

Töö nr **23004751** | 03.12.2024

Pärnu linnas Laki tn 1 ja 2 kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2023-2024

Merlin Kalle | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

Note Pärnu OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Pärnu Linnavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1. Planeeritava ala asukoht	5
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	7
3.4. Haljastus ja liiklus	8
3.5. Tehnovõrgud	8
3.6. Keskkonnatingimused	9
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL NING SELLE KONTAKTALAL KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	9
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
5.1. Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid	11
5.2. Planeeringulahenduse valiku põhjendused	11
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	11
5.4. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	12
5.5. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	15
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	15
5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised	17
5.7.1. Veevarustus.....	17
5.7.2. Reovee kanalisatsioon.....	18
5.7.3. Sademevee kanalisatsioon/ärajuhtimine.....	18
5.7.4. Elektrivarustus.....	19
5.7.5. Soojusvarustus	20
5.7.6. Sidevarustus	20
5.7.7. Vertikaalplaneerimine	21
5.7.8. Välisvalgustus	21
5.7.9. Tuletõrje veevarustus.....	21
5.8. Tuleohutuse tagamine	22
5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
5.10. Keskkonnatingimused	22
5.11. Piirangud	24
5.11.1. Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid	24
5.11.2. Servituudi seadmise vajadus	24
5.12. Planeeringu elluviimine.....	25
5.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
5.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused	26

Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1.	Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2.	Tugijoonis	M 1 : 500
3.	Põhijoonis	M 1 : 500
4.	Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500
5.	Põhilahendus kontaktala seostega	M 1 : 5 000
6.	Kruntimine	M 1 : 500

Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel**Lisad**

Esitatud digitaalselt eraldi failidena

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 01.08.2022 korraldus nr 495 *Pärnu linnas Laki tn 1 ja 2 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringut 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21);
- Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025–2036 (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 19.09.2024 määrusega nr 15; jõustub 01.01.2025);
- Papiniidu, Lao tänavate ja Pärnu jõe vahelise maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.11.1997 otsusega nr 73);
- Pae tn 4 kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 09.10.2006 korraldusega nr 926);
- Papiniidu tn 5 kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 61);
- Topo-geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, september 2023, töö nr TM-277/23); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamise eesmärk on tootmishoone laiendamine tootmismahtude suurendamiseks, liiklus-, parkimis- ja haljastuslahenduse kavandamine ning planeeringuala ümberkruntimine.

Planeeringualal kehtib Papiniidu, Lao tänavate ja Pärnu jõe vahelise maa-ala detailplaneering. Nimetatud planeering muutub vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lõikele 8 käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Detailplaneering on koostatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohasena.

2. Planeeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on ala tervikliku ruumilahenduse kaudu krundistruktuuri muutmine, kinnistutele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide ja servituudialade kavandamine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas Papiniidu ettevõtluspiirkonnas Liivi tee vahetus läheduses. Ala suurus on 14 948 m².

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs

Planeeringuala kontaktvööndi moodustab ettevõtluspiirkond, kuhu on koondunud oluline hulk kauplusladusid ja tootmis- / teenindusettevõtteid. Planeeringuala külgneb äri-, äri- ja tootmismaa, tootmismaa ning transpordimaa kinnisasjadega.

Planeeringualast põhja- ja idasuunas Papiniidu tn 5a kinnisasjal asub Bauhof kauplus ning Masku Pärnu, Plasto Pärnu jt esindused; idasuunas Papiniidu tn 5 kinnisasjal Sillakeskus, Laki tn 5 aadressil Olerex teenindusjaam-tankla; lõunasuunas Pae tn 2 kinnisasjal Papera Mööblimaja AS, Pae tn 4 kinnisasjal Prokliima Pärnu, Caparoli Profikeskus Pärnu jt, Papiniidu tn 9 Elme Metall, Pae tn 1 Diivaniparadiis OÜ, Pakendikeskus AS jt ning läänesuunas Lao tn 5 kinnisasjal Makro Trade Baltic OÜ ja Cramo Estonia (vt joonis nr 1 ja foto 3.2.1).



Foto 3.2.1 Vaade planeeringualale ja selle kontaktvööndile põhjasuunast, allikas: Maa-ameti kaldaerofoto ID7717809, pildistatud 07.09.2023

Kontaktvööndi hoonestust iseloomustavad lame- või väikese kaldega katused ning välisviimistluses rohke metalli ning vähemal määral teiste materjalide (krohv, keraamiline tellis jmt) kasutamine.

Tabel 3.2.1 Planeeringuala naaberkinnisasjade hoonestuse peamised näitajad ja kinnisasja täisehituse protsent¹

Aadress ja pindala		Hoonete arv	Hoonete pindala (m ²)	Hoonete kõrgus (m)	Hoonete kasutusotstarve	Täisehituse protsent
Papiniidu 5a 24 908 m ²	tn 2	2	7 046.0+ 3 187.0= 10 233	10,5 ja 15	muu kaubandushoone ja büroohoone	41
Pae 6 133 m ²	tn 2	1	3 467.0	9,7	muu kaubandushoone	57
Pae 4 430 m ²	tn 4*	andmed puuduvad	andmed puuduvad	andmed puuduvad	andmed puuduvad	andmed puuduvad
Laki 2 627 m ²	tn 5	1	453.0	andmed puuduvad (märgitud kaks korrust)	muu teenindushoone	17
Laki 160 m ²	tn 4**	0	0	0	-	-
Lao 22 440 m ²	tn 5	2	398+5 810= 6 208	8,7 m	muu transpordihooone, muu laohoone	28

*Pärnu linna kaardi M 1:2000 alusel hoonete arv: 2, hoonete pindala: 1 745 m², täisehituse protsent: 39

**Ehitisregistris alajaam märgitud rajatisena

Lähimad ühistranspordipeatused planeeringualale asuvad läänesuunas Lao tänaval ca 20-30 m kaugusel ja Papiniidu tänaval ca 200 m kaugusel. Nii Lao kui Papiniidu tänav on varustatud jalakäiguteedega. Perspektiivis ehitatakse teisele poole Liivi teed Rail Baltic Pärnu reisijate terminal. Reisijate terminalini viib Lao tänav. Seega on alal tagatud ühistranspordi ühendus linna teiste osadega ning hea kergliiklusteede võrk; perspektiivis ka ühendus raudteetranspordiga Tallinna, Riiga jne.

Juurdepääs avalikult tänavaalalt planeeringualale toimub Lao tänavalt ja Papiniidu tänavalt.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal asub kolm kinnisasja (vt andmed tabel 3.3.1).

¹ ehr.ee ja <https://xgis.maaamet.ee/> seisuga 16.10.2023

Tabel 3.3.1 Planeeringualal asuvate kinnisasjade andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
Laki tn 1	62514:170:0130	3 632	Tootmismaa 100%
Laki tn 2	62514:170:0014	6 741	Ärimaa 70% Tootmismaa 30%
Laki tänav	62514:170:0180	4 575	Transpordimaa 100%

Nii Laki tn 1 kui Laki tn 2 kinnisasi on hoonestatud, maaüksuste vahel asub Laki tänava kinnisasi.

Vastavalt ehitisregistri andmetele asub hoonetest Laki tn 1 kinnisasjal ühekorruseline kauplus-ladu ehitisealuse pinnaga 1 287,9 m². Laki tn 2 kinnisasjal asub kahekorruseline 9,1 m kõrgune tootmishoone ehitisealuse pinnaga 2 672 m². Tootmishoone välisviimistluses on kasutatud metalli. Mõlemad hooned on lamekatusega. Hoonetes tegutseb ettevõtte Note Pärnu OÜ, mis tegeleb elektroonikatööstuse valdkonnas.

3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringualal asub haljasmaa hoonete vahelisel Laki tänava alal sõidutee kõrval moodustades Laki tn 2 hoone ette kompaktse murupinna. Vähesel määral asub haljasmaad ka Laki tn 1 hoone lääneküljel ja Laki tn 2 hoone idaküljel. Lisaks asub muruala Laki tänava idaosas mistõttu tänav on sealt suunalt läbipääsmatu. Sealsamas asub ka suurem osa planeeringuala kõrghaljastusest, üksikud puud asuvad ka Laki tn 1 ja 2 kinnisasjadel. Nii Laki tn 1 kui Laki tn 2 haljasmaa moodustab kogu kinnisasja pinnast 4%.

Lähtuvalt vajadusest ära mahutada ettevõtte töötajate sõidukid, on Laki tn 2 hoone kõikidel külgedel ning Laki tn 1 hoone ühel küljel parklaalad. Lisaks asuvad parkimisalad Laki tänava maa-alal.

Territooriumi reljeef on tasane, maapinna kõrgus jääb vahemikku ca 6,5-7,2 m/abs.

Kinnisasju piiravad aiad puuduvad.

Planeeringualale toimub avalikult tänavalt juurdepääs Lao tänavalt, Laki tn 1 ja 2 kinnisasjadele Laki tänavalt ja Papiniidu T16 tänavaalalt. Laki tänava sõidutee osa on ca 6,5 m lai ning tänav ei ole ühendatud idasuunas asuva Papiniidu T16 tänavaalaga. Nimetatud Papiniidu tänava osa tagab juurdepääsu kontaktvööndis asuvale Sillakeskusele, Olerexi tanklale ning Bauhofi, Masku Pärnu jt-le sealsetele ettevõtetele. Olemasolev Laki tänav on kahesuunalise liiklusega. Papiniidu T16 avalikult tänavaalalt on juurdepääs Laki tn 2 kinnisasjale. Selleks on Laki tn 2 kinnisasja kasuks seatud tähtajatu ja tasuta realservituut (sõidutee ulatuses) nii Papiniidu tn 5a (reg osa 312705) kui Papiniidu tänav T13 (eratee, reg osa 2925605) kinnisasjadele.

Lisaks planeeringualal asuvatele kinnisasjadele tagab Laki tänav juurdepääsu veel Laki tn 4 kinnisasjal asuvale alajaamale ja Pae tn 4 kinnisasjale (olemas lisaks juurdepääs Pae tänavalt); lisaks pääseb Laki tänavalt läbi Laki tn 1 kinnisasja juurde Pae tn 2 kinnisasja hoovialale (olemas juurdepääs ka Pae tänavalt).

3.5. Tehnovõrgud

Kuna planeeringualal asuvad hoonestatud kinnisasjad, on need varustatud tehnovõrkudega. Laki tänava maa-alal kulgevad vee-, olmereovee- ja sademevee kanalisatsiooni torustikud,

kaugküttetorud, sideliinid ja elektri madal- ja keskpinge maakaabelliinid. Kinnisasju läbivad ka naaberhoonestust teenindavad tehnovõrgud.

Planeeringuala külgneb alajaamaga (Asfaltbaas:(Pärnu L)) Laki tn 4 kinnisasjal.

3.6. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ja vahetus lähiümbruses ei esine kaitstavaid loodusobjekte (sh Natura alad), vääriselupaiku ega muinsuskaitselisi objekte.

Pärnu linn on üleujutusega seotud riskipiirkond (üleujutuse absoluutkõrgus on 2,28 m/abs). Pärnu jõgi kui üleujutusohuga veekogu jääb planeeringualast linnulennult ca 115 m kaugusele. Planeeringuala maapinna kõrgus madalaimas kohas on 6,8 m/abs. Vastavalt üleujutusala prognoositavale ulatusele² ei ohusta Pärnu jõe veetaseme tõusust tingitud üleujutused planeeringuala.

Seoses planeeringualal toimuva tegevusega (elektroonikatoodete koostamine) asub Laki tn 2 kinnisasjal hoone lääneküljel maapealne lämmastikumahuti, lämmastikku kasutatakse tootmisprotsessides.

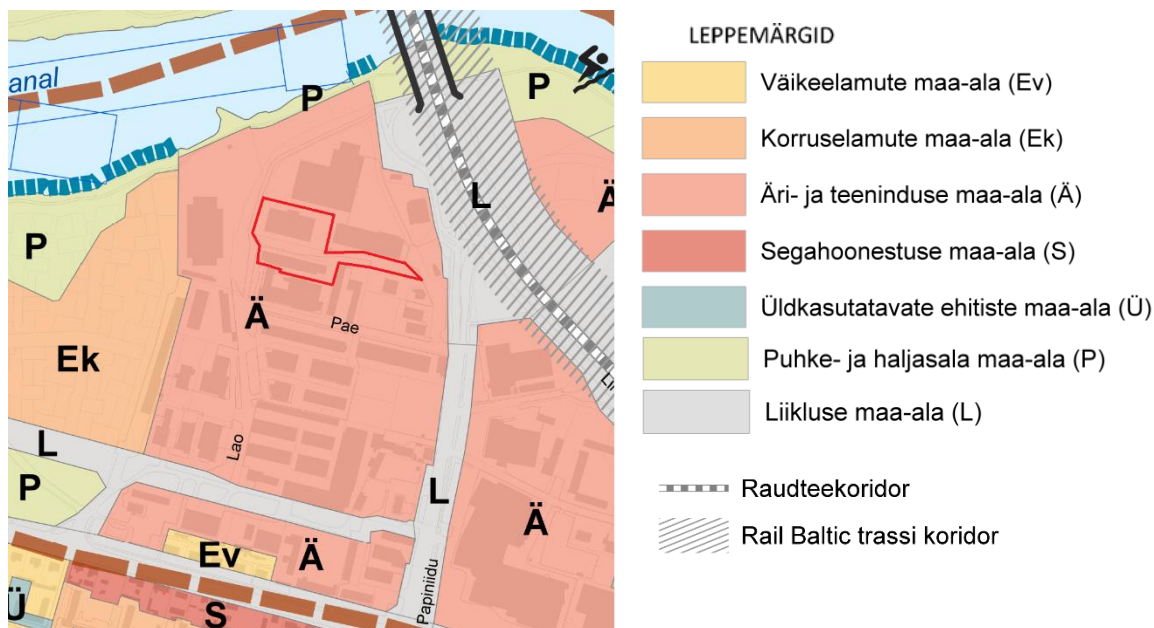
Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala keskmise või madala radooniriski klassiga territooriumil, kus kõrget radooni taset majade siseõhus valdavalt ei esine.

Ala tehnovõrgulahendused on kõik tsentraalsed.

4. Üldplaneeringu ja alal ning selle kontaktalal kehtivate detailplaneeringute kohane piirkonna areng

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teeninduse (Ä) juhtotstarbega maa-alal, mis on ettevõtlusele suunatud piirkond (vt skeem 4.1). Äri- ja teeninduse maa-alade arendamise eesmärgiks on kompaktsete ning hea ligipääsetavusega äri- ja teeninduspiirkondade loomine. Valdav otstarve on jae- ja hulgikaubandushooned, teenindus- ja toitlustushooned, büroo- ja administratiivhooned, väikeettevõtluse ja -tootmise hooned, majutushooned, spordi-, meelelahutus- ja vaba aja veetmise hooned, haridusasutused.

² Maa-ameti kaardirakenduse teemakiht



Skeem 4.1 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist, kus planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega.

Planeeringuala ja selle lähipiirkonna areng on toimunud vastavalt üldplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringu koostamise eesmärk: väikeettevõtluse ja -tootmise hoone laiendamine tootmismahdade suurendamiseks kompaktses ning hea ligipääsetavusega piirkonnas vastab üldplaneeringu kohastele planeerimise põhimõtetele.

Planeeringualal kehtiv **Papiniidu, Lao tänavate ja Pärnu jõe vahelise maa-ala detailplaneering** on planeeringuala raames realiseeritud. Laki tn 1 ja 2 kinnisasjadele on ehitatud ehitusõiguses määratud maksimaalse ehitisealuse pinnaga hoonestus ning Laki tn 2 kinnisasjal on planeeringukohane maakasutuse sihtotstarve. Laki tn 1 maakasutuse sihtotstarbeks on planeeringus määratud ärimaa 80% ja tootmismaa 20%. Alale on ehitatud madalamad hooned kui kehtiv planeering ehitusõiguses maksimaalsed väärtused määras: Laki tn 2 kinnisasjale on lubatud kahe kuni 12 m kõrguse hoone ja Laki tn 1 kinnisasjale ühe kuni 10 m kõrguse hoone ehitamine; ette on nähtud hooned katusekaldega 0-30 kraadi. Planeering näeb ette Laki tänavalt juurdepääsu Laki tn 1 ja 2 ning Laki tn 4 kinnisasjadele. Laki tn 1 kinnisasjaga külgnevale Lao tänava laiemale osale on kavandatud autoparkla, mida välja ehitatud ei ole. Sinna on rajatud ühistranspordipeatus.

Planeeringuala naaberkatastriüksusel kehtib **Pae tn 4 kinnistu detailplaneering**. Käesoleva planeeringualaga on puutumus territooriumile juurdepääsu planeerimise osas ehk planeering on ette näinud Pae tn 4 kinnisasjale juurdepääsu lisaks Pae tänavale ka Laki tänavalt. Hoonestus on kavandatud kuni kolmekorruselise suurima lubatud kõrgusega 12 m, katastriüksuse täisehituseks on planeeritud 61% (maksimaalne ehitusõigus ei ole realiseeritud).

Planeeringualast põhja- ja idasuunas kehtib **Papiniidu tn 5 kinnistu detailplaneering**, mis on realiseeritud, kuid planeeringualaga külgnevas osas mitte maksimaalse ehitusõiguse ulatuses. Krundi täisehituseks on kavandatud 55,5% ja hoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks 13 823 m². Hooneid on kavandatud maksimaalselt kolm suurima lubatud kõrgusega 15 m, lubatud on kuni neli maapealset ja üks maa-alune korrus, hoonete lubatud katusekalle on 0–15 kraadi. Sõidukite juurdepääs on planeeritud nii Laki tänavalt kui ka Lao tänavalt. Määratud on juurdepääsuservituudi vajadus Laki tn 2 juurdepääsu tagamiseks. Planeeringualast väljapoole perspektiivse Laki tänava mahtu on kavandatud sõiduteeäärsed parkimiskohad, mida liigendab kõrghaljastus.

Kokkuvõtvalt on ala naabermaaüksuste täisehituseks kehtivates detailplaneeringutes kavandatud 55,5-61%, hoonestuse suurimaks lubatud kõrguseks 12-15 m maksimaalse korruselisusega kolm kuni neli maapealset korrust, pluss võimalus rajada ka maa-alune korrus ning hooned on kavandatud lame- või madala kaldega katustega.

5. Detailplaneeringuga kavandata

5.1. Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringu- ja selle mõjuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad peatükkides 3 ja 4 toodud infole.

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid ja järeldused on kokkuvõtlikult:

- viia ellu kehtiva üldplaneeringu arengusuunad ja eesmärgid;
- leida olemasolevat keskkonda arvestades sobiv planeeringulahendus, sh määrata piirkonda sobilik ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused (arvestades naabruses oleva hoonestusega ning kehtivate planeeringutega) ning toimiv liiklus- ja parkimislahendus.

5.2. Planeeringulahenduse valiku põhjendused

Olemasolevalt asuvad Note Pärnu OÜ hooned kahel eraldi kinnisasjal, mida lahutab Laki tänav. Tootmistegevuse tõhustamiseks on eesmärk ehitada planeeringualale kahe hoone asemele üks kompaktne hoone ja muuta seetõttu olemasolevaid kinnisasjade piire.

Planeeringulahendusega võimaldatakse olemasolevat tootmishoonet kaasajastada ja laiendada. Krundile määratud ehitusõiguse määramisel lähtuti kontaktalal kehtivatest detailplaneeringutest ning seal määratud tingimustest, et piirkond kujuneks maksimaalselt üheilmeliseks. Krundile nr 1 juurdepääsude planeerimisel arvestati krundil tegutseva ettevõtte vajadustega. Kuna tootmise saab planeeringu realiseerudes viia ühte hoonesse, võib eeldada tootmisega seotud sõidukite liikumiste vähenemist võrreldes olukorraga, kus tootmist tuleb korraldada kahe hoone vahel. Samuti saab suurendada krundi haljastatava ala osakaalu.

Olemasolev Laki tänav ei ole kogu ulatuses läbitav: tänav ei ole ühendatud Papiniidu tänavaga. Olemuselt on tegemist juurdepääsutänavaga, kuigi tänav on ainsaks juurdepääsu võimaluseks vaid Laki tn 4 kinnisasjale, ülejäänud kinnisasjad on juurde pääsetavad ka teistelt tänavatelt (Lao, Papiniidu, Pae). Planeeringulahendusega on Laki tänav kavandatud ühendatuks külgnevate tänavatega ning transpordikorraldus võrreldes olemasoleva olukorraga muutub paremaks. Kuna tegemist on suhteliselt lühikese juurdepääsutänavaga, on see kavandatud ühesuunalisena. Siiski on tagatud tänavalt juurdepääs kõigile selle äärde jäävatele kinnisasjadele.

Seoses Laki tänava asukoha muutusega on kavandatud uude asukohta selle äärne ühistranspordipeatus ja olemasoleva tänava all paiknevad tehnovõrgud.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringujärgselt on kolmest kinnisasjast moodustatud kaks krunti eesmärgiga tõhustada tootmisettevõtte tegevust. Moodustatud on üks äri- ja tootmismaa krunt ning üks transpordimaa krunt (vt tabel 5.3.1). Transpordimaa krundi asukohta on võrreldes olemasoleva transpordimaa kinnisasja asukohaga muudetud, kuid maaüksuse suurus on jäetud samaks; transpordimaa krunt on kavandatud avalikku kasutusse.

Tabel 5.3.1 Maakasutus

Krundi number	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed* ja osakaalu %	Krundi suurus (m ²)	Kinnisasja nimetus, millest krunt moodustatakse	Kinnisasja planeeringu-eelne maakasutuse sihtotstarve
1	ÄK, ÄV, ÄB 70-100% TT, TL 0-30%	10 373	Laki tn 1 Laki tn 2 Laki tänav	Tootmismaa 100% Ärimaa 70% Tootmismaa 30% Transpordimaa 100%
2	LT 100%	4 575	Laki tn 1 Laki tänav	Tootmismaa 100% Transpordimaa 100%

*Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*:

ÄK- kaubandus- ja teenindushoone maa

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

ÄB- kontori- ja büroohoone maa

TT- tootmishoone maa

TL- laohoone maa

LT- tee ja tänav maa

5.4. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Krundile nr 1 on kavandatud üks ettevõtlus- ja tootmishoone, krundile nr 2 on kavandatud avalik tänav. Olemasolev hoone Laki tn 1 kinnisasjal tuleb seoses tänav ehitusega lammutada.

Krundile on määratud hoonestusala, mille ulatuses võib hoone ehitada. Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse/haljasmaad jm rajatisi. Nimetatud rajatisi võib ehitada ka väljapoole hoonestusala. Ehitiste kavandamisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktide ja naabrusõigustega.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuetest (hoonestusala kaugus vähemalt 4 m krundipiirist). Tänavaga piirneval krundi osal on hoonestusala piir määratud sobilikule kaugusele tänavast. Joonisel nr 3 on krundi hoonestusala seotud krundipiiridega.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, kuna ala naabruskonnas ei ole ehitusjoon välja kujunenud.

Krundi nr 1 ehitusõiguse määramisel on lähtutud kontaktala kinnisasjade ja hoonete iseloomust ning kehtivatest planeeringulahendustest.

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 5.4.1 ning joonisel nr 3 tabelis. Krundi nr 1 ehitusõiguses määratud suurima lubatud hoone ehitisealuse pinna arvestamisel on lähtutud kehtivast seadusandlusest³.

Tabel 5.4.1. Krundi ehitusõigus ja muud tingimused

Krundi number	1	2
Krundi suurus	10 373 m ²	4 575 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja selle osakaal	Kaubandus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kontori- ja büroohoone maa 70-100% kahjuliku välismõjuta tootmishoone maa, kus vältida vibratsiooni tekitavat tegevust. laohoone maa 0-30%	Tee ja tänava maa 100%
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Äri- ja teeninduse maa	Äri- ja teeninduse maa
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	6 200 m ² / 59,8%	Ei hoonestata
Hoonete suhteline / abs maksimaalne kõrgus	15 m/ 22,5 m/abs	Ei hoonestata
Lubatud suurim hoonete arv krundil	1	Ei hoonestata
Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Ei ole lubatud	Ei hoonestata
Olulisemad arhitektuuri nõuded, välisviimistluse materjalid, piirded	Esinduslik fassaad kujundada Lao tänava poolsele küljele, n-ö laadimisala Lao tn poolsele hoone küljele kavandada ei ole lubatud, laadimisala on lubatud kavandada eelistatult hoone põhja- või idaküljele, vajadusel Laki tn poolsele küljele; välisviimistluse materjalid: betoon, plekk, krohv, kivi jm kvaliteetsed ja	Ei hoonestata

³ majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

Krundi number	1	2
	<p>ajas kestvad piirkonda sobilikud materjalid, vältida tuleb matkivaid materjale, keelatud on plastiku kasutamine;</p> <p>katusekallete vahemik, materjal: 0-30°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv;</p> <p>katusemaastik kujundada esinduslikuna;</p> <p>piirded: krundi nr 1 ei ole lubatud selle piiridel aiaga piirata. Lubatud on vaid hoone kasutusotstarbest ja kuritegevuse riskide vähendamisest tulenev krundi osade piiramise vajadus.</p>	
Maapinna abs kõrgus olemasolev/ planeeritav	Ca 6,5-7,2 m/abs/ ca 6,5-7,5 m/abs	Ca 7-7,3 m/abs
Haljastus, osakaalu %	Min 10%; krundil tekkiv 20%-st puudujääv haljastuse osakaal tuleb kompenseerida mujal linna territooriumil	Ei määrata
Parkimiskohtade arv	112	15

Ehitusõiguses toodud hoonele lisaks on lubatud vaid rajatiste püstitamine (nt jäätmemaja; hoonest eraldi asetsev jalgrataste varjualune; sõidukite vertikaalparkla jmt), sh väljapoole krundi hoonestusala arvestades tuleohutusnõudeid ja naabusõigusi.

Olemasolevat hoonet krundil nr 1 võib remontida või muud moodi parendada. Rekonstrueerimisel või kui hoone otsustatakse lammutada, tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Planeeritud hoonestuse põhimõtteline illustreeriv lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada/muuta lähtudes krundi ehitusõigusest.

Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.

Ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist.

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Eeltoodust lähtuvalt on projekteerimisel seega lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. 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. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

5.5. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Valdav osa planeeringuala olemasolevast haljasmaast ja kõrghaljastusest asub olemasoleval Laki tänava kinnisasjal, kuna tänav ei ole ühendatud idasuunas oleva Papiniidu tänavaga (Papiniidu tänav T16). Seoses ala ümberkruntimisega ning uue tänavaala ühendamise teiste olemasolevate tänavatega, tuleb enamik olemasolevast haljasmaast likvideerida, kuid nii krundile nr 1 kui uuele Laki tänava maale on kavandatud istutatav haljastus.

Kuigi tegemist on alaga, kus hoonestus on võrdlemisi tihe ja ehitisealused pinnad suured, tuleb siiski arvestada kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemise (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviste tihenevate põuaperioodidega ning näha hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad ette haljastatavana.

Planeeringualal kasvava kõrghaljastuse osas ei ole määratud selle säilitamise või likvideerimise kohustust, kuid soovitatav on maksimaalselt säilitada olemasolev elujõuline kõrghaljastus, kui puu asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab. Olemasolev kõrghaljastus omab võrreldes istutatava haljastusega kohest roheefekti ning pakub looduskeskkonnale kohest jahutavat mõju (sh inimestele).

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb välialade lahendus anda haljastusprojektiga. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Väärtuslik haljastus tuleb reeglina säilitada ja kasutada tuleb mitmerindelise haljastust. Haljasalade kavandamisega saab lisaks eelnevalt toodule vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket ja vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Lahenduse kohaselt tuleb haljasalad rajada koos hoone ehitamisega (vajadusel etappide kaupa).

Seoses manööverdus- ja parkimisalade rajamise vajadusega ei ole võimalik krundil nr 1 tagada üldplaneeringu kohast väikseimat haljastuse osakaalu ehk 20% krundi pinnast. Kohustuslik on haljastada minimaalselt 10% krundi nr 1 pinnast ning planeeritud krundil tekkiv puudujääv haljastuse osakaal tuleb kompenseerida mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal).

Planeeritud haljasmaade põhimõtteline illustreeriv lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada/muuta.

Krundil parklaalade lumekoristus/vallitamine/ladustamine tuleb lahendada projekteerimisel.

Krundil nr 1 ei ole lubatud selle piiridel aiaga piirata. Lubatud on vaid hoone kasutusotstarbest (näiteks lämmastikumahuti) ja kuritegevuse riskide vähendamise tulenev krundi osa piiramise vajadus.

5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Laki tn 1 ja 2 kinnisasjade vahel paiknev Laki tänav on kavandatud võtta kasutusse laiendatava hoonestuse aluse maana ja Laki tn 1 kinnisasi anda avalikku kasutusse tänavamaaks (ümberkruntimise teel). Seega on uus tänavamaa krundil nr 2 planeeritud Laki tn 1 kinnisasja alale.

Tänav krundi suurus jääb endiseks. Tänav on kavandatud ühendada Lao tänav T2 ja Papiniidu tänav T16 kinnisasjadega ja ühesuunalise liiklusega tänav maa on planeeritud kitsaimas kohas 10,5 m laiusena. Tänavale määratav liikumise suund võib erinevates tänav väljaehituse etappides olla erinev. Liikluskorraldus tuleb määrata tänav projekteerimisel ja ehitamisel.

Krundile nr 1 on planeeritud juurdepääs Lao tänavalt ja uult Laki tänavalt (krundilt nr 2) kahest kohast. Lao tänavale lähem mahasõit on kavandatud üle Lao tänav kinnisasja. Olemasolev juurdepääs krundile nr 1 Lao tänavalt tuleb sulgeda. Krundi nr 1 juurdepääs Papiniidu T16 tänavaalalt läbi Papiniidu tänav T13 ning Papiniidu tn 5a kinnistu (servituudiga) on säilitatud.

Samuti peavad uult Laki tänavalt saama juurdepääsu naaberkinnisasjad Pae tn 4 ja Papiniidu tn 5a vastavalt neil aladel kehtivatele detailplaneeringutele. Täiendavalt on planeeringulahenduses kavandatud juurdepääs uult Laki tänavalt Pae tn 2 kinnisasjale.

Erinevad juurdepääsud võimaldavad territooriumi paremini organiseerida ning erinevatest suundadest saavad siseneda eri otstarbega sõidukid, sh võimalikud operatiivsõidukid.

Laki tn 4 kinnisasjal asuvale alajaamale on juurdepääs kavandatud läbi krundi nr 1. Alajaamale peab olema ööpäevaringne juurdepääs.

Lao tänav maa-alale ei ole välja ehitatud Papiniidu, Lao tänavate ja Pärnu jõe vahelise maa-ala detailplaneeringu kohast parklat, mis leevendaks piirkonna parkimisalade puudust. Seega on krundi nr 1 sõidukite parkimiskohad kavandatud krundi piiresse maksimaalsel võimalikul hulgal, kuna maksimaalseks kohtade arvuks on reaalne vajadus. Sõidukite parkimine tuleb projekteerida oma krundi piires.

Olemasolev parkla Laki tänav maal külgnevana Papiniidu tn 5a kinnisasjaga on säilitatud ja sellele on kavandatud pikendus ja juurdepääs ka Laki tänavalt.

Sõidukite parkimisalad tuleb projekteerida arvestades kavandatava otstarbe/-tarvetega, tegeliku vajadusega ja vastava normiga (*EVS 843:2016 Linnatänavad*, parkimiskohtade mõõdud, arvestus jm).

Tabel 5.6.1 Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

Krundi number	Parkimiskohtade arv vastavalt <i>EVS 843:2016 Linnatänavad</i>	Planeeritud parkimiskohtade arv
Krunt nr 1	Ehitise asukoht: vastavalt üldplaneeringule linnakeskuse alale ei jää, arvutuse aluseks võetud: korruselamute ala. Ehitise liik: tööstusettevõtte ja ladu ning asutus. Parkimisnormatiiv: 1 parkimiskoht 150 m ² suletud brutopinna kohta (tööstusettevõtte ja ladu) 1 parkimiskoht 60 m ² suletud brutopinna kohta (asutus) Arvestuse aluseks tööstusettevõtte ja ladu 5042 m ² (34 kohta) ja asutus 4560 m ² (76 kohta) + 2 puuetega inimese sõiduki kohta = 112	112

Mootorsõidukite parklad tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda (sh võimalik vertikaalparkla) ja liigendada haljastusega. Meeldiva ning varju andva keskkonna loomiseks tuleb parklad liigendada kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. 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.

Elektriautode laadimistaristu kavandamine ja vajadus tuleb ette näha vastavalt *ehitusseadustikule*.

Laki tänavale on kavandatud jalgtee ja haljasribad. Krundil nr 1 tuleb hoonesse sissepääsud siduda parkimisaladega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine krundile ja krundisiseselt.

Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparklad vastavalt kehtivale normile (*EVS 843:2016 Linnatänavad*) ja tegelikule vajadusele. Normi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus ja väljaspool hoonet asuvatega. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega.

Planeeritud sõidu- ja kõnniteede, juurdepääsude ning parklate põhimõtteline illustreeriv lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on lubatud projekteerimise käigus täpsustada/muuta.

Olemasolevalt asub Lao tänaval vahetult planeeringuala läheduses ühistranspordipeatus. Seoses planeeringualasse kuuluvate kinnisasjade ümberkruntimisega tuleb bussipeatus olemasolevas asukohas likvideerida. Planeeringulahenduses on näidatud likvideeritava bussipeatuse uus võimalik asukoht. Ühistranspordipeatuse lahendus tuleb anda projektiga.

5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida on lubatud täpsustada projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava haljastusega.

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on koostatud lähtuvalt väljastatud võrguvaldajate tehnilistest tingimustest. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel nr 4.

Naaberkinnisasjade tehnovõrkudega varustamine peab säilima, kui ei lepita kokku teisiti.

Tehnovõrkude maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana vastavalt *asjaõigusseadusele*.

Olemasolevad tehnovõrgutrassid Laki tänava kinnisasjal on kavandatud huvitatud isiku kulul ümber tõsta uude asukohta moodustatud tänavamaa krundil nr 2.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse(vt ptk 5.11.1).

Vee-, reovee- ja sademeveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel). Projektide koostamisel tuleb vooluhulgad täpsustada ja esitada need projektide koosseisus. Juhul kui tekib vajadus läbida kinnistu torustikega naaberkinnistuid, siis esitada naaberkinnistu esindaja nõusolek. Projekteeritavatele ühistorustikele (sh liitumispunktile) tuleb vormistada servituudi materjalid.

Ehitusprojektid (põhi- või tööprojekti staadiumis) tuleb esitada AS-le 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. Tööd (projektid, geoalused, teostusjoonised) tuleb esitada kooskõlastamiseks läbi AS Pärnu Vesi kodulehekülje taotlusevormi. Tingimus ei kohaldu, kui töö esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri.

5.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS 26.01.2024 tehnilised tingimused TT-240530 (kehtivad kuni 26.01.2026).

Olemasolevad veetorustikud asuvad Lao tänaval (De110) ja olemasoleval Laki tänaval. Seoses Laki tänavakoridori muudatusega, on vajalik veetorustiku ümberehitamine alates Lao tänavast. Vastavalt tehnilistele tingimustele peab torustik jääma avalikult kasutatavale maale.

Planeeringulahendusega on kavandatud uuele Laki täna koridorile uue vee peatorustiku rajamine, torustiku läbimõõduks tuleb projekteerimisel määrata De110. Kasutusest välja jäävad torustikud tuleb likvideerida.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on lähimad ühenduspunktid planeeritud hoonestusele peatorustik (De110) planeeritaval tänaval ja peatorustik (De110) Lao tänaval. Seega krundi nr 1 ühendustorustik projekteerida, kas planeeritud uult Laki tn peatorustikult või Lao tn peatorustikult.

Tavaolukorras tagab Pärnu Vesi AS ühisveetorustikus vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

5.7.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni varustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS 26.01.2024 tehnilised tingimused TT-240530 (kehtivad kuni 26.01.2026).

Olemasolevad reovee kanalisatsiooni torustikud asuvad Lao tänaval (nii iseoolne kui survetorustik) ja olemasoleval Laki tänaval. Seoses Laki tänavakoridori muudatusega, on vajalik reovee kanalisatsiooni torustiku ümberehitamine alates Lao tänavast.

Planeeringulahendusega on kavandatud reovee kanalisatsiooni peatorustiku rajamine uuele Laki täna koridorile ja krundile nr 1. Krundile nr 1 on peatorustik planeeritud seetõttu, et oleks võimalik rajada iseoolne torustik. Torustiku läbimõõduks tuleb projekteerimisel määrata De160. Kasutusest välja jäävad torustikud tuleb likvideerida.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on lähimad ühenduspunktid planeeritud hoonestusele peatorustik (De160) planeeritaval tänaval ja peatorustik (De200) Lao tänaval. Seega krundi nr 1 ühendustorustik projekteerida, kas planeeritud uult Laki tänavalt alguse saavalt reovee kanalisatsiooni peatorustikult või Lao tn peatorustikult.

Kanalisatsiooni eeloolutoruga ühendamiseks tuleb kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel tuleb selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks 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 juhitud reoveed peavad vastama Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015.a. määruses nr 34 *Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri* ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 *Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitud ohtlike ainete kohta* nõuetele.

Kanalisatsioonitorustikku on drenaaži- ja sademevee juhtimine keelatud.

5.7.3. Sademevee kanalisatsioon/ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise varustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS 26.01.2024 tehnilised tingimused TT-240530 (kehtivad kuni 26.01.2026).

Olemasolevad sademevee kanalisatsiooni torustikud asuvad Lao tänaval ja olemasoleval Laki tänaval. Seoses Laki tänavakoridori muudatusega, on vajalik sademevee kanalisatsiooni torustiku ümberehitamine alates Lao tänavast. Vastavalt tehnilistele tingimustele peab torustik jääma avalikult kasutatavale maale.

Planeeringulahendusega on kavandatud uuele Laki tänava koridorile uue sademevee kanalisatsiooni peatorustiku rajamine, torustiku läbimõõduks tuleb projekteerimisel määrata De450. Kasutusest välja jäävad torustikud tuleb likvideerida.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on lähimad ühenduspunktid planeeritud hoonestusele peatorustik (De450) planeeritaval tänaval ja peatorustik (De560 ja De630) Lao tänaval. Seega krundi nr 1 ühendustorustik projekteerida, kas planeeritud uuelt Laki tn peatorustikult või/ja Lao tn peatorustikult.

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* (Lisa 1 *Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed*).

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Projektis tuleb ette näha meetmed vähendamaks ühissademeveekanalisatsiooni juhitava sademevee kogust. Võimalusel käidelda sademevesi maksimaalselt oma kinnistu piires (hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jm) ja/või projekteerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Vooluhulga piiramise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

5.7.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 05.02.2024 tehnilised tingimused nr 467420 (kehtivad kuni 05.02.2026).

Krundi nr 1 naaberkinnisasjal Laki tn 4 asub piirkonna alajaam. Seoses Laki tänavakoridori muudatusega, on vajalik elektriliinide ümberehitamine alates olemasolevast alajaamast.

Planeeringulahendusega on kavandatud uuele Laki tänava koridorile ringi tõsta 10kV fiidri Asfaltbaas kaabel ja AJ asfaltbaas 0,4kV fiider 14 kaabel. Teised alajaamaga seotud elektriliinid on säilitatud ning tagatud peab olema nende töövõime. Objekti liitumispunktid asuvad alajaamas. Tagatud peab olema Laki tn 4 olemasolevale alajaamale ööpäevaringne juurdepääs. Planeeringus on selleks ette nähtud võimalus alajaamale ligi pääseda läbi krundi nr 1 servituudi alusel.

Perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor ühtib planeeringu lahenduse kohaselt ümbertõstetavate liinide trajektooridega.

Elektritoide liitumispunktist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse. Teede alla projekteeritavad elektrikaablid tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt 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.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh ka väljaspool planeeringuala.

5.7.5. Soojusvarustus

Planeeringuala jääb Pärnu linna tõhusa kaugkütte piirkonda, kus tegevus on reguleeritud asjakohaste õigusaktidega.

Planeeringuala soojusvarustuse lahenduse aluseks on Gren Eesti AS 29.01.2024 tehnilised tingimused PT-3 (kehtivad kuni 31.01.2026).

Olemasolevad kaugkütte torustikud asuvad Lao tänaval ja olemasoleval Laki tänaval. Seoses Laki tänavakoridori muudatusega, on vajalik kaugkütte torustike ümberehitamine alates Lao tänavast.

Planeeringulahendusega on kavandatud uuele Laki tänava koridorile kaugküttetorustik 2xDN150/280 algusega Lao tn torustikust 2xDN200/355, kuhu tuleb projekteerida hargnemiskolmikud. Vastavalt tehnilistele tingimustele on Laki tänava koridorile planeeritud kaugküttetorustik kokku viidud Laki tn olemasoleva torustikuga 2xDN125/250 väljaspool krunti nr 1. Planeeritud kaugkütte tänavatorustikust on ette nähtud ühendus olemasoleva transiitse torustikuga 2xDN100/225 krundil nr 1, sealjuures on sellele torustikule seatud krundi nr 1 osas isiklik kasutusõigus Gren Eesti AS kasuks. Olemasolevale krunti nr 1 läbivale kaugküttetorustikule on isikliku kasutusõiguse leping sõlmitud.

Kaugküttetorustikud on võimalusel kavandatud väljapoole sõidutee ala.

Hoonestuse kaugkütte ühendustorustik tuleb rajada hoone sisestuskohta, soojakeskuse tehnoruumi. Torustike projekteerimisel tuleb arvestada, et kaugküttetorustiku paigaldusala laius on ca 1 m (lisandub täpsustatav kaitsetsoon ca 1 m kummalegi poole torustiku välispinnast). Sulgeseadmed ehk maakraanid tuleb paigaldada tänavatorustikule alguspunkti piirkonda ning kinnistu hoonestuse harutorustikele võimalusel enne kinnistu piiri ehk transpordimaale. Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena.

Hoonesisendite asukohtade määramisel tuleb jälgida nõuet: kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparametriselised torustikud ei ole lubatud. Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on üldjuhul kinnistu piir. Erijuhtudel on liitumispunkt määratletav haruühenduse maakraanide tarbijapoolsete liitmike asukohaga. Torustikud transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesised torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule, välja arvatud transiitsed torustikud. Piiritletud täpsustatakse järgnevate projekteerimise staadiumitega.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga tuleb taotleda võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringualas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

5.7.6. Sidevarustus

Olemasolevatel tootmishoonetel on sidevarustus tagatud Telia Eesti AS sideliinilt, mis kulgeb risti üle olemasoleva Laki tänava.

Krundi nr 1 sidevarustus on kavandatud olemasoleva liini baasil.

Kui on vajalik sideliini ümber projekteerida, tuleb tööprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust ehitisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

5.7.7. Vertikaalplaneerimine

Olulist maapinna kõrguste muutmist ei ole planeeritud läbi viia. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee kogumine ja äravool, võimalusel leida lahendusi immutamiseks.

5.7.8. Välisvalgustus

Planeeringualaga külgnev Lao tänav on välisvalgustusega varustatud. Laki tänava ja krundi nr 1 sisene välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimisel.

5.7.9. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud tegevus alal liigitub tuleohutuse järgi IV (kogunemishooned, näit teenindushoone), V (kontorid) ja VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisi alla⁴. Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10⁵ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtkoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtkohas määratakse ehitusprojektis lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest, kusjuures kui suures hoones on erineva eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsioonid, arvestatakse ainult nende tuletõkkeseptsioonidega, mille pindala on üle 200 m². Arvestades, et planeeringualale on kavandatud ka IV ja VI kasutusviisiga hooned, on vajalik veevooluhulk veevõtkohas 20 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Kui ehitis on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Olemasoleval Laki tänava maa-alal asub tuletõrjehüdrant nr 401 sõlmes 508 (13-A-16), koordinaadid X 6470701.09, Y 532167.38, vooluhulk 33,3 l/s. Seoses tänava ja selle aluste tehnovõrkude ümbertõstmisega tuleb olemasolev hüdrant ümber tõsta uuele Laki tänava maale. Tuletõrjehüdrant nr 401 tagab planeeritud hoone välise tuletõrjevee varustuse.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide, nõuete ja õigusaktidega.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt⁶.

⁴ siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

⁵ siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtkoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

⁶ siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

5.8. Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega⁷.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud normatiivsele kaugusele krundipiiridest, olemasolevast naaberhoonestusest ning kehtiva detailplaneeringuga kavandatud naaberkruntide hoonestusaladest. Hoonestusala sidumine krundipiiridega on nähtav joonisel nr 3.

Päästeauto juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavaaladelt, sh planeeringu elluviimise järgselt, kui muutub Laki tänava koridor.

5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Krundi osasid on turvakaalutlustel lubatud piirdeaedadega piirata (näit lämmastikumahuti ümber jmt).

Planeeringualaga külgnev Lao tänav on varustatud tänavavalgustusega. Täiendav välisvalgustus on ette nähtud planeeritud tänavamaa krundil nr 2 ja erakrundil (planeeritud krundil nr 1). Piisav valgustus tagab hea nähtavuse ja vähendab seeläbi tõenäosust sooritada kuritegu.

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist (mitte kavandada pimedaid nurki, sh hoones). Ka valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel ning eri funktsioonide põimumine vähendab sissemurdmise riski. Soovitav on kasutada videovalvet.

Erinevate kasutusotstarvetega alade tähistamiseks kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu. Tootmisega mitteseotud inimeste pääs alale peab olema kontrollitud ja piiratud.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal ehitamisel on soovitatav arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- kasutada atraktiivseid materjale ja värve;
- hoida ala korras ja teostada kiired parandustööd;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

5.10. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde teostamisel kaasnevaid mõjusid saab leevendada vastavaid

⁷ siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

töövõtteid kasutades. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Vundamentide jm rajamisel üle jäävat orgaanilist pinnast tuleb maksimaalses ulatuses ära kasutada ala haljastamisel.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁸. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist⁹. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Perspektiivsete parklate katendiks valida soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada ka keskkonnasäästliku lume käitlemise vajadusega ning näha ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud kõvakattega alad. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusala vmt).

Kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse juhitakse. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele¹⁰.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemeid elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste heliisolatsiooninõudeid, õhu- ja löögimüra ning vibratsiooni piirväärtuseid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodeid.

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹¹. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel. Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020 olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

⁸ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

⁹ *veeseadus*

¹⁰ keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹

¹¹ elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 5.4.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala keskmise või madala (10-30 kBq/m³) radooniriski klassiga territooriumil. Olme- ja kontoriruumides, kus inimesed viibivad tööajal igapäevaselt, tuleb tagada radoonivaba keskkond. Õhu radoonisisalduse viitetase tööruumides on 300 Bq/m³¹². Seega eelduslikult ei ole vaja planeeritud hoones ehituslikke parandusmeetmeid rakendada.

Seoses krundil nr 1 elektroonikatoodete tootmisega säilib maapealse lämmastikumahuti vajadus. Lämmastik ei ole mürgine, tuleohtlik jms. Mahuti kasutamisel tuleb järgida tootja poolseid juhiseid.

5.11. Piirangud

5.11.1. Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel tuleb arvestada kehtivast seadusest tulenevate kaitsevööndite ulatuse ning vööndis kehtivate tingimustega. Kaitsevööndiks on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks. Vastavalt *ehitusseadustikule* on kaitsevööndis muuhulgas keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ja ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

5.11.2. Servituudi seadmise vajadus

Servituudid (sh isiklikud kasutusõigused) seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Põhimõttelise illustreeriva planeeringulahenduse alusel on vajalik seada tabelis 5.11.2.1 toodud servituudid.

Tabel 5.11.2.1 Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
Krunn nr 1	Laki tn 4 (kt 62514:170:0310)	Juurdepääs
	Tehnovõrgu valdaja	Reovee kanalisatsioonitrass Elektriliin Kaugküttetrass

¹² keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28 *Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel*¹

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik	Servituudi sisu
Krunn nr 2	Pae tn 2 (kt 62514:170:9490)	Juurdepääs
	Tehnovõrgu valdaja	Vetrass Reovee ja sademevee kanalisatsioonitrass Elektriliin Sideliin Kaugküttetrass
Lao tn T2 (kt 62514:170:0026)	Krunn nr 1	Juurdepääs

Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused seatakse kaitsevööndite ulatuses nii planeeringualal kui väljaspool ala. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil.

Planeeritud objektide servituudialade põhimõtteline asukoht on näidatud joonistel nr 3 ja 4 (tehnovõrkude servituudialasid avalikul tänavamaal näidatud ei ole). Servituudialad täpsustuvad projekteerimise käigus, kui selguvad servituuti vajavate objektide täpsed asukohad.

Vastavalt *asjaõigusseaduse rakendamise seadusele* peab tehnorajatise võõrale kinnistule ehitamiseks olema isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping sõlmitud enne ehitamise algust. Tehnorajatise paigutamisel maale, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse, peab olema maa kasutaja kirjalik nõusolek.

5.12. Planeeringu elluviimine

5.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulisi asjakohaseid mõjusid.

Planeeringualale ega selle lähipiirkonda ei jää kultuurimälestisi ega säilinud pärandkultuuriobjekte, puuduvad väärtustatud hooned ja miljööalad. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja planeeringuala asukohta, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad kaitstavad loodusobjektid (sh Natura alad) ja vääriselupaigad. Samuti ei asu planeeringuala roheline võrgustiku alal ega rohealal. Lähimaks rohelineks koridoriks on Lao tänav ja lähimaks loodusobjektiks linnulennult ca 115 m kaugusele jääv Pärnu jõgi. Planeeritud krundil on tehnovõrguvarustuses võimalik kasutada tsentraalseid lahendusi. Planeeringu elluviimisel ei ole olemasoleva informatsiooni valguses ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju uute töökohtade tekke ja linna majanduselu arendamisel, samuti korrastatakse Laki tänava koridor. Planeeritava tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivsete sotsiaalsete mõjude ilmnemist, kuna planeeringualale ei ole kavandatud objekte, mis tooks kaasa

sotsiaalseid häiringuid (nõ mentaalsed mõjud, sotsiaalset vastuolu tekitavad objektid) või ohustaks piirkonna turvatunnet. Planeeringuala asub olemasolevas ettevõtluspiirkonnas.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 5.11.2 toodud elluviimise tingimustega. Majanduslikult mõjutab planeeringu elluviimist huvitatud isiku finantsiline võimekus. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed luues uusi töökohti, elavdades piirkonna teenuste pakkumist ning mitmekesistades linna majanduskeskkonda. Planeeritava tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline.

5.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele¹³, ehitusprojektide koostamisele ja uue hoone püstitamisele. Planeeringus sätestatu realiseeritakse lähiaastate (viie aasta) jooksul alates selle kehtestamisest. Detailplaneeringuga krundile määratud ehitusõiguse õigustatud ootus kahaneb, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid, vt skeem 5.12.2.1):

1. Planeeritud kruntidest katastriüksuste moodustamine.
2. Krundi nr 1 hoone (+haljastuse) projekteerimine ja ehitusloa väljastamine. Hoone ehitatakse eeldatavalt ühes etapis.
3. Laki tn uues koridoris (ulatuses mis on arendaja halduskohustus, v.a ühisvee- ja reoveekanalisatsiooni torustiku kavandamine olemasoleva torustikuga liitumispunkti) projekteerimine ja ehitusloa väljastamine.
4. KOV väljaehitatava Laki tn osa ja sealsete tehnovõrkude projekteerimine ja ehitusloa väljastamine.
5. Laki tn 1 hoone lammutamine.
6. Endise/olemasoleva Laki tn (ulatuses mis on arendaja halduskohustus) tänava, tehnovõrkude ja Lao tn bussipeatuse likvideerimine ning endisel Laki tn 1 kinnisasjal kulgeva elektri keskpingeliini likvideerimine.
7. Uue Laki tn (koos sinna projekteeritud tehnovõrkudega) killustikkatteni väljaehitamine (ulatuses mis on arendaja halduskohustus) ja uue bussipeatuse väljaehitamine.
8. Krundi nr 1 hoone ehitamine ja haljastuse rajamine.
9. Uuele Laki tänavale (ulatuses mis on arendaja halduskohustus) kõvakatte ja haljasmaa rajamine ning neile kasutusloa väljastamine ning KOV-le üleandmine.
10. Krundi nr 1 hoonele kasutusloa väljastamine.
11. KOV väljaehitatava Laki tn osa rajamine ning sellele kasutusloa väljastamine.

Planeeritud krundi 1 ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

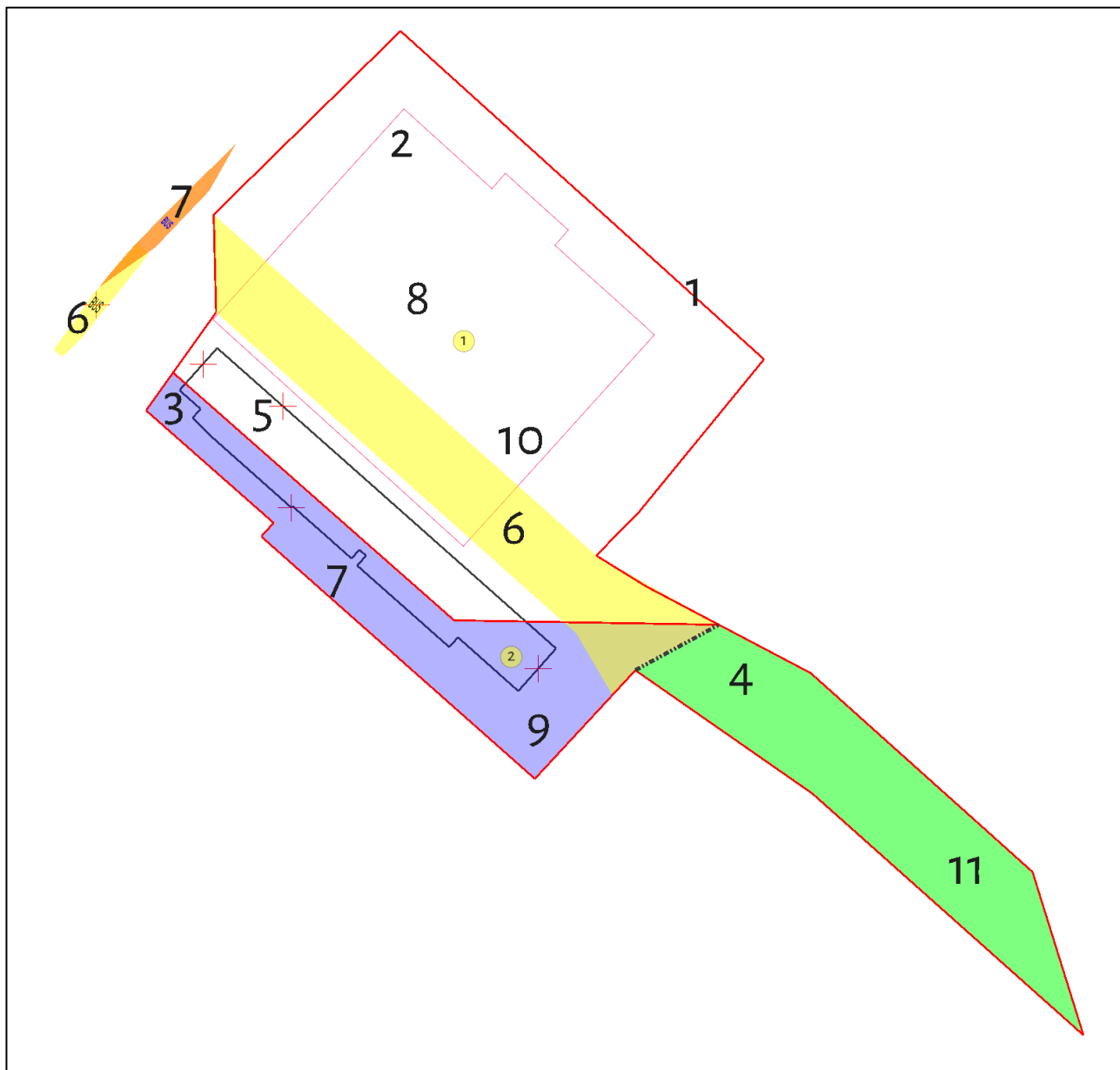
Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

Tehnovõrkude projekteerimine ja rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajatega. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi

¹³ vt <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaoomaniku-meelespea-p549.html>

omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Krundi omanik kohustub tagama, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi omanik selle kohealt hüvitama.



Skeem 5.12.2.1 Elluviimise etappide skeem, kus musta punktiirjoonega on tähistatud piir, millest läänesuunas elluviimine on arendaja halduskohustus ja idasuunas KOV halduskohustus.

Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500
5. Põhilahendus kontaktala seostega	M 1 : 5 000
6. Kruntimine	M 1 : 500

Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel

Asutuse/isiku nimi	Kooskõlastuse/arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse/arvamuse sisu (kokkuvõtlikult) ja või märkus ning kooskõlastuse/arvamuseoriginaali asukoht	Planeerija seisukoht kooskõlastusele/arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Telia Eesti AS	11.11.2024 nr 39271236	<p>Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:</p> <p>Projekt vastab Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele: ei ole väljastatud</p> <p>Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 443 0700</p> <p>Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah</p> <p>Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah</p> <p>Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisisatsioon, Sidekaev(ud)</p> <p>Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele.</p> <p>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/ehitajalemaaomanikule/juhendid</p> <p>Antud 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</p> <p>Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 10.11.2025.</p> <p>Originaal asub planeeringu digitaalses lisade kaustas.</p>	-
Elektrilevi OÜ	12.11.2024 nr 4432516127	<p>Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</p> <p>Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.</p> <p>Originaal asub planeeringu digitaalses lisade kaustas.</p>	-

Asutuse/isiku nimi	Kooskõlastuse/ arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse/arvamuse sisu (kokkuvõtlikult) ja või märkus ning kooskõlastuse/arvamuseoriginaali asukoht	Planeerija seisukoht kooskõlastusele/arvamusele
Gren Eesti AS	04.12.2024 nr 164	Detailplaneering on kooskõlastatud. Täiendav info: 1. Detailplaneeringuga planeeritud olemasoleva kaugküttetorustiku ümberehituseks taotleda projekteerimistingimused. 2. Planeeritava hoonestuse kaugkütte soojavarustuse lahendamiseks taotleda soojavarustuse sisepaigaldiste projekteerimistingimused. 3. Planeeritava hoonestuse kaugküttega liitumiseks on vajalik: a) Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS poolt väljastatavatele projekteerimis-tingimustele vastav kaugkütte välisvõrgu ehitusprojekt; b) Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS projekteerimise tüüptingimustele vastav kaugkütte soojavarustuse sisepaigaldiste ehitusprojekt.	-
AS Pärnu Vesi	18.12.2024 - 240530	AS Pärnu Vesi on tutvunud esitatud Tööga ja arvamus on järgnev: - Projekteerimistööde koosseisus võib olla vajadus analüüsida olemasoleva sademeveekanalisatsiooni eelvoolu valgala ja selle läbilaskevõimet olenevalt sellest kui suurt vooluhulka on soov planeeringualalt ära juhtida. - DP lahendus on sobilik. Originaal asub planeeringu digitaalses lisade kaustas.	-
ARVAMUSE AVALDAJAD			