.27, 528489.94, vooluhulk 41.00l/s, mis asub Lubja tn 48 hoonest (pos 04) ca 32 m kaugusel ja pos 02 planeeritavast hoonest ca 120 m kaugusel (piki teid).

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on valdavas osas piisavad tuleohutuskujad tagatud.

Tuleohutuskujadesse jäävate (abi-) hoonete puhul tuleb rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

12.2. Insolatsioon

Planeeritav hoonestus paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele ega planeeritud hoonetele.

12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete

välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid.

Planeeritud on piirkonna hoonestusega sarnaste mahtudega elamud, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga kooskõlas olev eluhoonestus.

Tegemist on olemasoleva keskkonna kohandamise ja ümberplaneerimisega, mis kasutab valdavas osas juba olemasolevat välja ehitatud infrastruktuuri. See tähendab, et oluliselt väiksem on uue taristu ehitamise vajadus ning samuti on olemasolevas keskkonnas ka vajalikud teenused suhteliselt lähedal.

Lisaks on oluline olemasoleva linnakeskkonna tihendamine, mis tõstab keskkonnakasutuse efektiivsust.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks on vajalik:

- Kavandada hoonestus nii, et tänavate poole oleks vähemalt üks eluruumi aken, et tagada tänavaruumi passiivne vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone lähiümbrus valgustada.
- Hoida maa-ala korras.

- Hoone ning maastikulahendus lahendada ümbruskonda sobivana ja meeldivalt.

16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering

17. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised (edaspidi detailplaneeringukohased rajatised), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23, „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“, § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks. Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegia või jooksva aasta eelarves; lõike 2 kohaselt nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna huvidest.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise, kuivõrd linnavalitsus on haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule. Haldusleping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu arendajale antaks halduslepinguga üle kohustus ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja nende korrashoid kuni üleandmiseni linnale järgnevas mahus (vajadusel täpsustatakse halduslepinguga):

- Kavandatud tee- ja tänavamaa (krunt pos 05) terviklahendused koos kõnniteede, haljasribade, sademeveesüsteemi, tehnovõrkude ja tänavavalgustusega.

Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada ja kohalikul omavalitsusel on õigus keelduda planeeringualal asuvatele hoonetele ehitusloa

andmisest, kui detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingu sõlminud huvitatud isik ei täida sõlmitud halduslepingus kokkulepitud kohustusi tähtaegselt. 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.

Detailplaneeringukohased rajatised on kavas välja ehitada ühe etapina.