



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr: 19-24
Algamise**

ettepaneku tegija:

Insafety OÜ
Vanapargi 2
Pärnu linn
Pärnu 80013 Pärnumaa
info@insafety.ee
Tel. + 372 55560844

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**PÄRNU LINNAS NELGI TN 44 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson
(Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri
diplom nr MB 007012)

Planeerija: Anette Aun

TALLINN 2024

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: november 2024

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid.....	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	5
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	5
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	5
3.4. Haljastus ja liiklus.....	5
3.5. Tehnovõrgud.....	5
3.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
3.6.1. Kehtiv üldplaneering.....	6
3.6.2. Kehtiv detailplaneering.....	7
3.7. Piirangud planeeritaval alal.....	7
4. Detailplaneeringuga kavandatav.....	7
4.1. Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	8
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
4.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	8
4.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.....	10
4.6.1. Veevarustus.....	10
4.6.2. Reovee kanalisatsioon.....	10
4.6.3. Sademevee kanalisatsioon.....	11
4.6.4. Elektrivarustus.....	11
4.6.5. Soojavarustus.....	11
4.6.6. Sidevarustus.....	12
4.6.7. Vertikaalplaneerimine.....	12
4.7. Tuleohutuse tagamine.....	12
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
4.9. Piirangud.....	13
4.9.1. Servituudid.....	13
4.9.2. Miljöovaartuslik ala.....	13
4.9.3. Muinsuskaitse.....	13

5. Detailplaneeringu rakendamise nõuded13

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

SELETUSKIRI

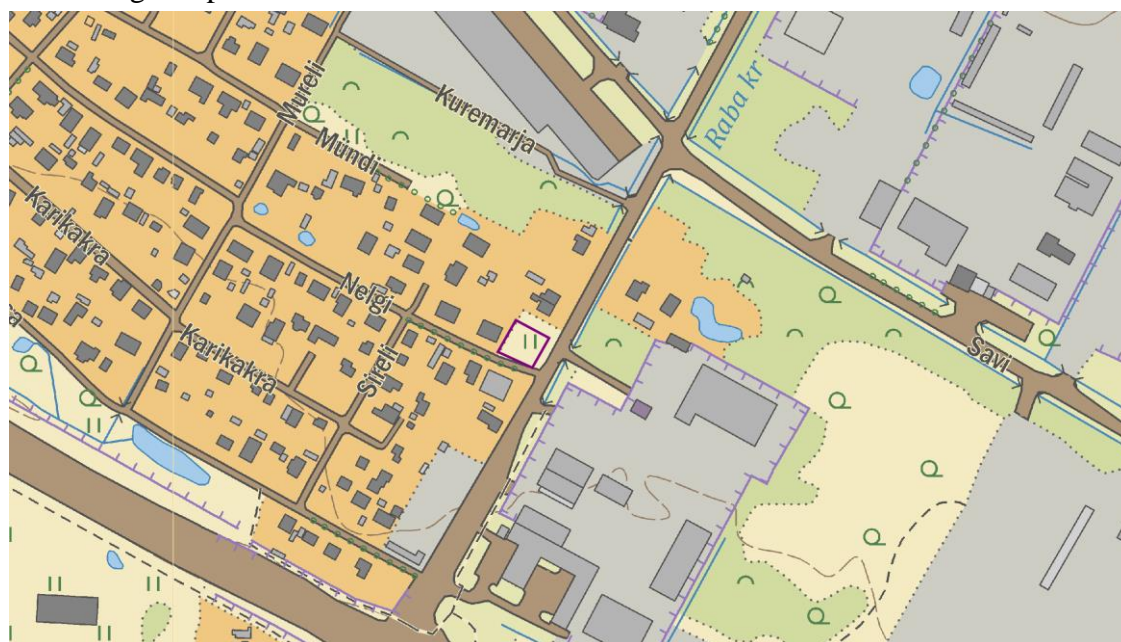
1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Rääma linnaosas paiknev Nelgi tn 44 katastriüksus (kat. tunnus: 62401:001:2114).

Planeeringuala piirneb Raba tn 22 (kat. tunnus: 62401:001:2113), Raba tänav T8 (kat. tunnus: 62504:060:0079), Nelgi tänav T1 (kat. tunnus: 62504:060:0062) ja Nelgi tn 42 (kat. tunnus: 62504:060:0007) katastriüksustega.

Planeeringuala pindala on 581 m².



— planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2024).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 04.11.2024 a. korraldusega nr 692. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukoha skeem”.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehnoorkudega on koostanud Georite OÜ. Välitöö: 12.10.2022, plaan koostatud 27.10.2022. Töö nr 22114

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;

Töö nr 19-24, november 2024

- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8)

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on kavandada Nelgi tn 44 katastriüksusele ärimaa sihtotstarve ning ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused kontori- ja teenindushoone rajamiseks.

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Alale leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas Rääma linnaosas, Raba tänava ääres. Planeeringuala jääb Pärnu kesklinnast linnulennult 2 km kirde poole.

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

Planeeringuala paikneb Rääma tööstuspiirkonna vahel oleva elamupiirkonna ääres. Kontaktvööndi moodustavad elamu-, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, millele on varasemalt püstitatud valdavalt kuni 2 korruselised elamud, äri- ning tootmishooned. Piirkond on välja kujunenud ühtse hoonestuslaadi ja hoonestustihedusega.

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 3 km kaugusel. Pärnu kolmanda silla valmimisel ca 2 km kaugusel.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- Kibuvitsa bussipeatus Raba tänaval (ca 120 m);
- Meie ja Raba pood (ca 1 km)
- Rimi super ja Oja Selver ABC (ca 2,5 km)

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Nelgi tn 44 katastriüksuse sihtotstarve on 100% Elamumaa (E).

Ehitisregistri andmetel ei paikne katastriüksusel ehitisi.

3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on kaetud loodusliku rohumaaga ning lõunapiiri läheduses asub üks kask. Ala on tasane, kerge langusega lõuna suunas.

Juurdepääs kinnistule on tagatud Nelgi tänavalt.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ning elektrivõrguga.

Töö nr 19-24, november 2024

3.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailpöaneeringu kohane piirkonna areng

3.6.1. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, mille järgi asub kinnistu pereelamute maa-alal (joonis 2 kollane ala - Ep).



Joonis 2. Väljavõte Paikuse valla üldplaneeringust.

Elamualad on üksikelamute, kaksikelamute ja kuni kahe korteriga korterelamute ehitamiseks ja nende vahelise väliruumi ja muu elamuid teenindava rajamiseks ette nähtud alad. Juhtotstarvet toetava otstarbena on lubatud piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus- ja lasteasutuse maa. Toetav otstarve on eelistatud piirkonna mõistes kesksel kohal paiknevates ja/või hea juurdepääsuga asukohtades.

Üldplaneeringu kohaselt on toetava otstarbe kavandamine lubatud kui:

- seda on võimalik olemasolevasse keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt sobitada, toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadi ja haljastuspõhimõtetega ja krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ning muu otstarbe toimimiseks vajalik;
- see ei too kaasa olulisi häiringuid (tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga) juhtotstarbe kohasele keskkonnale. (p 4.3)

Äri ja teeninduse maa-alale on kehtestatud järgmised ehitustingimused:

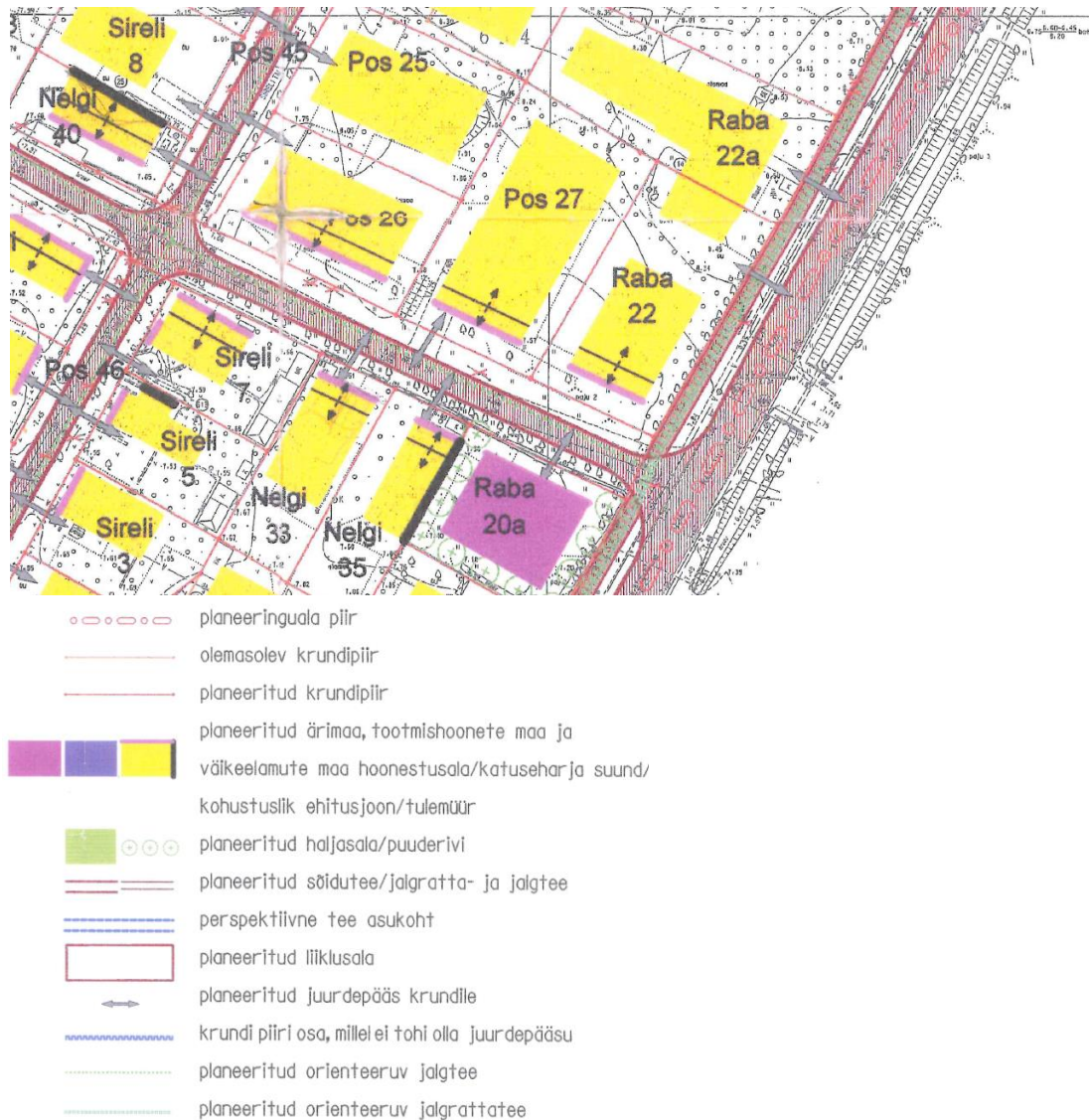
- reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus (s.h jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal krundil;
- Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil 20%. Kasutada tuleb mitmerindelise haljastust.;
- Äri ja teeninduse maa-alal asuvate kaubandus- ja teenindushoonete krunte reeglina ei piirata. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (kaupluse või tootmishoone hoov jmt), kuritegevuse riskide vähendamisest ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus.

Töö nr 19-24, november 2024

3.6.2. Kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8 kehtestatud Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering, mille eesmärgiks oli Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelisel alal kujundada tingimused suvilarajooni kujunemisel meeldivaks ja turvaliseks elamupiirkonnaks.

Nelgi tn 44 asub planeeringu kohaselt Raba 22 krundil ning sellele oli määratud elamumaa sihtotstarve. Nüüdseks on planeeringu järgne Raba 22 krunt jagatud kaheks.



Joonis 3. Väljavõte alal kehtivast Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneeringu joonisest ja legendist

3.7. Piirangud planeeritaval alal

- Sideehitise kaitsevöönd

4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Nelgi tn 44 katastriüksusele ärimaa sihtotstarve ning kavandatakse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused kontori- ja teenindushoone rajamiseks. Alale leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Töö nr 19-24, november 2024

4.1. Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Alal kehtiva planeeringu kohaselt on krundile planeeritud elamumaa sihtotstarve. Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta seoses sihtotstarbe muutmise vajadusega.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramisel on lähtutud üldplaneeringus esitatust.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kinnistu piire ei muudeta.

4.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused**Tabel 1.** Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1
krundi suurus	581 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m²) / täisehitus %	200 m ² / 34%
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	elamumaa (E) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	ÄV,ÄB 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	pereelamute maa-ala
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	8m
hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	2 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	1
lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse ehitusprojektis
Piirangud	Sideehitise kaitsevöönd
kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Lubatud on rajada lisaks esitatud hoonete arvule ka prügimaja ning jalgrataste hoidmiseks abihoone kõrgusega kuni 2,5m.
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse osakaal krundil minimaalselt 20%. Elamukruntide poole kavandada haljaspuhver.
olulisemad arhitektuurinõuded: * katusekallete vahemik	* 0...30°

Töö nr 19-24, november 2024

* välisviimistluse materjalid	* Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Täpsed välisviimistlus- materjalid määratakse hoone ehitusprojektis. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms). Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodrita palkmajad.
* Katusekatte materjalid	* kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms) Täpne katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* Avatäited lahendatakse ehitusprojektis
* piirded	* Kinnistu on lubatud piiritleda piirdeaiaga. Aia kõrgus ja väljanägemine peab sobituma ümbruskonnas olemasolevate piiretega.

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

ÄB - büroohoone maa (büroo, pank, postiteenus)

4.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Olemasolev kõrghaljastus (kask) säilitada. Rajada elamukruntide poole haljaspuhver, et vähendada äritegevusest tekkivaid mõjusid elamualadele. Platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021. a määrus nr 12). Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik prügikonteineri asukoht on esitatud planeeringu joonisel (Põhijoonis tehnoorkudega). Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine.

Kinnistu on lubatud piiritleda piirdeaiaga. Aia kõrgus ja väljanägemine peab sobituma hoonega ning ümbruskonnas olemasolevate piiretega.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale tagatakse juurdepääs Raba ja Nelgi tänavalt.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas

Töö nr 19-24, november 2024

arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: Väike-elamute ala)	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	Asutus	1/40	400/40 = 10	5
Planeeritud maa-alal kokku:			10	5

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht:mujal)	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Vähim arv	Normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	Planeeritav parkimis- kohtade arv krundil
1	Asutus	1/100	6	400/100 = 4	6
Planeeritud maa-alal kokku:				6	6

Parkimiskohtade arv on arvestatud maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral võib parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms).

4.6. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.6.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 08.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 220049.

Kinnistu on varustatud veega läbi Nelgi tänava peatorustiku, liitumispunkt nr 513, ühendustorustiku läbimõõt De32, materjal PE. Vajadusel on võimalik Nelgi või Raba tänava peatorustikest rajada täiendav torustik sobilikust peatorustiku ühenduspunktist kuni kinnistuni.

4.6.2. Reovee kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 08.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 220049.

Kinnistu reoveekanalisatsioon on hetkel juhitud Nelgi tänaval asuvasse peatorustiku kaevu nr 52 (koordinaadid 6473506.75; 530253.58). Vajadusel on võimalik Nelgi tänava

Töö nr 19-24, november 2024

peatosrustikust rajada täiendav torustik sobilikust peatorustiku ühenduspunktist kuni kinnistuni.

Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel 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 juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

4.6.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 08.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 220049.

Kinnistul ei ole ühendust ühissademevee kanalisatsiooniga. Planeeringulahendus näeb ette sademevesi kokku koguda ja juhtida Nelgi tänaval asuvasse kraavi.

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vältida tuleb sademevee reostumist. Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

Uue sademevee väljalasu projekteerimise korral taotleda tingimused ja/või kooskõlastus Keskkonnaametist.

Täpsed vooluhulgad selgitatakse projekteerimisel.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.6.4. Elektrivarustus

Nelgi tn 44 kinnistul on olemas liitumine elektrivõrguga.

4.6.5. Soojavarustus

Kaugkütte lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS 20.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr PT-29.

Planeeringu lahendus näeb ette Raba tänavale perspektiivse kaugküttetorustiku rajamise. Nelgi tn 44 kinnistu hoonestuse soojavarustus on võimalik perspektiivselt lahendada olemasoleva kaugküttetorustiku pimeotstest 2xDN250/450, sealjuures arvestatakse projekteeritud Raba 18a kaugküttetorustikuga.

Pos 1 soojavarustus on teise variandina võimalik lahendada lokaalse kütena, mille täpne liik selgitatakse hoone projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivkütena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Töö nr 19-24, november 2024

4.6.6. Sidevarustus

Sidevarustuse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 13.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 39278201.

Planeeringulahendus näeb ette sidekanalisatsiooni põhitrassi ehituse lähtuvana kinnistu ees olevast 100mm sidetorust (algusega sidekaevust MAN-1794).

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.6.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +8.21...+7.74 m. Maapinna kõrguseid ei ole planeeritud muuta. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valgusid hoonetest ja teest eemale.

4.7. Tuleohutuse tagamine

Hoone tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hoone tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele.

Lähimad hüdrandid (joonis 5):

- hüdrant nr 537, sõlmes 507, Nelgi ja Raba tänava ristmikul, koordinaadid 6473501,7, 530258,4, vooluhulk 44,3 l/s (kaugus planeeringualast ca 20 m);
- hüdrant nr 603, sõlmes 508, Sireli ja Karikakra tänava ristmikul, koordinaadid 6473477,3, 530117,6, vooluhulk 36,5 l/s (kaugus planeeringualast ca 180 m)

Ühisveetorustikus on tagatud tavaolukorras vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras - 100 kPa.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

Töö nr 19-24, november 2024



Joonis 5. Väljavõte lähimate hüdrantide asukohtadest Maa-ameti kaardilt.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.9. Piirangud

4.9.1. Servituudid

Planeeritaval alal ei ole servituutide määramise vajadust.

4.9.2. Miljöövaartuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljöövaartuslikul alal.

4.9.3. Muinsuskaitse

Planeeritav ala ei paikne muinsuskaitse alal.

5. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Maa sihtotstarbe muutmine;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine;
- projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamine;
- hoonete ehitusloa väljastamine;
- hoonete ehitus;
- kasutusloa taotlemine.