

Raba tn 18, Lille tn 35 ja 46 kinnistute ja lähiala detailplaneering

Pärnu linn
Esimene köide – planeering



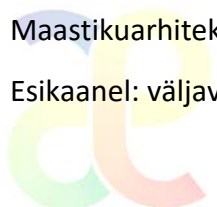
Töö nr: 20050DP1

Huutatud isik: Tartu Terminal AS

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaanel: väljavõte maa-ameti 10.05.2021 kaldaerofotost



Sisukord

1	Üldosa.....	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2	Koostöö planeeringu koostamisel	5
1.3	Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu	5
1.4	Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....	6
1.5	Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
1.5.1	Planeeritava ala asukoht.....	6
1.5.2	Maakasutus ja hoonestus	6
1.5.3	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	6
1.5.4	Haljastus, liiklus	6
1.5.5	Tehnovõrgud.....	7
1.5.6	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
2	Detailplaneeringuga kavandatav.....	9
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.2	Kavandatav ehitusõigus	9
2.3	Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	9
2.4	Tänavaa maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	10
2.5	Haljastus, heakord ja piirded	12
2.6	Tuleohutuse tagamine	12
2.7	Tehnovõrgud ja rajatised	12
2.7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	12
2.7.2	Veevarustus	12
2.7.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	13
2.7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
2.7.5	Kaugküte	14
2.7.6	Telekommunikatsioonivarustus	14
2.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
2.9	Piirangud.....	16
2.9.1	Servituudid.....	16
2.9.2	Tehnovõrkude kaitsevöönd	16
2.9.3	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	16
2.9.4	Looduskaitse	16

2.9.5	Muinsuskaitse	16
2.10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
2.11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
2.12	Planeeringu rakendamise võimalused	17
3	Joonised	19
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	21
2	Tugijoonis M 1:500	23
3	Põhijoonis M 1:500	25
4	Tehnovõrgud M 1:500	27



1 Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringu lähtedokument on Pärnu linnavalitsuse 20. septembri 2021. a korraldus nr 599 „Pärnu linnas Raba tn 18, Lille tn 35 ja 46 ning Hariduse tn 8 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Planeeringuala hõlmab planeeringu algatamise korralduse järgi järgnevaid Pärnu linnas Rääma asumis asuvaid maaüksusi: Raba tn 18 (pindala 1825 m², 62507:024:0002, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%), Lille tn 35 (pindala 1952 m², 62507:024:2640, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%), Hariduse tn 8 (pindala 2275 m², 62401:001:1098, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%), Lille tn 46 (pindala 5395 m², 62507:061:0130, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%), osaliselt Lille tänav T8 kinnistu (pindala 3322 m², 62501:001:0650, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%), osaliselt Hariduse tänav (62501:001:0775, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%).

Planeeringu koostamise käigus on planeeringualast välja jäetud Hariduse tn 8 ning Hariduse tänava maaüksus. Planeeringualasse on kaasatud Raba tänav T1 maaüksus (pindala 175 m², 62507:024:0003, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%). Planeeringuala suurus on u 1,15 ha.

1.2 Koostöö planeeringu koostamisel

Täiendatakse edaspidi.

1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu

Põhimaterjal, mida planeeringu koostamisel on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud OÜ Georite, töö nr 20144;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-064/21;
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja Pärnu linnavalitsus, konsultant OÜ Linnak, 2020. a;
- Keskkonnamõju hinnang, koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr: 19029, 2019. a;
- Pärnu linn, Raba tn 18, Lille tn 35 ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs, OÜ Linnak, 2020. a;
- Pärnu linn, Raba tn 18, Lille tn 35 ja 46 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuring, Stratum OÜ, töö nr 2022-T128.

1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kruntidele sobivaima ehitusõiguse väljaselgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide ning vajadusel servituudialade kavandamine.

1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.5.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu jõe paremkaldal asuvas Rääma asumis. Planeeringuala piirneb põhjast Ehitajate teega ja idast Raba tänavaga, planeeringuala läbib ida-lääne suunaliselt Lille tänav.

1.5.2 Maakasutus ja hoonestus

Olemasolev maaüksuste maakasutus ja hoonestus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis. Raba tn 18 krundil hoonestus puudub, Lille tn 35 ja 46 krundil kummalgi on väikeelamu kõrvalhoontega, mis ei ole kasutuses.

1.5.3 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala paikneb oluliste liiklusteede Ehitajate tee ja Raba tänav nurgal ja Ehitajate tee ääres. Ehitajate tee on osa linna läbivast riigiteest nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla, mille kaitsevöönd on vastavalt ehitusseadustikule (§ 71 lg 3) 10 m. Raba tänav on üldplaneeringu kohaselt jaotustänav, mille olulisus suureneb Raba tänav sihile üle Pärnu jõe uue silla rajamisel. Piki Ehitajate teed kulgeb jalgratta- ja jalgtee. Läheduses on Ehitajate tee ettevõtluspiirkond ja Niidu ettevõtluspiirkond ning pärast silla valmimist ka kesklinn, mis annab planeeringualale väga hea logistilise potentsiaali. Oluliste ühiskondlike funktsioonidena on läheduses Rääma kool ja lasteaed. Ehitajate teel ja Rääma tänaval kulgevad linna bussiliinid.

Teisel poole Ehitajate teed, tee põhjaküljel asub linna peamine ettevõtluspiirkond. Tänav lõunaküljel on planeeringuala läheduses valdavalt korterelamud, lääne suunas ka pereelamud. Raba tänav äärse hoonestuse moodustavad peamiselt pereelamud, mis moodustavad osa piki Pärnu jõe kulgevast väikeelamute ja aedlinnavööndist. Tegemist ei ole siiski 100% tervikliku aedlinnaga, sest nõukogude okupatsiooni ajal on pereelamute vahele ehitatud ka mitmeid korterelamuid (peamiselt 4...5-korruselised). Samuti on krundistruktuurist näha, et ala on kujunenud erinevatel aegadel, mis on näha ka hoonestuslaadis.

Planeeringuala on väga hea ligipääsetavusega nii kergliiklusele, ühistranspordiga ja eriti autodega ning sobiv teenindusettevõtete rajamiseks. Krundi asendi tõttu suure liiklusega tänavate nurgal ei ole vahetult Ehitajate tee äärde jääva ala puhul tegemist eriti sobiva kohaga ei pere- ega korterelamutele, sest piirkonna müratase on kõrge. Võimalikud kavandatavad teenindusettevõtted moodustaksid üleminekuvööndi lõunas paiknevate elamute ja Ehitajate tee vahel.

1.5.4 Haljastus, liiklus

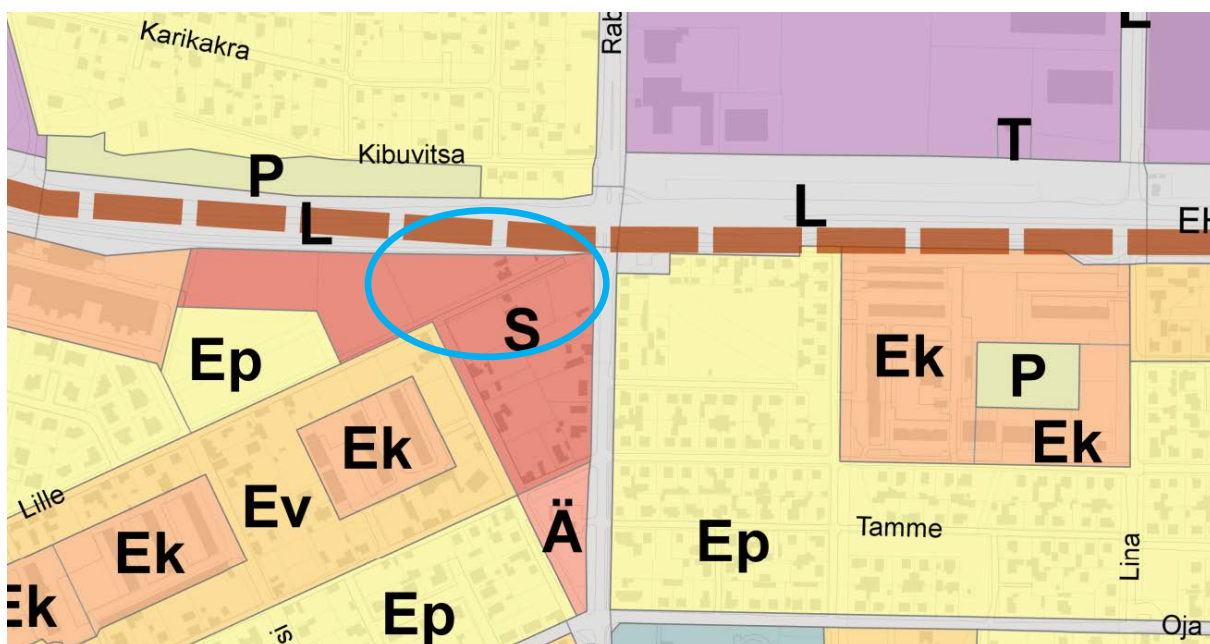
Planeeringuala kruntidel on vanad viljapuuaiad ning isetekkelised puudegrupid (valdavalt kased) ja üksikpuud. Haljastus on hooldamata. Juurdepääs Raba tn 18 krundile on Raba tänavalt, Lille tn 35 ja 46 krundile Lille tänavalt.

1.5.5 Tehnovõrgud

Planeeringuala tänavatel asuvad vee, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte ja telekommunikatsiooni liinid ning tänavavalgustusmastid. Lille tänava elektrivarustus on õhuliinidega.

1.5.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

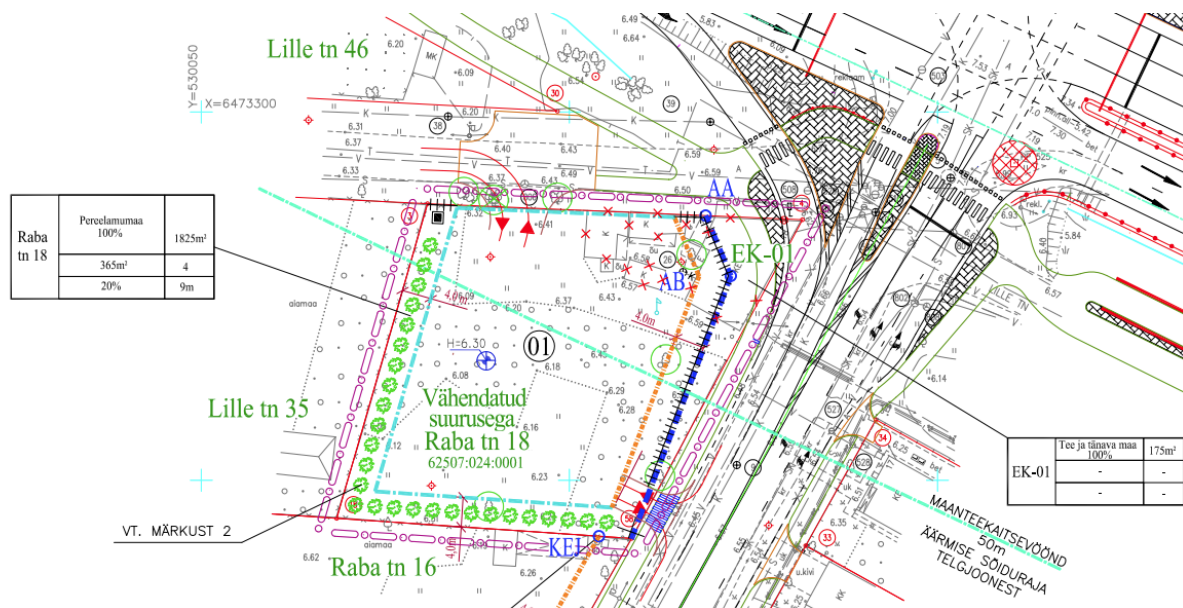
Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeringuala segahoonestuse maa-alal (S), mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Segahoonestuse maa-ala valdav otstarve on ametiasutused, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutusasutused, elamud, väikeettevõtluse ja büroohooned, transpordi kasutust teenindavad hooned, riigikaitsehooned ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad (vt Joonis 1).



Joonis 1. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise ringiga.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav ehitusõigus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Raba tn 18 krundil kehtib Pärnu Linnavalitsuse 31.07.2013 korraldusega nr 346 kehtestatud Raba tn 18 kinnistu detailplaneering, millega on planeeritud pereelamu ehitamine. Moodustatud on planeeringu järgsed krundid, millega Raba tänav 18 krundist on eraldatud tee ja tänava maa krunt (Raba tänav T11), planeeritud ehitusõigust ei ole ellu viidud.



Joonis 2. Väljavõte Raba tn 18 kinnistu detailplaneeringust.

Seni kehtinud detailplaneering kõigi tingimustega muutub käesoleva planeeringuala ulatuses uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks. Käesoleva planeeringu ala katab kogu kehtiva detailplaneeringu ala, mistõttu muutub kogu kehtiv detailplaneering kehtetuks.



2 Detailplaneeringuga kavandata

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub kahe erineva maakasutuse vahel – põhja poole jääb suure autoliikluse koormusega Ehitajate tee ning lõuna poole jäävad väike- ja korterelamud. Planeeringuga määratakse nende kahe maakasutuse üleminekuvööndis äri- ja teenindusettevõtete otstarve, mis on vähem mürarikas kui tootmaa ja vähem müratundlik kui elamumaa maakasutus. Raba tänava ja Ehitajate tee nurgale, kui autoga hea juurdepääsuga ning kõrge müratasemega asukohta, on antud võimalus tankla püstitamiseks. Hoonetest on kõige kõrgem kavandatud Raba tänava ja Ehitajate tee nurgale, et linnaehituslikult esile tuua tulevast uuele sillale mahasõitu. Hariduse ja Raba tänav on omavahel ühendatud olemasoleva Lille tänava koridoriga ning selle pikendusena uue avaliku tänava koridoriga üle Lille tn 35 ja Raba tn 18 krundi, et juurdepääs kruntidele saaks toimuda planeeringuala piires, mitte lõuna pool asuvate tänavate kaudu, nagu mootorsõidukitele on praegusel hetkel. Planeeringulahendus on terviklik ja piirkonda sobiv.

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada viis krunti. Muuhulgas on muudetud avalikult kasutatavate tänavamaade asetust. Planeeritud kruntide piirid ja suurus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Kruntideks jaotamise eramaade ning avalike tänavamaade bilanss on esitatud järgnevas tabelis.

Tabel 1. Kruntideks jaotamise bilanss.

KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritud krundid	Olemasolevad eramaad (jaotatavad)			Olemasolev tänavamaa (jaotatav)	Planeeritud krundi pindala	Eramaadest tänavamaaks	Tänavamaadest eramaaks
	Raba tn 18	Lille tn 35	Lille tn 46	Lille tänav T8			
Pos 1	1194	1062		913	3169		913
Pos 2			4425		4425		
Pos 3	629	890			1520	1520	
Pos 4			970		970	970	
Pos 5				71	71		
Olemasoleva krundi pindala	1824	1952	5395	3322 (dp alal osaliselt)	Kokku	2490	913

2.3 Kavandata ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Planeeritud on kaks hoonestatavat krunti. Pos 1 on planeeritud tankla, kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone ning kontori- ja büroohoone otstarve ning Pos 2 kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone ning kontori- ja büroohoone otstarve. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Kogu hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine ning maa-aluste korruste ehitamine vastavalt ehitusõigusele.

2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Parima arhitektuurse ja väliruumilise lahenduse leidmiseks tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Planeeritava hoonestuse siseruumides tuleb normidele vastav müratase tagada mürapidavate ehituskonstruksioonide kasutamisega või muude asjakohaste ehituslike meetmetega. Hoonete esimesel korrusel peab olema avalik või poolavalik otstarve.

Pos 1 hoonestusala on paigutatud vastu krundi Raba tänava, Ehitajate tee ja Pos 3 planeeritud tänava äärset krundipiiri. Tegemist on logistiliselt oluliste tänavate ristumiskohaga, mille nurgal olev hoone on potentsiaalseks maamärgiks. Raba tänava ja Ehitajate tee nurk on koht, kus on võimalik sobiva hoonemahu paigutamisel anda olulist informatsiooni. Lisaks hoone funktsioonile ja muule äriteabele on avalikes huvides märkida hoonega ära eelkõige see, et tegemist on olulise kohaga ehk ristmikuga, kust on uue silla rajamise korral juurdepääs linna keskusesse. Projekteerimisel kaaluda võimalust Pos 1 hoone keldrikorru(t)ele varjendi rajamiseks.

Pos 2 hoonestusala on sarnaselt planeeringualast lääne pool asuva Ehitajate tee äärse Kuldse kodu tänava hoonestusega paigutatud ligikaudu 6 m kaugusele Ehitajate tee äärse jalgratta- ja jalgte (maaüksusel Ehitajate tee T5) servast. Pos 2 hoone esindusfassaad tuleb rajada nii Lille tänava kui ka Ehitajate tee poole.

Hoonete eskiisid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

2.5 Tänava maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga on ette nähtud muuta Lille tänava paiknemist viies selle sõidutee ristumiskoha Raba tänavaga lõuna poole, mis võimaldab mootorsõidukite ligipääsu Lille tänavale ka Raba tänavalt – hetkel on Raba tänavalt Lille tänavale ligipääs vaid jalgrattaga ja jalgsi. Raba tänava ja Ehitajate tee ristmikul säilib olemasolev liikluskorraldus.

Liiklusuuringus esitatud arvutused näitavad, et uus planeeritud Raba-Lille ristmik suudab liikluse teenindada rahuldaval tasemel. 20% võrra suurendatud peatee (Raba tn) liiklusega arvutus on tehtud prooviks, kuidas peatee suurem liiklus mõjutab ristmiku teenindustaset. Hommikusel tiptunnil muutub teenindustase vasakpöördel peateele C->D, teenindustase D on ristmiku puhul aktsepteeritav (rahuldav). Õhtusel tiptunnil on teenindustase B ka suurendatud peatee liikluse korral. Raba-Lille uuel ristmikul ootejärjekorra tekkimisel kõrvaltee harule suundub osa sõidukitest Hariduse tänavale – alternatiivne marsruut on olemas. Planeeringualalt tulenev planeeringu elluviimisest tekkiv liikluskoormus on arvestatud vastavalt planeeritud parkimiskohtade arvule, prognoosis on hommikul tiptunnil autoliiklus 110 a/h sisse ja 55 a/h välja suunal ning õhtusel tiptunnil 77 a/h sisse ja 110 a/h välja suunal.

Liiklusuuring näitab, et Raba tn 18, Lille tn 35 ja 46 kinnistute detailplaneeringu võib realiseerida detailplaneeringus näidatud mahus. Uus ristmik Raba-Lille töötab tiptundidel heal või rahuldaval teenindustasemel. Uus Lille tn lõik on lühikeste sirgete ja väikese plaaniraadiusega kurvidega. See sobib antud keskkonda, vähendab transiitliikluse teket ning hoiab sõidukite liikumiskiirused madalal. Raba-Lille ristmiku nähtavuse parandamiseks tuleb läbi rääkida Raba tn 16a kinnistu omanikuga ning leida võimalused aia nurga läbinähtavaks muutmise osas. See parandaks nii autode, kui ka Raba tn lääneküljel asuva kergliiklustee liiklusohutust. Kui läbirääkimised tulemusi ei anna, peab kasutama Raba-Lille ristmikul põhijoonisel näidatud „peatu ja anna teed“ liikluskorraldust, mis tagab rahuldavad nähtavuskaugused (EVS 843 tabel 7.2).

Varasemates liiklusuuringutes, mis on läbi viidud 2019-2020. a arvesse võttes Pärnu uue silla rajamist Raba ja Laia tänava sihis, ei ole näha läbilaskevõime probleeme Ehitajate-Raba ristmikul. Need uuringud on:

- Pärnu linna liiklusuuring, Stratum 2019;
- Pärnu linna liiklusuuringu läbiviimine. Täiendav osa: Pärnu linna teedevõrgu arendamise variandi V5 modelleerimine aastaks 2040;

- Pärnu linna liiklusuuringu läbiviimine. Täiendav osa: Pärnu linna teedevõrgu arendamise variandi V5a modelleerimine aastaks 2040;
- Pärnu linna liiklusuuringu läbiviimine. Täiendav osa: Pärnu linna teedevõrgu arendamise variandi V8R modelleerimine aastaks 2025.

Pärnu uue silla rajamisel muutuvad liiklussagedused suuremal määral Rääma-Raba ristmikul ning vähemal määral Ehitajate tee-Raba ristmikul. Seega on uue silla rajamise mõju Ehitajate teele väiksem, kui Rääma tänavale. Pikemas perspektiivis peab arvestama ka Rail Baltica mõjuga, mis peaks vähendama veokite hulka Via Baltica trassil st. Ehitajate teel.

Ehitajate-Raba ristmiku ootejärjekordade leevendamiseks on võimalik optimeerida ristmiku fooride tööd. Ehitajate tee otsesuuna läbilaskevõime olemasolevas olukorras on mõlemas suunas ligikaudu 750 a/h. Liiklusvaatlused näitavad, et osa Ehitajate tee suuna rohelisest ajast on isegi tiptunnil tühi. Ristmikul on hetkel kaks reservi – üldist läbilaskevõimet suurendaks fooritsükli pikendamine 75 sekundilt 90 sekundi peale ning fooritaktide paindlikust andurite parem kasutamine („tühja“ rohelist oleks vähem).

Pos 3 planeeritud Lille tänava osale on kavandatud ühepoolne 3 m laiune kõnnitee juurdepääsuks Pos 1 krundile, Lille tänava ida-lääne suunalisele tänava osale on planeeritud ühepoolne 3 m laiune kõnnitee ning läbi Pos 2 krundi avalikku kasutust tagava servituudi vajadusega kõnnitee, mis võimaldab otse liikumise Ehitajate tee ja Raba tänava ristmikule. Pos 4 on Hariduse tänava sihile planeeritud Lille tänavat ja Ehitajate teed ühendav jalgte.

Sõidukite juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Lille tänavalt ning Pos 3 ja Pos 4 planeeritud tänavatelt. Pos 2 krundil on joonisel 3 esitatud näitlik kaubaautode liikumise tee ühesuunalisena läbi krundi, lahendus täpsustada projekteerimisel.

Sõiduautode parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad ja vastavalt üldplaneeringule. Kaupluste puhul on üldplaneeringu järgi vajalik üks koht 50 m² suletud brutopinna kohta, kui hoone brutopind on üle 2500 m² ning üks koht 100 m² suletud brutopinna kohta, kui brutopind on kuni 2500 m². Büroo (asutuse) parkimisnormatiiv on vastavalt standardile EVS 843:2016 üks koht 40 m² suletud brutopinna kohta. Pos 1 on joonisel 3 tähistatud näitlikud 27 parkimiskohta hoone väliselt ning näitlikud 106 parkimiskohta hoone mahus. Pos 1 hoovialal asuvad 27 parkimiskohta on ette nähtud lühiajaliseks parkimiseks. Pos 2 on joonisel 3 tähistatud näitlikud 35 parkimiskohta hoone väliselt ning 80 parkimiskohta hoone mahus. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel, joonisel 3 on esitatud suurim võimalik parkimiskohtade arv, millest suuremat kohtade arvu ei ole lubatud rajada. Parkimiskohti võib rajada joonisel 3 tähistatud hoonestusala ja kõvakattega ala tingmäärgiga tähistatud ala piires, lubatud on ka maa-alus(t)e parkimiskorru(s)t(e) rajamine planeeritud ehitusõigusega määratud mahus. Projekteerimisel tuleb tagada piisav arv parkimiskohti krundil arvestades hoone kasutamise otstarvet, suletud brutopinda ning parkimisnormatiivi. Linnavalitsus võib projekteerimisel parkimiskohtade arvu nõuet vähendada vastavalt hinnangule parkimiskohtade vajaduse kohta. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise sihtotstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada vajaliku parkimise.

Projekteerimisel tuleb krundil ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad hoonete peamiste sissepääsude lähedusse ja/või hoone sisestes panipaikades. Jalgrataste parkimiskohtade arv tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Kaupluste puhul on vähim lubatud jalgrataste parkimiskohtade arv üks koht 150 m² suletud

brutopinna kohta ning büroo (asutuse) puhul üks koht 100 m² suletud brutopinna kohta või üks koht 10 töötaja kohta. Jalgrataste parkimiskohad tuleb kavandada sademete eest kaitstuna ehk kaetud varjualustes. Joonisel 3 on Pos 1 ja Pos 2 esitatud näitlikud 20 jalgrataste parkimiskohta.

Planeeringu joonistel esitatud parkimislahendust ning teede piirjooni on lubatud projekteerimisel muuta vastavalt planeeringus nimetatud põhimõtetele.

2.6 Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualal ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust. Soovitav on projekteerimisel säilitada olemasolevaid puid, mis on heas tervislikus seisukorras ning millel on tagatud kasvuruum. Vastavalt üldplaneeringule on väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast. Joonisel 3 on Pos 1 näitlik haljasala pind u 8% krundi pinnast ning Pos 2 u 26% krundi pinnast. Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal). Projekteerimisel tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne väliala lahendus. Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala ulatuses vastava projekti alusel, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Piirete rajamine planeeritud kruntidele ei ole lubatud, vajadusel võib piirata majandushoove.

2.7 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoonete vähim tuleohutusklass on TP1. Kui planeeritud hooned ehitatakse naaberkrundil asuval hoonel lähemale kui 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha vastavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

2.8 Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala tänavatel asuvad vee, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte ja telekommunikatsiooni liinid ning tänavavalgustusmastid. Lille tänava elektrivarustus on õhuliinidega. Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 4.

2.8.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veeühendus on kavandatud ühisveevõrgust vastavalt AS Pärnu Vesi 23.03.2022 tehnilistele tingimustele nr TT-210378. Lille tänaval on olemasolev veetorustik, mis jääb osaliselt Pos 1 planeeritud hoonestusala kohale. Torustik on planeeritud ümber tõsta Pos 3 planeeritud tänavamaale. Pos 1 krundi veevarustus on planeeritud Raba tänava olemasolevast veetorustikust või Pos 3 planeeritud veetorustikust, sobivam variant valida projekteerimisel. Pos 2 krundi veevarustus on planeeritud Lille tänava olemasolevast veetorustikust. Raba tänava olemasolev veetorustik on planeeritud asendama PE De 400 veetorustikuga alates veesõlmest nr 547 kuni Raba tänava ja Pos 3 planeeritud tänava ristmikuni.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega Raba tänava ja Ehitajate tee ristmikul ning Hariduse ja Lille tänava ristmikul. Hariduse ja Lille tänava ristmikul olev hüdrant ei ole hetkel töökorras, planeeringu realiseerimise eelduseks Lille tn 46 krundil on hüdrandi töökorda seadmine.

2.8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovesi on kavandatud vastavalt AS Pärnu Vesi 23.03.2022 tehnilistele tingimustele nr TT-210378 ühisreoveekanalisatsiooni. Pos 1 reoveeühendus on planeeritud Raba tänava reoveekanalisatsiooni kaevuga ning Pos 2 reoveeühendus Lille ja Hariduse tänava ristmikul oleva reoveekanalisatsiooni kaevuga. 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. Krundi 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 määruses nr 34 „Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ ja keskkonnaministri 16.10.2003 määruse nr 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta“ nõuetele.

Planeeringualal kogutav sademevesi on kavandatud vastavalt AS Pärnu Vesi 23.03.2022 tehnilistele tingimustele nr TT-210378 suunata ühissademeveekanalisatsiooni. Planeeritud tänavale on kavandatud sademeveekanalisatsioonitoru asukoht. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb Pos 2 sademevee ärajuhtimiseks rajada sademeveekanalisatsioon ka Hariduse tänavale Lille ja Rohu tänava vahelises lõigus. Pos 1 ja Pos 2 sademevesi on planeeritud juhtida tänavatorustikku. Tänavatorustikku juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtus peab 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“). Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud õli- ja liivapüüdurid, projekteerimisel tuleb täpsustada sademevee puhastamise meetmed ja nende paiknemine.

Vähendamaks ühissademeveekanalisatsiooni juhitava sademevee kogust tuleb sademevesi võimalikult suures ulatuses käidelda oma krundi piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Vastavad lahendused sademevee käitlemiseks tuleb ette näha projekteerimisel.

2.8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 403549.

Rabalill:(Pärnu L) alajaamast on planeeritud Pos 1 krundile eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumispunkti peakaitsme < 500 A korral on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist tuleb ette näha maakaabliga. Liitumispunkti peakaitsme > 500 A korral on liitumispunkt Rabalill:(Pärnu L) alajaama 0,4 kV jaotusseadmes.

Velje:(Pärnu L) alajaamast on planeeritud Pos 2 krundile eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Krundi piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist näha ette maakaabliga.

Sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse elektriauto laadimise juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Laadimistaristu paiknemine tuleb lahendada projekteerimisel. Tanklasse kavandada ka elektriautode laadimiskohad.

Planeeritud tänavate äärde on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeritud tänavate äärde on kavandatud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel vastavalt kehtivale normatiivile.

Hoovialade valgustus lahendatakse projekteerimisel lähtuvalt ehitatavate hoonete ja hooviala arhitektuursest lahendusest ja valgustuse vajadusest. Hoovide valgustusega ei tohi põhjustada ülemääraseid häiringuid piirnevatel tänavatel liiklejatele.

2.8.5 Kaugküte

Planeeritud hoone soojavarustus on kavandatud kaugküttega vastavalt Gren Eesti AS 11.03.2022 tehnilistele tingimustele nr PT-5. Soojavarustus on planeeritud lahendada Lille tänava magistraalsest kaugküttetorustikust. Pos 1 planeeritud hoonestusala jääb osaliselt Lille tänava olemasoleva torustiku kohale. Planeeritud on torustiku ümbertõstmine hoonestusala väliselt, torustiku ümbertõstmise vajadus ja ulatus täpsustatakse projekteerimisel. Pos 1 ja Pos 2 hoonete ühendused on planeeritud Lille tänava soojustorustikust. Projekteerimisel näha ette sulgeseadmete ehk maakraanide paigaldamine krundi hoonestuse harutorustikele võimalusel enne krundi piiri ehk transpordimaale. Kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisised primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

2.8.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36260162. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb planeerida sidekanalisatsiooni põhiliini ehitus lähtuvana sidekaevust RHU-1223. Kuna nimetatud sidekaev ning osaliselt olemasolev sideliin jäävad Pos 1 planeeritava sõidutee ja hoonestusala alale, on planeeritud sidekaevu ja sideliini ümbertõstmine hoonestusala ja sõidutee ala väliselt läbi Pos 2 krundi. Sidekaevu asukoht on planeeritud avalikule tänavamaale Ehitajate tee T5 maaüksusel. Hoonele tuleb projekteerimisel ette näha individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritud põhiliinist.



2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeringualalt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele. Vastavalt keskkonnamüra hinnangule (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 19029) määrab piirkonna üldise mürataseme Ehitajate tee autoliiklusest põhjustatud liiklusemüra. Müratasemete hindamise tulemusena selgus, et müratase planeeritud Pos 1 ümbruses olevate eluhoonete fassaadidel võib kasvada tankla rajamisel vähem kui 1 dB võrra. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirtaseme nõuded on Raba tänava äärsetel elumumaa otstarbega kruntidel täidetud. Lisaks tankla rajamisega seotud autoliikluse suurenemisega Raba tänaval lisanduvad ka muud mürasündmused (nt autode tankimine, kütusemahutite täitmine, auto uste ja kapotiluukide sulgemine, autode manööverdamine, inimestevaheline suhtlus jms), kuid need ei tõsta üleüldist mürataset arvestades valitsevaid liiklusemürataset. Vältida tuleb müra tekitavaid kütte- või jahutusseadmeid või paigutada need nii (nt suunata ülespoole), et müra levik läheduses paiknevatele elamutele oleks takistatud.

Valgustuse paigutusel tuleb arvestada läheduses paiknevate elamualadega ja tänavatega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest, soovitavalt pilkude eest varjatud kohta.

Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardist „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusest nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“.

Gaasipaigaldise rajamise korral tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 10.07.2015 määrusega nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“.

Tankla ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikest 3 ja §st 123. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem.

Planeeritavasse tanklasse paigutatakse kaks maa-alust mahutit, kus hakkab paiknema alla 100 tonni kütust, mistõttu jääb kavandatavas tanklas käideldavad kütusekogused alla ohtliku ettevõtte alammäära.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, nõuete kohaselt puhastada ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele (vt ka ptk 2.8.3).

Kuna planeeritud hoonestusalad on paigutatud lähematest elamukruntidest põhjakaartesse, on mõju ümbritsevate elamute insolatsioonile vähene.

2.10 Piirangud

2.10.1 Servituudid

Pos 2 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus kavandatud jalgteele Pärnu linna kasuks, mis tagab tee avaliku kasutuse (esitatud joonisel 3).

Pos 1 olemasolevale ja planeeritud kaugküttetorustikule on kavandatud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse vajadus kaugküttevõrgu valdaja kasuks. Pos 2 planeeritud telekommunikatsiooniliinile ning tänavavalgustuse elektriliinile on kavandatud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse vajadus vastava võrgu valdaja kasuks (esitatud joonisel 4).

2.10.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd

Projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kujaga vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

2.10.3 Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Planeeringualal asub geodeetiline märk nr 7024 kaitsevööndiga 3 m. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tuleb arvestada keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ nõuetega.

2.10.4 Looduskaitse

Looduskaitsepiirangud planeeringualal puuduvad.

2.10.5 Muinsuskaitse

Muinsuskaitsepiirangud planeeringualal puuduvad.

2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ega elluviimise tulemusel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui ehitamise või kasutamise käigus tekitatakse naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada koheselt.

2.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeering on kavandatud ellu viia mitmes ehitusetapis. Esimeses etapis on kavas rajada teenindusega (kauplus ja toitlustamine) tankla Pos 1 krundil ning uus Lille tänava sõidutee. Järgnevates etappides rajatakse hoonestus Pos 2 krundile ning mitmekorruseline ärihoone koos hoonealuse parkimisalaga Pos 1 krundil. Maa-aluse parkimise rajamiseks Pos 1 krundil tuleb eelnevalt püstitatud tanklahoone lammutada või tuleb parkimiskorrus välja ehitada juba tankla rajamise ajal.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus (kutsutud arhitektuurivõistlus) Pos 1 mitmekorruselise ärihoone püstitamiseks.

Planeeringualal olevate teede ja tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on arendaja(te)l.

3 Joonised

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Tugijoonis	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500
4	Tehnovõrgud	M 1:500