

**OÜ LINNAK**

Reg nr 12913059  
MTR EEP003484  
Tel +372 52 75 815  
karri@linnak.ee

# Suur-Jõe tn 53 kinnistu detailplaneering

## Pärnu linn

Töö nr 2322

Huvitatud isik:

Nordecon AS

Esindaja:

Priit Luman  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Detsember 2024

## SISUKORD

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

## GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ELEKTRI- JA VEEVARUSTUSE SKEEM

AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

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

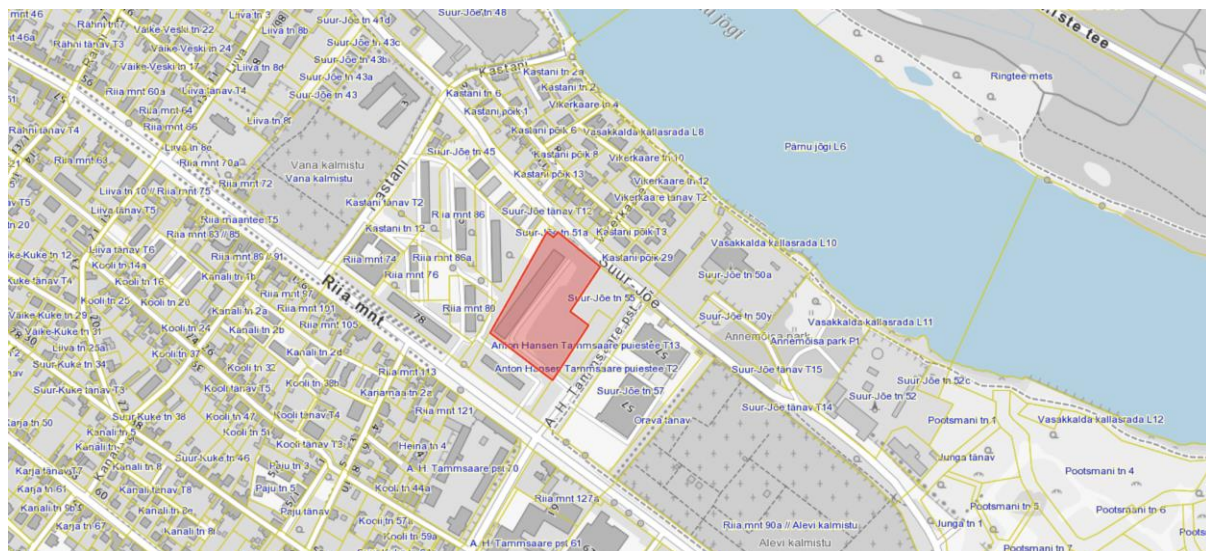
#### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 15.01.2024 korraldus nr 27 Pärnu linnas Suur-Jõe tn 53 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise kohta;
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-005/24, 18.01.2024.

Olulisemad õigusaktid:

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

### 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Suur-Jõe tn 53 kinnistu asukoht.

Suur-Jõe tn 53 kinnistu asub Pärnu linnas A. H. Tammsaare pst ja Suur-Jõe tänava ristmikul. Tegemist on alaga, mis on hoonestatud olemasoleva silikaattellistest garaažihoonega. Kinnistut ümbritseb olemasolev elamu- ja teeninduspiirkond. Juurdepääs on nii A. H. Tammsaare puistestelt kui ka Suur-Jõe tänavalt.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Suur-Jõe tn 53

katastritunnus: 62511:165:8161  
pindala: 15406 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: ärimaa 100%

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned:

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Korruste arv
103017082	Garaaž	Olemas	2511,0	1

## 3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu hoonestamine korterelamutega.

## 4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



Joonis 2 Vaade Suur-Jõe tn 53 kinnistule Suur-Jõe tänavalt

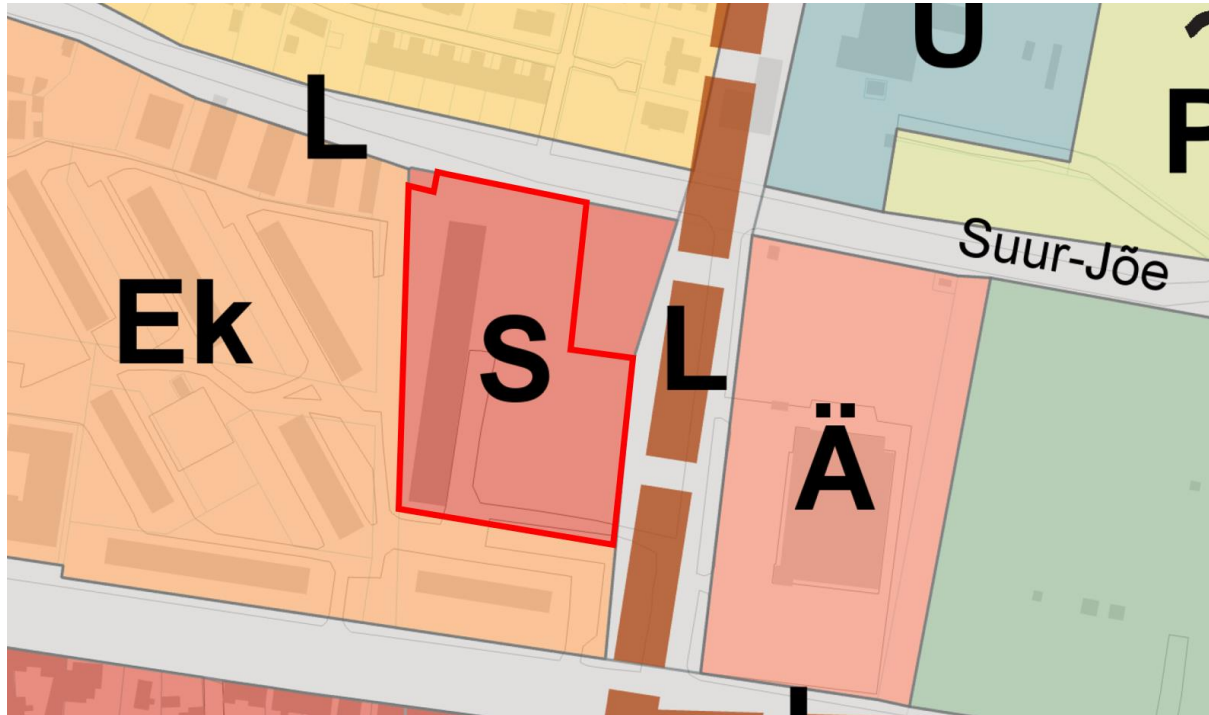
Suur-Jõe tn 53 kinnistu paikneb olemasolevas osaliselt hoonestatud linnaruumis. Kastani, Riia mnt, A. H. Tammsaare pst ja Suur-Jõe tänavate vahelise kvartali hoonestust iseloomustavad olemasolevad 5-korruselised põhja-lõunasuunalised nõukogude ajal ehitatud korterelamud. Suur-Jõe tänava ääres Suur-Jõe tn 53 poolisel küljel hoonestatud tänavafrent sisuliselt puudub. Tänavat ääristavad valdavalt olemasolevad garaažiboksid. Olulisema mahuna paikneb tänava ääres Suur-Jõe tn 47 kinnistul asuv korterelamu.

Suur-Jõe tn 53 kinnistu paikneb A. H. Tammsaare tänavast eemal olles eraldatud Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistuga. A. H. Tammsaare tänava ääres Suur-Jõe tn 53 poolisel osal olemasolev hoonefront puudub.

Lähtuvalt sellest ja tulenevalt kinnistu positsioonist, on otstarbekas lahendada kinnistu hoonestamine vabaplaneeringuliselt võttes teataval määral lähtealuseks Riia mnt 76 – 88 kinnistutel paiknevad korterelamud. Kuna Suur-Jõe tn 53 kinnistu on avatud kõige rohkem Suur-Jõe tänavale, siis on asjakohane kaaluda sinna tänavajoont toetava ärifunktsiooniga mahu planeerimist.

## 5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon segahoonestuse maa-ala (S).



Joonis 3 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanist

Segahoonestuse maa-alaks on üldplaneeringus määratud funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna.

Segahoonestuse maa-alade arendamise eesmärgid:

- aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine;
- erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine;
- kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine;

### 5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Kuna Suur-Jõe tn 53 kinnistu on ümbritsetud valdavalt elamukruntidega, siis on planeeritava ala peamiseks funktsiooniks kavandatud korterelamumaa.

Arvestades, et läheduses paikneb vabaplaneeringuline elamupiirkond, siis on ka Suur-Jõe tn 53 kinnistu hoonestus planeeritud vabaplaneeringulisena otseselt nõukogudeaegset lahendust kopeerimata.

Parkimine on paigutatud krundi piiride äärde, et hoonete vahele jääks rohkem ruumi rohe- ja õuealade jaoks.

Suur-Jõe tänava äärde on kavandatud ka võimalik äripind.

## **5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule**

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule.

## **5.3. Alal kehtivad detailplaneeringud**

Alal kehtib Pärnu Riia mnt 78A kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 15. veebruari 2001.a otsus nr 10).

## **6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Planeeringulahendus järgib kvartalis olevate elamute valdavalt korruselisust (5 korrust). Hoonete tüpoloogia (hoone kuju) ja hoonete paiknemine on jäetud suhteliselt vabaks, et võimaldada edasises arhitektuurivõistluse ja projekteerimisfaasis suuremat vabadust. Suur-Jõe tänav 53 kinnistu näol on tegemist krundiga, mida otseselt ei piira ranged linnaehituslikud mõjutegurid, siis antud asukoht seda ka võimaldab.

Varem (2001) kehtestatud detailplaneering nägi ette hoonestuse Suur-Jõe tn 53 kinnistu A. H. Tammsaare puistestega külgnevale osale ning Suur-Jõe tänava poole suure avatud parkimisala. Samuti oli planeeritud sihtotstarbena äri. Arvestades, et Suur-Jõe 57 kinnistul on olemas multifunktsionaalne äripiirkond, piirkond üldiselt on hästi varustatud erinevate teenustega ning kesklinn on samuti erinevate transpordiliikidega hästi kättesaadav, siis on märksa otstarbekam kavandada alale eluhooned. Eluhoonete lisandumine tihendab linnaruumi ja toob piirkonda uusi inimesi, mis toetab ka teenuste- ja transpordivõrku.

Detailplaneeringuga pakutud lahendus näeb ette kuue eraldi korterelamu paigutamist krundile, mis võimaldab hoonete vahele näha ette üsna ulatusliku õueala. Samuti on hoonetest avanevad vaated mitmesse eri suunda, mis võimaldab projekteerida mitmekesiseid elamispindu. Lisaks on ette nähtud äripinna võimalus Suur-Jõe tänava äärde.

## 7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus (maa-alune/ maa pealne)	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	katuse tüüp ja kalle
Suur-Jõe tn 53	01	15406	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%;	6	-1/5	3850	3850	18	25	lame või madal viil 0 – 15°

\* ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa; EK – korterelamu maa

### Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
2. Hoonestuse ja maastikulahenduse parima lahenduse saamiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.
3. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada keskmisest planeeritavast maapinnast.
5. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestuslast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.
6. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.
7. Hoonete asukohad ei ole detailplaneeringuga fikseeritud, kuid asendiplaanilise projekteerimise juures tuleb arvestada detailplaneeringu ideed, mis tähendab, et tuleb kavandada eraldi paiknevad kompaktsed hooned.

Planeeritavale alale on planeeritud maksimaalselt **154** korterit.



## 8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Suur-Jõe tänavalt ja A. H. Tammsaare puiesteelt. Juurdepääsudeks planeeritavale alale on kasutatud olemasolevat teede võrku ja planeeringuline lahendus on kavandatud selliselt, et vältida täiendavat liikluskoormust läbi olemasoleva elamukvartali.

Parkimisalade juurdepääsud on jaotatud nõnda, et poolte elamispindade juurdepääs on Suur-Jõe tänavalt ja teise poole juurdepääs A. H. Tammsaare puiesteelt.

Parklad liigendatakse haljastusega. Parkimiskohtade katendina kasutada vett läbi laskvaid pinnakatteid (vt ka p 10.3).

Parkimiskohad on planeeritud arvestusega 1 koht korteri kohta.

Krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele võimalikult ligipääsetavas kohas soovitatavalt elamute sissepääsude läheduses. Rattahoidjad kavandada nii, et rattad paiknevad varju all või rattamajades ja et rattaid on võimalik rattahoidja külge lukustada raamiga.

Minimaalne jalgrataste parkimiskohtade arv 1 koht korteri kohta.

Elu- ja äripindade parkimine lahendada krundi siseselt. Võimaliku äripinna teenindamiseks teeb käesolev detailplaneering ettepaneku näha ette ka mõned parkimiskohad Suur-Jõe tänava ääres.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

## 9. Haljastus, maastik, piirded

Olemasoleva haljastuse moodustab peamiselt isetekkeline haljastus, mis tuleb ehitustööde või krundi hooldamise käigus likvideerida.

Eluhoonete ehitusprojektis on soovitatav näha ette vähemalt ¼ maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse alaks. Kõvakattega alad sh terrasside osakaal ei või ületada haljastuse osakaalu.

Hoonete vaheline õueala kavandada ühiseks tervikliku ja hea kvaliteediga õuealaks, mis võimaldab mitmesuguseid tegevusi. Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku.

Planeeritava ala siseste piiretena on lubatud kasutada haljaspiirdeid (hekid, puude ja põõsaste grupid). Haljastatud pinna alla ei kuulu hooned, sõidukite parkimis- ja manööverdusalad (ka murukivi kattega), rataste parkimisalad (-majad), prügimajad jms.

Haljastatud pinna (õueala) minimaalne osakaal krundi pinnast on **35% (5392 m<sup>2</sup>)**.

Haljastatud õueala sisse võib lisaks taimestikule arvestada krundi sisesed kergliiklusteed, spordi- ja mänguväljakud, istumis- ja puhkealad, väiksemate gruppidega ka jalgrataste parkimiskohad.

Spordi- ja mänguväljakute ala lahendada koos maastikukujundusega. Mitte kavandada ühetüübilisi standardtoodetega mänguväljakuid vaid luua koos õueala lahendusega terviklik mänguline keskkond koos maastiku ja haljastusega. Haljasala maa projekti koostamisel peab



jälgima, et inventar koos maastikulahendusega oleks kujundatud kasutamiseks võimalikult erinevatele vanusegruppidele.

Parkimisalade serva kavandada suuremaid puid, põõsaid ja vertikaalset haljastust, mis heidavad parkimisalale varju (haljastuse soovitatav kõrgus 2 m). Lisaks on täiendava varjutuse ja hea kliima tagamiseks osaliselt parkimiskohtade kohale ette nähtud varjualused (võimalik kate nt võrestik, päikesepaneelid, haljastus vms). Samuti kasutada parkla või parkimiskohtade katendina eelistatavalt murukivi ja heledat sillutist, et vähendada kuumasaare mõju.

Detailplaneeringu ala võib piirata naaberkinnistute poolt (Suur-Jõe tn 51a, 55 ja Anton Hansen Tammsaare puistee T13 ja Riia mnt 90). Avalike tänavate ääres võib kasutada hoonete arhitektuurse lahendusega kooskõlas olevat läbipaistvat piirdelahendust (kõrgus kuni 0,8 m). Piiretel, mis ei ole avalike tänavate ääres, on lubatud kasutada läbipaistmatut piiret kõrgusega kuni 1 m (piirirajatis kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga). Kõrgem piire peab olema läbipaistev, kombineerida haljastusega. Aia lahendus anda hoonete projektiga.

Parkimisalad eraldada erineva kõrgusega haljastusega (põõsad, hekid, puud) vähendades õueala ja parkla vahelist visuaalset kontakti, autolaternate valgusreostust jms.

## **10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

### **10.1. Veevarustus**

Veevarustuse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-240680.

Suur-Jõe tn 53 kinnistu veevõrguga ühendamiseks on planeeritud kolm võimalust:

1. peatorustikust De160 PE Anton Hansen Tammsaare puisteele;
2. peatorustikust De110 PE Suur-Jõe tänaval Väikekaare ristmiku juures;
3. planeeritud torustikust Suur-Jõe tänav T13 kinnistul.

Detailplaneeringuga planeeritakse kolm uut hüdranti: planeeritava ala loodeküljele Suur-Jõe tänav T13 kinnistul; Suur-Jõe tänava ja Vikerkaare tänava ristmikule; A. H. Tammsaare puisteele Anton Hansen Tammsaare puistee T13 kinnistul oleva likvideeritava hüdrandi asemele.

## 10.2. Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsiooni lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-240680.

Reoveekanalisisatsioon on planeeritud ühendada peatorustikuga De200 PVC Suur-Jõe tänav T13 kinnistul, kaevus nr 119. Kanalisatsioonitrass on planeeritud piki Suur-Jõe tänav T13 kinnistut, kust on võimalik näha ette harutorustikud planeeritavate hoonete teenindamiseks.

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

## 10.3. Sademevee ja lume käitlus

Sademevee lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-240680.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 5.00 ... 6.16 abs. Vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Maastikulahenduse projekteerimisel näha ette sademevee käitlemine maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda. Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostumine.

Lähim sademeveekanalisisatsiooni ühenduspunkt on peatorustik De580 PP Anton Hansen Tammsaare puiesteel, kaev nr 112.

Sademevee juhtimine liikluspindadelt on planeeritud etappide kaupa järgnevalt:

- Parklate parkimisalad lahendada vett läbi laskvatena.
- Parklad kavandada maapinnast veidi kõrgemana ja külgnevale haljasalale kavandada parkimisala pinnast veidi madalam haljasala (veepeenar). Haljasala poolne parkla äärekivi lahendada vahedega, nii et liigne sademevesi saab voolata haljasalale.
- Krundi sisene sademeveekanalisisatsioon lahendada nõnda, et see rakendub alles peale eelnevate meetmete küllastumist.

**NB!** Planeeringualalt on võimalik Tammsaare peatorustikku juhtida maksimaalselt 20 l/s vooluhulka. Juhul kui soovitakse juhtida suuremat vooluhulka, tuleb teostada olemasoleva valgala koormusarvutus VK projekti koosseisus. Juhul kui peatorustik ei võimalda suuremat kogust vastu võtta, siis näha ette peatorustiku vahetus suurema läbimõõdu vastu alates suubumisest Pärnu jõkke.

Vastavalt parklate suurusele näha parklatesse ette puhastid (õli-, liiva-, mudapüüdurid).

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale.

Lumi vallitatakse liikluspindade (parklad ja jalgteed) äärde. Lumi tuleb lükata nõnda, et ei oleks takistatud pääste-, prügi- jms sõidukite manööverdamine.

Sademeveelahenduse on üle vaadanud ja sobivaks hinnanud Mati Juursalu (OÜ Termopilt).

#### **10.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 476412.

Suur-Jõe tn 53 kinnistu olemasolev liitumispunkt asub madalpinge õhuliini mastis M4, mis likvideeritakse. Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale, mis on planeeritud Suur-Jõe tn 53 loodenurka Suur-Jõe tänav T13 kinnistuga külgnevale alale. Alajaama täpne asukoht nähakse ette projektiga. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Heina:(Pärnu L) - (62511:055:8760) ja 7436:(Pärnu L) - (62511:165:8010) alajaamadest. Alajaama teenindamiseks tuleb ette näha ööpäevaringne vaba juurdepääs. Suur-Jõe 55 kinnistu elektrivarustuseks on planeeritud liitumispunkt uue planeeritava alajaama madalpingejaotusseadmesse. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

#### **10.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 39048440.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust HER-1932. Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

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

#### **10.6. Soojavarustus**

Soojavarustuse planeerimiseks on AS Gren väljastanud tehnilised tingimused nr PT-22.

Planeeritava hoonestuse soojavarustus on planeeritud olemasolevalt Suur-Jõe tänav T13 kinnistul paiknevalt kaugküttetorustikult 2xDN200/355 ja Suur-Jõe tänav T12 kinnistul paiknevalt kaugküttetorustikult 2xDN400.

Hoonesisendite asukohtade määramisel jälgida nõuet: kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktid on planeeritud kinnistu piiridele. Erijuhtudel on liitumispunkt määratletav haruühenduse maakraanide tarbijapoolsete liitmike asukohaga (lahendatakse vajadusel projektiga). Torustikud transpordimaal kuni liitumispunktini kuuluvad kaugküttevõrguettevõtjale, kinnistusesised torustikud alates liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule. Piiritlused täpsustatakse järgnevate projekteerimise staadiumitega.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepäigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

Olemasolev osaliselt Suur-Jõe tn 55 kinnistule ulatuva kaugküttetrass likvideeritakse. Trassi rekonstrueerimiseks on koostatud projekt (OÜ Soojatootja, töö nr 24082).

## **11. Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähim olemasolev hüdrant on Anton Hansen Tammsaare puiestee T2 kinnistul.

Detailplaneeringuga planeeritakse kolm uut hüdranti: planeeritava ala loodeküljele Suur-Jõe tänav T13 kinnistul; Suur-Jõe tänava ja Vikerkaare tänava ristmikule; A. H. Tammsaare puiesteele Anton Hansen Tammsaare puiestee T13 kinnistul oleva likvideeritava hüdrandi asemele. Nii olemasolevad kui planeeritavad hüdrandid on Suur-Jõe tn 53 kinnistu vahetus läheduses (mitte kaugemal kui 25 m). Planeeritavate hüdrantide täpne asukoht antakse projektiga.

### **11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine**

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on võimalik tagada nii kinnistu siseselt kui naaberkinnistutel paiknevate hoonetega piisavad tuleohutuskujad.

## **12. Keskkond**

### **12.1. Jäätmed**

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

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

### **12.2. Insolatsioon**

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

### **12.3. Mära**

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

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

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud Pärnu, Suur-Jõe tn 53 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, mis näeb ette järgnevad meetmed keskkonnamõju vähendamiseks:

- 1. Näha ette meetmed ja tingimused inimsõbraliku ja keskkonnasäästliku elukeskkonna tagamiseks (haljastus, müra leviku takistamine ja hajutamine, kuumasaarte vältimine).*
- 2. Näha ette jalgrataste ja kergliiklusvahendite hoiualad, et autokasutust minimeerida.*
- 3. Selgitada välja, kas Suur-Jõe tn 55 kinnistul olev puurkaev reaalselt eksisteerib ja mida on kinnistu omanikul puurkaevuga kavas teha.*

P 1 ja 2 toodud meetmetega on igakülgsest arvestatud. P 3 osas ei ole kohapealsel vaatlusel olnud võimalik puurkaevu tuvastada.

### **12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid**

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas olev elamupiirkond. Elamupiirkond paikneb olemasolevas linnaruumis ja kasutab suures osas olemasolevat ja välja ehitatud infrastruktuuri. Edasise projekteerimise ja arendustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

### **13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine**

Planeeritava alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

### **14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel haldusleping. Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevused peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

### **15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus**

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnoarajatisi.

### **16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus**

Käesolev detailplaneering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

### **17. Kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt eluruumide aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.

- Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.

**18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering