

Pärnu EKE Projekt OÜ
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel (+372) 445 9810
info@ekeprojekt.ee

Töö nr. 23062



Kaubasadama tee 21 ja T6 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn, Papsaare küla

Joonised ja seletuskiri

Huutatud isik:

Refton OÜ

Koostamise
korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Kristjan Kullerkan

Arhitekt:

Kristjan Kullerkan

Pärnus, 09. august 2024.a.

A. SISUKORD

| | |
|---|----|
| A. SISUKORD | 2 |
| C. GRAAFILINE OSA | 2 |
| B. SELETUSKIRI | 4 |
| 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED | 4 |
| 1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk..... | 4 |
| 1.2. Planeeringu koostamise alused | 4 |
| 1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed | 5 |
| 1.4. Planeeringu koostaja andmed | 5 |
| 1.5. Mõisted | 5 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 6 |
| 2.1. Planeeritava ala asukoht | 6 |
| 2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid..... | 7 |
| 2.3. Planeeringuala iseloomustus..... | 7 |
| 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus | 7 |
| 2.3.2. Liikluskorraldus | 7 |
| 2.3.3. Haljastus | 8 |
| 2.3.4. Tehnovõrgud | 8 |
| 2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused..... | 8 |
| 2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng | 8 |
| 3. PLANEERINGULAHENDUS | 10 |
| 3.1. Planeeritava ala krundijaotus | 10 |
| 3.2. Kruntide ehitusõigus..... | 11 |
| 3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele | 12 |
| 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted | 13 |
| 3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 14 |
| 3.6. Tehnovõrgud..... | 15 |
| 3.6.1. Veevarustus | 15 |
| 3.6.2. Tuletõrjeverustus | 15 |
| 3.6.3. Reoveekanaliseerimine | 15 |
| 3.6.4. Sademevee ärajuhtimine | 16 |
| 3.6.5. Küte | 16 |
| 3.6.6. Elektrivarustus | 16 |
| 3.6.7. Tänavavalgustus | 17 |
| 3.6.8. Sidevarustus | 17 |
| 3.7. Tuleohutuse tagamine | 17 |
| 3.8. Ohuhinnang | 18 |
| 3.9. Kujade määramine..... | 20 |
| 3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused..... | 20 |
| 3.11. Servituutide vajadus | 20 |
| 3.12. Keskkonnatingimused..... | 21 |
| 3.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused | 21 |
| 3.13.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine | 21 |
| 3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded | 21 |

C. GRAAFILINE OSA

| | |
|-------|-------------------|
| ML105 | SITUATSIOONISKEEM |
| ML106 | TUGIPLAAN |

| | |
|-------|--------------------------|
| JN100 | PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA |
| RI100 | ILLUSTREERIV JONIS |

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine
- kruntide hoonestusalade määramine
- kruntide ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on detailplaneeringuala üldplaneeringukohane väljaarendamine äri- ja tootmispiirkonnaks.

Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu lahendust.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavalitsuse 31. juuli 2023 korraldus nr 485 **Papsaare külas Kaubasadama tee 21 kinnistu, Kaubasadama tee T6 kinnistu ja Elu tee 56 kinnistu osalise detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemiga;
- Kotkasilm OÜ 20. veebruaril 2024 väljastatud **topo-geodeetilise mõõdistuse plaan** Pärnu linn, Papsaare küla, Kaubasadama tee 21. Töö nr 2019008;
- Telia Eesti AS 12. märts 2024 väljastatud **telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38724364**;
- Elektrilevi OÜ 25. märtsil 2024 väljastatud **tehnilised tingimused nr 469580**;
- AS Pärnu Vesi 18. märtsil 2024 väljastatud **tehnilised tingimused nr TT-240561 Papsaare külas Kaubasadama tee 21 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**;

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus
- Pärnu linnas kehtivatele üldplaneeringutele
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

Pärnu Linnavalitsus

Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn

Tel: 444 8205

1.4. Planeeringu koostaja andmed

Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

Vastutav planeerija:

Kristjan Kullerkan (volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 179743)

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: kristjan@ekeprojekt.ee

1.5. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatis. Hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamvatavaid hooneosi, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad ehitusteatise ning ehitusloa kohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Kuni 20m² ehitisealuse pinna ning alla 5 m kõrgused elamu abihooned võivad paikneda väljaspool lubatud hoonestusala, kui planeeringu arhitektuursetes tingimustes ei ole märgitud teisiti.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Maapinna olulise kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset ning selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5m hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

Kohustuslik põhimahu ehitusjoon:

Kohustuslike ehitusjoontega täpsustatakse hoone fassaadi paiknemist planeeringu hoonestusalal. Reeglina selleks, et hooned paikneksid tänavate äärtes. Kohustusliku ehitusjoonega seoses võib seada täiendavaid tingimusi (rõdude üleulatus, joonel paikneva fassaadi ulatus vms).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Papsaare külas. Planeeringuala on piiratud lõunast Elu tee, läänest Kaubasadama tee, põhjast Haapsalu mnt 96 katastriüksusega ning idast Elu tee 56 katastriüksusega.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala on valdavalt kasutusest väljalangenud põllumaa.

Planeeringuala on läänest ja lõunast piiratud sõiduteedega. Teistelt külgedelt piirab planeeringuala valdavalt alaga sarnane väheses kasutuses või kasutusest maas põllumajanduslik maa. Ala sisse „pesasse“ jääb Ele tee 56 katastriüksusel paiknev üksik endine põllumajanduslik lao- ja tootmishoone.

Vaadates ala asetust teedevõrgu suhtes ning piirkonna varasemaid arenguid on ala põllumajanduslik potentsiaal väike ja arvestades teenuste kättesaadavust, keskuslinna lähedust ja tehnovõrkude ühendamise ja laiendamise võimalusi on mõistlik arendada ala vastavalt üldplaneeringus kavandatule.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Kaubasadama tee 21

- katastritunnus: 16001:001:0449
- kinnistu pind: 19165 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: reserveeritud ärimaa B 100%

Kaubasadama tee T6

- katastritunnus: 15904:003:1162
- kinnistu pind: 13099 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: transpordimaa 100%

Ehitisregistri andmetel kinnistutel ehitisi ei paikne.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs sõidukitele Kaubasadama tee 21 katastriüksusele toimub Elu tee L3 katastriüksuselt olemasoleva mahasõidu kaudu. Mahasõit teenindab Elu tee 56 katastriüksuse hoonestust.

Alal puudub väljakujunenud teedevõrk.

2.3.3. Haljastus

Ala kujutab endas söötis põllumaad, kus on isetekkeliselt kasvama hakanud üksikud noored lehtpuud.

Planeeringuala ei ole piirdeaiaga piiratud.

Maapind kinnistul on suhteliselt tasane, langusega lõuna suunas. Kõrgusmärgid alal vahemikus +1.84 – +3.06 abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon

Alal puuduvad veevarustuse ja kanalisatsiooni trassid ning liitumised ühisveevärgi ning -kanalisatsiooniga. Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele on lähimaks veevarustuse ühenduspunktiks Punga kinnistul olev magistraaltorustik De200 PVC ning lähim reoveekanalisatsiooni ühenduspunktiks Punga kinnistul olev peatorustik De200 PVC.

Küte

Alal puuduvad olemasolevad kaug- või lokaalküttelahendused.

Elektri- ja tänavavalgustusliinid

Ala lõunaosa läbivad Krimmi: (P-Jaagupi) alajaamast lähtuvad madalpingekaablid ja õhuliin koos kaitsevööndiga. Planeeringuala põhjaosa läbib keskpinge õhuliin A-35 koos kaitsevööndiga.

Planeeritaval alal puudub tänavavalgustus.

Sideliinid

Planeeringuala läbivad Telia Eesti AS-ile kuuluv sidekaablid koos kaitsevööndiga.

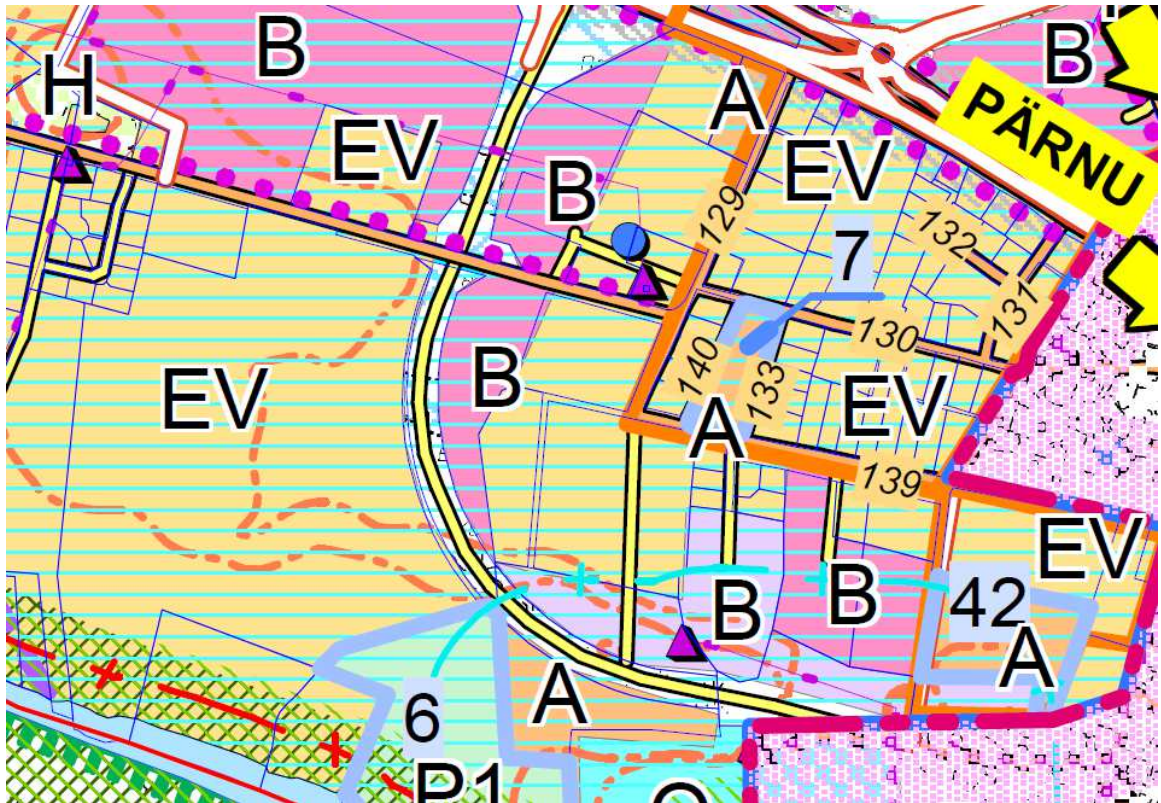
2.4. Muud avalik õiguslikud kitsendused

Planeeringuala jääb Kaubasadama tee 21 katastriüksuse (16001:001:0449) ulatuses maaparandussüsteemi „Papsaare“ (6112200010010001) maa-alale.

2.5. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtivale Audru valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks märgitud reserveeritud ärimaa (B) koos vastava juhtfunktsiooniga seotud piirangutega. Reserveeritud ärimaal võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatise nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-
Pärnu EKE Projekt töö nr 23062_DP©

ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juhtfunktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi: tootmismaa)



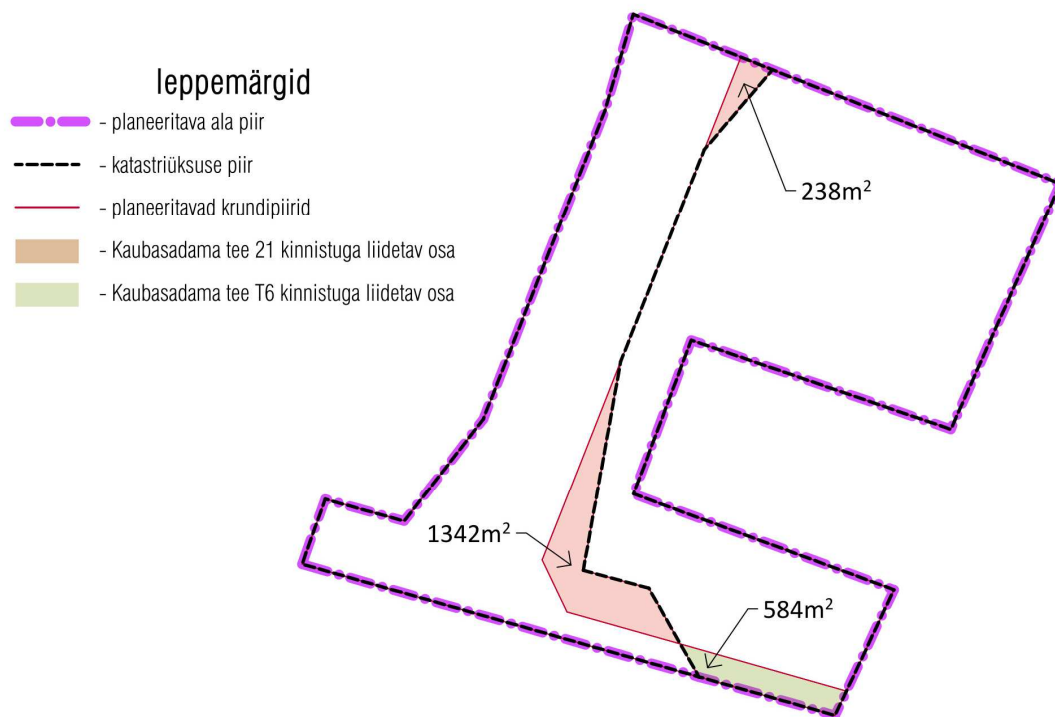
Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse plaanist

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringuala olemasolevat krundijaotust muudetakse katastriüksuste omavahelise piiri muutmisega (vt. skeem 2). Kaubasadama tee T6 katastriüksusest lõigatakse 238m^2 ning 1342m^2 suurused tükid ja liidetakse kruntide kuju korrastamise eesmärgil Kaubasadama tee 21 kinnistuga. Kaubasadama tee 21 katastriüksusest lõigatakse 584m^2 suurune tükk, mis liidetakse Kaubasadama tee T6 kinnistuga kergliiklustee rajamiseks.

Moodustatavate kruntide andmed tabelis 1.



Skeem 2. Kruntimisskeem

Tabel 1. Kruntide moodustamine

| Jrk | olemasoleva katastriüksuse aadress | olemasoleva katastriüksuse pindala m2 | positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m2 | Planeeritav sihtotstarve* |
|--------|--|---|----------------|--------------------------------------|---|
| 1 | Kaubasadama tee 21 | 19165 | T.01 | 20161 | TL 0-100% TH 0-100% TK 0-100% ÄB 0-100% ÄV 0-100% |
| 2 | Kaubasadama tee T6 | 13099 | | | |
| | | | L.01 | 12103 | LT 100% |
| kokku: | | 32264 | | 32264 | |

Sellest:

kinnistatud maa 32264
kinnistamata maa -

- * ÄB - büroohoone maa
TL - laohoone maa
TH - hulgikaubanduse maa
TK - logistikakeskuse maa
ÄV - väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa
LT - tee ja tänava maa-ala

3.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

| positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m2 | Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %* | hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil | hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m2 | | hoonete suurim lubatud kõrgus m** |
|----------------|-----------------------------------|---|--|--|-----------|--------------------------------------|
| | | | | maa-alune | maapealne | |
| T.01 | 20161 | laohoone maa 0-100% hulgikaubanduse maa 0-100% logistikakeskuse maa 0-100% büroohoone maa 0-100% väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa 0-100% | 6 | 0 | 10081 | 12 |
| L.01 | 13099 | tee ja tänava maa-ala 100% | - | - | - | - |
| kokku: | | 33260 | 6 | 0 | 10081 | |

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

** - suurimad lubatud kõrgused antud lubatud sidumiskõrgusest + 2.60 m abs.

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

| positsiooni nr | planeeritava krundi pindala m2 | planeeritav sihtotstarve* | hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil | suurim ehitisealune pindala m2 | | hoonete suurim lubatud kõrgus m** | krundi täisehituse % | suurim lubatud korruselisus | | suurim lubatud võimsus*** | | katuse tüüp / kalle ° | minimaalne tulepüsvusklass | muud nõuded ja piirangud |
|----------------|--------------------------------|---------------------------|--|--------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------|---------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
| | | | | maa-alune | maapealne | | | maa-alune | maapealne | kokku | s.h maapealne | | | |
| T.01 | 20161 | TL, TH, TK, ÄB, ÄV | 6 | 0 | 10081 | 12 | 50 | 0 | 2 | 20000 | 20000 | madal viil või pult parapetiga 0-10 | TP-3 | 1. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi; 2. Kruntide piiramisel on lubatud kasutada taralahendusi kõrgusega kuni 1,8m; 3. Haljastuse osakaal vähemalt 10% planeeritava krundi pinnast; 4. Hoonete arhitektuursed eskiisid esitada linnavalitsuse arhitektile arvamuse avaldamiseks. |
| L.01 | 13099 | LT | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 33260 | | 6 | 0 | 10081 | | | | | 20000 | 20000 | | | |

* ÄB - büroohoone maa, TL - laohoone maa, TH - hulgikaubanduse maa, TK - logistikakeskuse maa, ÄV - väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa, LT - tee ja tänava maa-ala

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet lubatud sidumiskõrgusest + 2.60 m abs.

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

- Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid.
- Kaubasadama tee ja Elu tee poolsed fassaadid peavad olema esindusliku arhitektuurse lahendusega, kus kasutada tuleb minimaalselt kahte erinevat materjali. Lubatud ei ole katmata sandwich paneelidest fassaad.
- Hoonete teenindushoovid/laoplatsid ei tohi paikneda Kaubasadama tee ja Elu tee poole.
- Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrgused hooned loetakse suurima lubatud hoonete arvu hulka ning need peavad paiknema määratud hoonestusalal.
- Tulenevalt ülejutusohust on soovitatav absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Solaarenergia paneelide paigaldamine on lubatud ainult hoonete tarindite külge.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist esitada hoone(te) eskiisid linnavalitsuse arhitektile arvamuse avaldamiseks.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringuala krundile T.01 on planeeritud olemasoleva mahasõidu kaudu Elu teelt ning planeeritava mahasõidu kaudu Kaubasadama teelt. Mahasõitude asfaltkatendi katendi laius 7 m.

Planeeritud mahasõitude baasil projekteeritakse vastavalt vajadusele krundisisene teedevõrk.

Planeeringu elluviimise esimeses etapis ehitatakse välja teelõigud, mis on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks (mahasõidud). Krundile L.01 planeeritud kergliiklusteed ehitatakse välja koos ülejäänud varem projekteeritud piirkonna kergliiklusteede võrguga.

Jalakäijate ning jalgratturite liikumine tagatakse planeeritud kergliiklusteedega. Hoonete rajamisel arvestada jalgrataste parkimisvõimalusega hoonete sissepääsude läheduses. Võimalusel kavandada kaetud või ilmastikukindlad rattaparklad.

Parkimiskohtade arvutus on antud tabelis 4. Kogu ala parkimiskohtade bilanss on positiivne, Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt ehitusprojektide koostamisel. Parkimiskohtade arvutusel on arvesse võetud nii hoone mahus kui väliruumis paiknevaid parkimiskohti.

Liigendada parklad kuni 20-kohalisteks kasutades haljasribasid, pöõsaistutust ja kõrghaljastust. Projekteerimisel arvestada, et peab olema lahendatud vaegliikujate ligipääsetavus hoonetele.

Jalgrataste parkimiseks näha alal ette soovitatavalt kaetud, ratta lukustamisvõimalusega parkimiskohti suhtes 1 jalgratta parkimiskoht 200 brutopinna ruutmeetri kohta või 1 parkimiskoht iga 12 töötaja kohta, kuid kokku mitte vähem kui 6 kohta (EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.3).

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

| positsiooni nr | krundi pindala m ² | Planeeritav sihtotstarve* | parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016 ** | arvutuse alus (bm ² , tk) | parkimiskohtade arv |
|----------------|-------------------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|---------------------|
|----------------|-------------------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|---------------------|

| | | | | | normatiivne | *** planeeritud |
|-------------|-------|----------------------------|-------|-------|-------------|--------------------|
| T.01 | 20161 | TL TH TK ÄB ÄV | 1/250 | 20000 | 80 | 80 |
| L.01 | 13099 | LT | - | - | - | - |
| | 33260 | | | | 80 | 80 |

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

ÄB - büroohoone maa

TL - laohoone maa

TH - hulgikaubanduse maa

TK - logistikakeskuse maa

ÄV - väikeettevõtluse hoone- ja tootmise maa

LT - tee ja tänava maa-ala

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1

*** - Tabelis esitatud arvsuurst rakendatakse maksimaalse täisehituse puhul. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus reaalse brutopinna alusel.

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus. Samuti võib kavandada rohkem parkimiskohti tingimusel, et krundile jääb planeeringukohane haljastuse osakaal kompaktse tervikliku haljasalana.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väikseim lubatud haljastuse osakaal 10% krundi pinnast, millest 50% peab moodustama kõrghaljastus. Kõrghaljastus rajada kombinatsioonis teede äärsete puiesteedena ning mitmerindeliste puudegruppidega.

Ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete ja rajatiste projektidega.

Krundisestest tänavakoridoride haljastus tuleb rajada koos tänavavõrgu väljaehitamisega.

Vertikaalplaneerimine hoonete ümbruses ja haljasaladel lahendatakse hoonete ja haljasalade projektidega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele.

Üleliigne lumi lükatakse tänavate ja parklatega külnevatele aladele.

Krunt pos T.01 on lubatud piirata läbipaistva piirdetaraga kõrgusega kuni 1,8m.

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele on lähimaks veevarustuse ühenduspunktiks Punga kinnistul olev magistraaltorustik De200 PVC.

Planeeringuga nähakse ette trassikoridor veetorustikule alates tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunktist kuni planeeritava krundi pos T.01 piirini. Piiri vahetusse lähedusse on planeeritud liitumispunkt maakraanina.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse pos T.01 krundisisesed veetrassid algusega planeeritavast liitumispunktist. Torustiku täpne asukoht ja läbimõõdud määratakse ehitusprojektiga.

Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.2. Tuletõrjeevarustus

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant hüdrant nr 727, Kaubasadama tee ääres pumpla juures, koordinaadid 6472750,3, 526068,6, vooluhulk 40,0 l/s.

Lisaks olemasolevale hüdrandile on krundile pos T.01 planeeritud täiendav ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant. Hüdrandi täpne asukoht määratakse krundisisesete teede ja trasside projekteerimise käigus. Kavandatava hüdrandi vooluhulk määratakse projekteerimise käigus vastavalt kavandatavate hoonete põlemiskoormusele.

3.6.3. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim reoveekanaliseerimise ühenduspunkt Punga kinnistul oleval isevoolsel magistraaltorustikul De200 PVC. Ala asun üldplaneeringukohasel perspektiivsed reoveekogumisalal.

Planeeringuga nähakse ette trassikoridor isevoolsele reoveekanaliseerimistorustikule alates tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunktist kuni planeeritava krundi pos T.01 piirini. Piiri vahetusse lähedusse on planeeritud liitumispunkt liitumiskaevuna. Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse pos T.01 krundisisesed isevoolsed reoveekanaliseerimistorustikud suubumisega planeeritavasse liitumiskaevu. Torustiku täpne asukoht ja läbimõõdud määratakse ehitusprojektiga.

Kanaliseerimise 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 Pärnu EKE Projekt töö nr 23062_DP[©]

neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitud 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 juhitud ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Torustikud dimensioneeritakse projekteerimise käigus. Tänavatrasside ehitusprojektid tuleb kooskõlastada teenust pakkuva vee-ettevõttega.

3.6.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud juhtida alale kavandatud avatud sademevee kraavide süsteemi suubumisega olemasolevasse sademevee kraavistikku. Krundi pos T.01 vertikaalplaneerimisel anda kruntide kalle kraavituse suunas. Sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolevatele kraavidele, mida ületavad planeeritud sõidu- või jalg- ja jalgrattateed on planeeritud truubid. Olemasolev Elu tee alt läbiminev truup planeeringuala kagunurgas tuleb rekonstrueerida. Sademeveesüsteemi projekteerimisel hinnata vastavalt vooluhulkadele teise Kaubasadama tee ristmiku läheduses Elu tee alt läbi mineva truubi rekonstrueerimise vajadust. Truubid dimensioneeritakse projekteerimise käigus vastavalt vooluhulkadele.

3.6.5. Küte

Planeeringualal puudub võimalus liituda kaugküttetrassidega ning ala ei jää kaugküttepiirkonda.

Planeeringuala hoonestusel on lubatud erinevad lokaalküttelahendused. Eelistatud on energiasäästlikud taastuvenergia toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms). Täpne kütte liik määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6.6. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks on planeeringuala krundi pos T.01 elektrenergia varustamiseks planeeritud komplektalajaam planeeringuala kaguosas krundi pos T.01 sissesõidu lähedusse. Planeeritava komplektalajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga Elu tee ja Kaubasadama tee ristmiku läheduses sisselõikega Elektrilevi poolt ehitavasse keskpinge maakaablis tunnusega KPL223910. Samasse koridori on kavandatud madalpingekaablid alajaama AJ14930.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse pos T.01 krundisisesed madalpinge maakaablid algusega planeeritavast komplektalajaamast või sellega külgnevast planeeritavast liitumiskilbist.

Olemasolev planeeringuala läbiv keskpinge õhuliin A-35 säilitatakse olemasoleval kujul.

Olemasolev planeeringuala lõunaosa läbiv madalpinge elektritaristu ehitatakse krundi pos T.01 osas ringi. Kahte õhuliini masti nihutatakse planeeringulahendusele sobivalt ning mastide vahele kuni lõikumiseni olemasolevate maakaablitega krundi piiri läheduses kavandatakse uus madalpingu maakaablikoridor.

Krundi pos T.01 piirile kavandatavad liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Tarbijakaabel liitumispunktist hooneni projekteerida maakaablina.

Tulenevalt üleujutusohust on soovitatav elektripaigaldised paigutada mitte alla 3,0 m abs.

3.6.7. Tänavavalgustus

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse tänavavalgustuse maakaabel sõiduteega külgneval alal algusega planeeritud komplektalajaama lähedusse planeeritud tänavavalgustuse liitumiskilbist.

Avaliku teekoridori kergliiklustee valgustamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabli koridor kergliiklusteega külgneval alal. Tänavavalgustite samm, tüüp ja masti kõrgus määratakse tänavavalgustite projekti koostamise käigus. Enne tänavavalgustite ehitusprojekti koostamist taotleda kohalikult omavalitsuselt tehnilised tingimused, et määratleda täpsemad parameetrid ehitatava võrgu ühendamiseks olemasoleva tänavavalgustusvõrguga.

3.6.8. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS 12. märts 2024 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38724364, tagatakse krundi pos T.01 sidevarustus Elu tee ääres kulgeva sidemagistraali kaevust PPS-86.

Ala siseste teede- ja tehnovõrkude projekteerimise käigus kavandatakse sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku põhitrass lähtuvalt liitumiskaevust. Igale hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid kavandatavast põhitrassist. Vastavalt vajadusel kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte alla 1,0 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda projekteeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajastiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuala läbivate Telia Eesti AS-ile kuuluvate sidekaablite trassikoridore ei muudeta.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Kemikaaliseadusest
- Siseministri 30.03.2017 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“;

Kavandatav hoonestus kuulub IV, V või VI kasutusviisi.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektiga.

Vastavalt Pärnu Vesi AS väljastatud tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant hüdrant nr 727, Kaubasadama tee ääres pumppla juures, koordinaadid 6472750,3, 526068,6, vooluhulk 40,0 l/s.

Lisaks olemasolevale hüdrandile on krundile pos T.01 planeeritud täiendav ühisveevärgi trassist toite saav hüdrant. Hüdrandi täpne asukoht määratakse krundisistest teede ja trasside projekteerimise käigus. Kavandatava hüdrandi vooluhulk määratakse projekteerimise käigus vastavalt kavandatavate hoonete põlemiskoormusele.

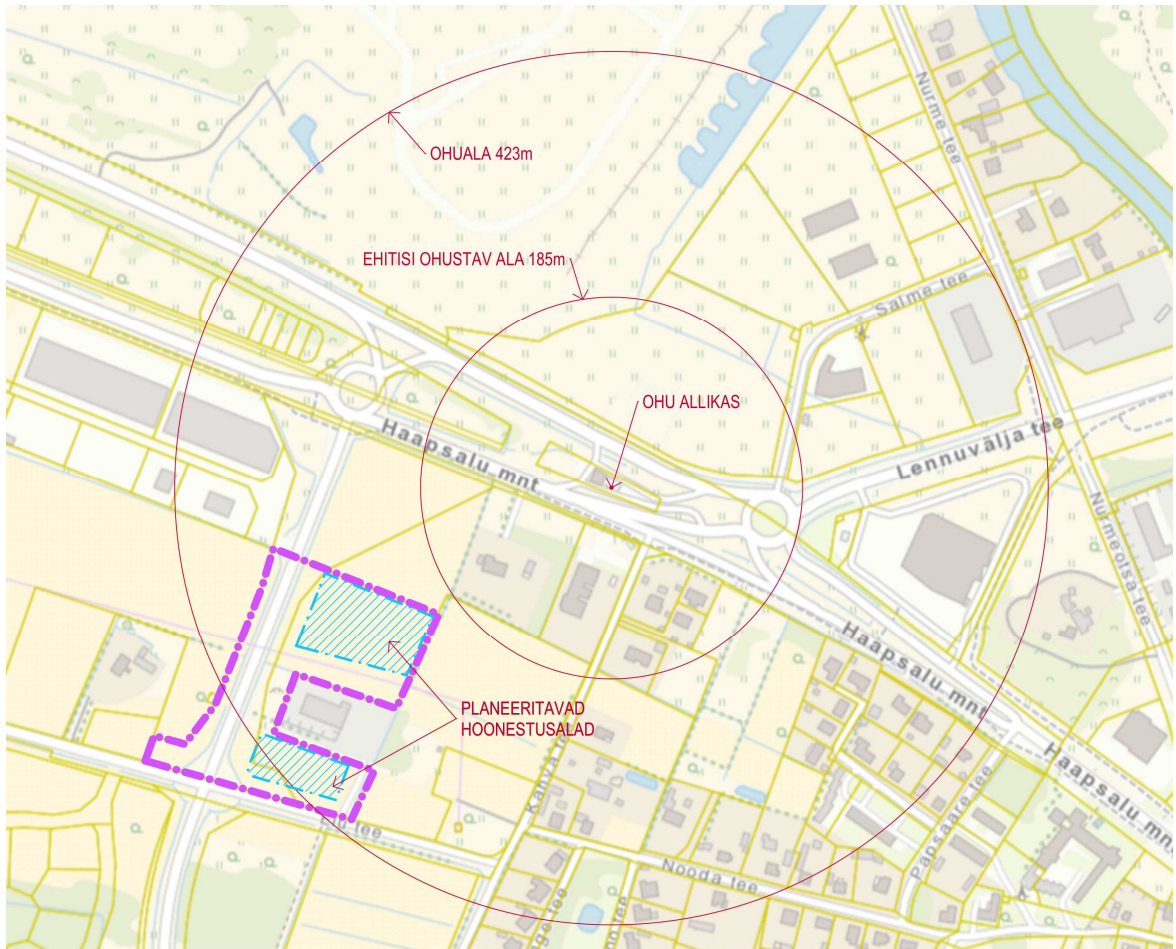
Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.8. Ohuhinnang

Pärnu maakond, Pärnu linn, Papsaare küla, Kaubasadama tee 21 planeeritav objekt jääb Olerex AS Papsaare tankla (Pärnu maakond, Pärnu linn, Papsaare küla, Haapsalu mnt 45) ohualasse, millest tulenevalt rakenduvad Kemikaaliseaduse § 32 tulenevad nõuded. Järgnev ohuhinnang on koostatud tuginedes Päästeameti juhenditele „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“ ja „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“

Olerex AS Papsaare tanklas ladustatakse järgmisi kemikaale : diiselmootor, mootoribensiin ning LPG, mis sealsete koguste tõttu teeb ettevõttest Kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ehk C-kategooria ettevõtte.

Täpsemalt jääb planeeritav ehitus Olerex AS Papsaare tanklas LPG tsisterni Bleve korral inimesi ohustavasse ohtliku alasse, mille ulatus on kuni 423 m (skeem 3). Planeeritavad ehitised jäävad ohtlikust ettevõttest ca 229m kaugusele, mistõttu ei jää antud objekt ka ehitisi ohustavasse alasse, mille ulatus on 185m. Sellest võib järeldada, et Olerex AS Papsaare tanklas toimuva LPG tsisterni Bleve korral planeeritavale hoonele ohtu ei ole. Lisaks on LPG tsisterni Bleve toimumise tõenäosus on väga madal.



Skeem 3. Ohualad

Vastavalt metoodikale „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine” tohib tundlikkusega 1 ehitisi ehitada kõiki kolme tsooni.

Planeeritavast objektist ei ole ohtu Olerex AS Papsaare tanklale, kuna tuleohutuskuja on piisav.

LPG tsisterni Blevé tagajärjed:

- Ohustatud on peamiselt kuni 185 m kaugusel paiknevates hoonetes viibivad inimesed;
- Ohustatud on kuni 423 m kaugusel avatud alal viibivad inimesed, keda hinnanguliselt võib olla ca 300 inimest;
- Hävineda võivad tankla maapealsed ehitised;
- Võivad süttida ohualas (185 m) paiknevate hoonete põlevmaterjalid;
- Keskkond ei kahjustu.

Ennetusmeetmed ehk riski maandavad meetmed :

- Laadimis- ja muude protsesside ning elektriühenduse katkestamine;
- 112 teavitamine, võimalusel kustutustöö teostamine;
- Lekke korral absorbendi kasutamine;
- Vajadusel evakuatsiooni korraldamine;
- Koostöö päästeüksusega;

- BLEVE ohu korral kaitsmata inimeste varjumine või eemaldumine 423 m kaugusele .

Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded” on mahuti minimaalsed kaugused välistest objektidest tagatud.

3.9. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalad jäävad naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 8m.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- Paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

3.11. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon T.01** planeeritud **teenusepakkuja elektrivõrgule (madalpinge taristu) servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse peale projekteerimist tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile **positsioon T.01** olemasolevale **teenusepakkuja elektrivõrgule (keskpinge õhuliin) servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele kuuluv transpordikrunt pos L.01) planeeritud vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassidele **servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude üleandmisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

Detailplaneering teeb ettepaneku seada avalikele tänavakoridoridele (omavalitsusele kuuluv transpordikrunt pos L.01) planeeritud teenusepakkuja elektrivõrgule **servituut võrguvaldaja**
Pärnu EKE Projekt töö nr 23062_DP© 20/ 22

kasuks. Servituudiala isikliku kasutusõigusena või sundvaldusena määratakse tehnovõrkude projekteerimisel tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Servituudi täpsem sisu, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel (AÕS § 158).

3.12. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Pärnu Linnavalitsus **ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist eelhindamist ega hindamist.**

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ning jäätmehoolduskavaga ettenähtud raamides. Olmekanaliseerimisvõrkude juhitakse kanalisatsioonivõrku.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus.** Hoone energiasäästlikkus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Hoonete küttena on eelistatud energiasäästlikud taastuvenergia toimivad lahendused (maasoojuspumbad, õhksoojuspumbad jms).

Tulenevalt kehtiva Audru valla üldplaneeringust tuleb üleujutusohu vähendamiseks avalikult kasutatava (nt teenindushooned, kauplused vms) või puhkeotstarbelise ärihoonete kavandamisel alla 3,0 m absoluutkõrgusega alale arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,0 m abs. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

3.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

Planeeringuala jääb Kaubasadama tee 21 katastriüksuse (16001:001:0449) ulatuses **maaparandussüsteemi „Papsaare“ (6112200010010001) maa-alale.** Ala ümberplaneerimisel põllumaast tootmis- ja ärimaaks ei ole maaparandussüsteemi senine toimimine planeeringualal teostatav. Tagada tuleb maaparandussüsteemi toimivust planeeringualaga külgnevatel samasse süsteemi kuuluvatel aladel. Toimivuse tagamiseks tuleb vajadusel koostada maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekt mahus, mis võimaldab Kaubasadama tee 21 kinnistul drenaažitorustiku kasutusotstarve lõpetada. Maaparandussüsteem tuleb rekonstrueerida enne planeeringualale teiste ehitiste püstitamise alustamist.

3.13.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad huvitatud isik ja planeeringu koostamise korraldaja omavahel halduslepingu avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja vajadusel

teiste avalikult kasutatava taristu objektide väljaehitamise ning selle rahastamise ja tagatiste osas.

Peale detailplaneeringu kehtestamist:

1. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega maa-ala ümberkruntimise vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele ning servituutide seadmise vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.10 „Servituutide vajadus“.
2. Huvitatud isik korraldab avalike teede (mahasõidud), tehnovõrkude, s.h sademevee kraavituse ning vajadusel muu avalikult kasutatav taristu projekteerimise ja väljaehitamise ning kasutusele võtu (kasutusteatistid, kasutusload). Elu tee äärse planeeritud kergliiklustee lõigu väljaehitamise aeg ning kulude katmine lepitakse kokku eraldi planeeringu kehtestamisele eelneva halduslepinguga.
3. Peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda pos T.01 ehituslube ja esitada ehitusteatisti hoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu ehitamiseks.
4. Huvitatud isik korraldab koostöös kohaliku omavalitsusega avalikuks kasutamiseks tehnovõrkude üleandmise kohalikule omavalitsusele ja tehnovõrkude valdajatele vastavalt enne kehtestamist sõlmitud halduslepingu tingimustele.
5. Hoonete ja nende teenindamiseks vajaliku taristu väljaehitamine krundil pos T.01 toimub järk järgult ehitusteatistide ja ehituslubade alusel seaduses ettenähtud korras.