

# Artestplan OÜ

Reg.nr: 16836731

Tallinn 2024

## Kibuvitsa tn 17 kinnistu detailplaneering. Pärnu linn

**Töö nr.** DP 01/2023  
**Aadress:** Kibuvitsa tn 17, Pärnu linn, Pärnu linn , Pärnumaa.  
**Katastriüksuse nr:** 62505:059:0008  
**Ettepaneku tegija:** Peep Lelov  
**Omanik:** Peep Lelov

---

**Projektijuht:** Ove Rae  
**Liikluskorraldus:** Gregor Reimets Diplomeeritud teedeinsener, tase 7.  
**Arhitekt:** Anu Kuningas  
Kutsetunnistus 177579 - Volitatud arhitekt, tase 7.

---

## SELETUSKIRI

**A. SISUKORD**

A. SISUKORD .....	1
C. GRAAFILINE OSA .....	1
<b>B. SELETUSKIRI .....</b>	<b>2</b>
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED .....	2
1.1. Planeeringu ülesanded .....	2
1.2. Planeeringu koostamise alused .....	2
1.3. Mõisted.....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	4
2.1. Planeeritava ala asukoht .....	4
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud .....	4
2.3. Planeeringuala iseloomustus .....	4
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus .....	4
2.3.2. Liikluskorraldus .....	4
2.3.3. Haljastus .....	5
2.3.4. Tehnovõrgud .....	5
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng .....	5
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	6
3.1. Planeeritava ala krundijaotus .....	6
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted .....	6
3.3. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused .....	6
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted.....	8
3.5.1. Pärnu linna uue sillaga kaasneva liikluskoosseisu hinnang.....	8
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
3.7. Tehnovõrgud .....	11
3.7.1. Veevarustus .....	11
3.7.2. Reoveekanaliseerimine .....	11
3.7.3. Sademeveed .....	11
3.7.4. Elektrivarustus .....	11
3.7.5. Sidevarustus .....	12
3.7.6. Soojavarustus .....	12
3.8. Tuleohutuse tagamine.....	12
3.8.2. Kujade määramine .....	12
3.9. Piirangud .....	12
3.10. Keskkond , müratõkestus.....	13
3.10.1. Mõju ümbritsevale hoonestusele .....	13
3.10.2. Mürauuring ja müra tõkestamine.....	13
3.10.3. Jäätmed .....	14
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	14
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	15

**C. GRAAFILINE OSA**

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIPLAAN

AS-3 PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JONIS

**B. SELETUSKIRI****Artestplan OÜ**Tuleviku tn 30, Anija vald,  
Kehra linn, Harjumaa.**Reg.nr: 16836731**

Tel: +372 55993445

e-mail: artestprojekt@gmail.com

## 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Kibuvitsa tn. 17 kinnistule ärihoone kavandamine.

### 1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 27. mai 2023 korraldus nr 218 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta, koos korralduse lisaga „Planeeritava maa-ala asukoha skeemiga“;

- OÜ Georite koostatud maa-ala ja tehnovõrkude plaan. Pärnu linn, Pärnu linn, Kibuvitsa tn. 17. Töö nr 20127; 03.12.2020.
- Liiklusringi uuring. Akukon OÜ, „Kibuvitsa tn 17, Pärnu linn – mürauuring“, Töö nr: 230833-1, teost: 31.08,2023)

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- tuleohutusseadusele;
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule;
- Pärnu linna ehitusmäärusele;
- Planeerimisseadusele (Vastu võetud 28.01.2015)
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr:32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid.“
- Siseministri 01,03,2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- EVS 843 LINNATÄNAVAD;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 894 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES;
- EVS 809-1 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

### 1.3. Mõisted

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

#### **Hoonestusala:**

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete projekteerimisel ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

#### **Hoone:**

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

#### **Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:**

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

#### **Hoone suurim lubatud kõrgus:**

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tulemüüri või parapeti pealispinna vahel. 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 Pärnu linna 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.

#### **Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:**

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

#### **Hoonete suurim lubatud võimsus:**

Hoonestuse suurst 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 illustreeritud iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitistalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

#### **Täisehitusprotsent:**

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

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **2.1. Planeeritava ala asukoht**

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Niidu linnaosas Niidu ettevõtluspiirkonnas. Planeeringuala paikneb Raba, Ehitajate tee ja Kibuvitsa tänavate vahelises kvartalis Kibuvitsa, Raba ja Ehitajate tee nurgal.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 2 km kaugusel. Peamised juurdepääsud alale on Ehitajate teelt Raba tänava kaudu. Juurdepääsud on võimalikud Raba ja Kibuvitsa tänavalt.

Lähimad ühistranspordipeatused on Kibuvitsa, Mureli.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda Raba-Ehitajate tee ristmikult ja Kibuvitsa tänavalt.

### **2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud**

Planeeritava ala kontaktvööndi moodustavad Raba tänava ääres olevad Niidu ettevõtluspiirkonna tootmis- ja ärimaa kinnistud. Planeeritavat ala ümbritseb Kirsi, Raba ja Savi tänavate vahele jääv elamupiirkond. Üle Ehitajate tee asuvad linna elamualad. Edela-lõuna suunas asub Ehitajate tee koos kaitsevööndiga.

Kibuvitsa tn 17 kinnistualale ulatuvad lennuvälja õhukaitsevöönd(kõrguspiirang 45 m), Ehitajate tee kaitsevöönd(30m.), elektripaigaldiste kaitsevöönd ja prügilasanitaarkaitsevööndisse (1000 m prügilast).

### **2.3. Planeeringuala iseloomustus**

#### **2.3.1. Maakasutus ja hoonestus**

Planeeringualal paikneb:

Kibuvitsa tn 17, Pärnu linn , Pärnumaa:

- katastritunnus: 62504:060:0690
- kinnistu pind: 764 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa.

Ehitisregistri andmetel kinnistul paiknevaid ehitisi ei ole.

### 2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala kirdeservas kulgeb olemasolev Kibuvitsa tänav, millelt on juurdepääs kinnistule. Jalgratastega ja jalgsi on juurdepääs võimalik planeeringuala kaguservas kulgevalt Raba tänava ääres olevalt kergliiklusteelt. Juurdepääs planeeringualale varem kehtestatud planeeringute alusel on lahendatud Kibuvitsa tänavalt.

### 2.3.3. Haljastus

Alal kasvab suures osas väheväärtuslik lehtpuistu. Kinnistu ees, Kibuvitsa tee poolses ääres kasvavad mõned pärnad.

Planeeritav ala on kagust ja edelast piiratud müratökkeseinaga. Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane. Kõrgusmärgid alal vahemikus +6.95 – +7.45 ABS. Osaliselt on planeeringuala ümbritsetud kraavidega.

### 2.3.4. Tehnovõrgud

Kinnistu ees Kibuvitsa tänaval asuvad toimivad tehnovõrgud. Kinnistu piiri vahetus läheduses on Kanalisatsioonikaev ja veeühenduseks maakraan. Samuti on kinnistu ees toimiv sademevee kanalisatsioon. Kinnistu ees postil asub el.liitumiskilp. Kinnistu piiril põhjanurgas on olemas sidetrassi ühendus.

## 2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8 kehtestatud Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering, millest on Kibuvitsa 17 kinnistu välja jäetud. Sellist detailplaneeringut, millega oleks olnud seotud ka Kibuvitsa tn 17 kinnistu, varem koostatud ei ole. Kinnistu katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa.

Kibuvitsa tn 17 kinnistu jääb piirkonda, kus üldplaneeringu juhtotstarve on pereelamute maa-ala (Ep) ning toetava otstarbena oleks võimalik piirkonda teenindavad kaubandus-, toidlustus-, teenindusmaa, väikesemahulise kontori- ja büroohoone ning väikeettevõtluse maa. Kinnistu asukoht on kahe intensiivse liiklusega tänava (Raba tn ja Ehitajate tee ) ristmiku kõrval, mis teeb selle kinnistu elamumaana ebaatraktiivseks. Kinnistu kolmandas küljes asub veel Kibuvitsa tänav.

Käesoleval ajal on kinnistu kahest küljest ümbritsetud müratökkeseinaga ja elamu sinna paigutamine ei ole mõeldav. Ka ei ole võimalik paigutada Kibuvitsa 17 kinnistu ja Raba tänava vahele haljaspuhvrit, mis piisavalt müra vähendaks. Kinnistule äriotstarbega hoone ehitamine võimaldaks antud ala avada ja seda kasutada. Kõrvalejääva elamuala (Kibuvitsa tn 15) ette on võimalik paigutada roheala ja elualade müratökkeks jääks ka kinnistule planeeritav hoone.

### 3. PLANEERINGULAHENDUS

Kibuvitsa tn 17 kinnistu jääb piirkonda, kus üldplaneeringu juhtotstarve on pereelamute maa-ala (Ep) ning toetava otstarbena oleks võimalik piirkonda teenindavad kaubandus-, toitlustus-, teenindusmaa, väikesemahulise kontori- ja büroohoone ning väikeettevõtluse maa.

Toetava otstarbe lubamisel tuleb arvestada võimalikku loodavat kasu funktsiooni lisandumisest (eelkõige piirkonna jaoks vajalike teenuste lisandumine ja keskkonda sobiva ettevõtluse soodustamine) ning sobivust ümbritsevasse keskkonda.

Toetava otstarbe kavandamine on lubatud kui:

- seda on võimalik olemasolevasse keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt sobitada, toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadi ja haljastuspõhimõtetega ja krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ning muu otstarbe toimimiseks vajalik;
- see ei too kaasa olulisi häiringuid juhtotstarbe kohasele keskkonnale;

Koostatava detailplaneeringuga taotleb kinnistu omanik Kibuvitsa 17 kinnistule ärimaa (002; Ä) sihtotstarbe määramist ja ehitusalade ja tingimuste täpsustamist.

Planeeritud on Kibuvitsa 17 kinnistule ehitada sõiduautode müügisalong, koos büroopinnaga.

Planeeritav salong ei too kaasa olulist liikluskoormuse, ega müra suurenemist ja tegevus on suunatud just olemasoleva elamuala elanike teenindamiseks.

Selliste toimingute elluviimiseks ei pea Kibuvitsa 17 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega Pärnu linna üldplaneeringut muutma.

**Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.**

#### 3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava Kibuvitsa tn 17 kinnistu piire ei muudeta ja kinnistut ei jagata.

#### 3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusala on paigutatud kinnistu keskele, võimalikult kaugele Kibuvitsa tn 15 elamumaast ja Raba tänavast. Kibuvitsa tn pool jääb hoonestusala kinnistu piirist 6m. kaugusele.

Pärnu linna kolmanda silla realiseerudes suureneb pöördeliiklussagedus Raba tänavale oluliselt ning ristmiku ohutuse ja läbilaskvuse tagamiseks võib osutada vajalikuks, et Raba tänavat tuleb laiendada. Siiski on Kibuvitsa tänava poolses küljes Raba tänaval juba rohkem sõiduradu, kui Raba tänava otsas teisel pool Ehitajate teed. Seega ei ole selles küljes laiendus kuigi suure kasuteguriga.

Hoonestusala paigutamise põhimõtete seadmisel on lähtealuseks planeeritavale ärihoonele võimalikult optimaalne paigutus, millega on võimalik lahendada parkimine Kibuvitsa tn 17 kinnistu servas ning manööverdusala kinnistul.

Lähtuvalt sellest on kavandatud kinnistule üks hoonestusala.

#### 3.3. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Kibuvitsa tn 17 kinnistule on planeeritud kogu ulatuses ärimaa sihtotstarve.

Äritegevus ei tohi kaasa tuua elukeskkonda halvendavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist suurenemist jms, mis põhjustavad tavapärasest elukeskkonnast erinevaid häiringuid.

## Positsioon 1:

- Krundi kasutamise sihtotstarbed:
  - ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (väheste külastajate arvuga),
  - ÄB - büroohoone maa (nt postiteenus, kontor, büroo vms).
  - ÄV - väikeettevõtluse ja väiketootmise hoone maa
- Üldplaneeringu vastav juhtfunktsioon: ärimaa (Ä)

Toetava otstarbega hoonete ehitamise puhul tuleb arvestada sobivust põhiotstarbe kohasesse keskkonda.

Hoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

### 3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele olemasoleva katastriüksuse planeeritavad andmed

positsiooni nr.		1
olemasoleva katastriüksuse pindala m <sup>2</sup>		764 m <sup>2</sup>
krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed ja osakaal %*		Ärimaa Ä (002 ) (ÄK/ÄV/ÄB -100%)
hoonete suurim lubatud arv krundil		1
hoonete suurim lubatud ehitise-alune pind m <sup>2</sup>	Maa-alune Maapealne	0 270
hoonete suurim lubatud kõrgus m**		8m.
krundi täisehituse %		35 %
Suurim lubatud korruselisus	Maa-alune Maapealne	0 2
suurmi lubatud võimsus***	Maa-alune Sh. Maapealne	- 320
Parkimiskohtade arv normat/ planeeritud		8/ 8
Parkimiskohtade arv jalgrattad normat/ planeeritud		3/ 6
katuse tüüp / kalle°		Lamekatuse 0 - 5°
Ol.olev keskmine maapinna kõrgus Plan. Maapinna keskmine kõrgus****		7.10 7.25
Haljastus		haljastuse osakaal min. 20%, puhvertsoon ettevõtluse ja elamuala vahele
muud nõuded ja piirangud		1. Keelatud on häirivalt imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamine; 2. Tulepüsisusklass määratakse ehitusprojektiga; 3. Hoone arhitektuursed eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga;



\* -

"Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

\*\* - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast

\*\*\* - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

\*\*\*\* - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud planeeritud maapinna kõrgusmärgist.

(Ä) ärimaa

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

ÄB - büroohoone maa

ÄV - väikeettevõtluse ja väiketootmise hoone maa

### 3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid liikluskorralduse põhimõtteid.

Juurdepäas Kibuvitsa tn 17 kinnistule on planeeritud Kibuvitsa tänavalt.

Kinnistu asukoht on kahe intensiivse liiklusega tänava(Raba tn ja Ehitajate tee ) ristmiku kõrval.

Kinnistule hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada Raba tänava laienduseks mineva maksimaalse maavajadusega. Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda riigitee nr 4 ja Raba tänava ristmiku võimaliku ümberehituse ruumivajadusest.

Eeldatavasti tuleb Raba tn ristmikku laiendada teisel pool Ehitajate teed, mõlemas suunas.

Raba tänaval on Kibuvitsa tänava pool küljes, Ehitajate teele pöördeks juba rohkem sõiduradu, kui teisel pool.

Hoonestusala on paigutatud nii, et Raba tänava poolsele alale jääb piisavalt ruumi.

#### 3.5.1. Pärnu linna uue sillaga kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu hinnang.

Hinnangus on kasutatud uuringuid ja baasmudeleid:

- ``PÄRNU LINNA LIIKLUSUURINGU LÄBIVIIMINE

Täiendav osa: Pärnu linna teedevõrgu arendamise variandi V8R modelleerimine aastaks 2025``  
Inseneribüroo Stratum 2021 a.

- Pärnu linna liiklusuuring. 3. osa: Pärnu linna teedevõrgu arendamise variantide modelleerimised aastaks 2021 ja 2040. Stratum 2019-2020.

Vastavalt ``PÄRNU LINNA LIIKLUSUURINGU LÄBIVIIMINE`` uuringu ja modelleerimise tulemusena on Uue silla liiklussagedus hommikul tipptunnil kokku 2510 a/h, kesklinna suunas sõidab 1318 a/h ja Rääma-Raba tn suunas 1192 a/h. Liikluse modelleerimine näitab, et peamine liiklusvoog on Rääma-J. V. Jannseni tn suunaline, järgmine suuruselt on Tallinna mnt – Rääma tn liiklusvoog. Põhjus võib olla Ehitajate-Raba ristmikul, kus Raba tn ristmikuharul on üks vasakpöörde rada, suhteliselt lühike roheline aeg ning selle pikendamine ei ole teostatav arvestades et riigimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu- Ikla prioriteet on VIA Baltica transiitliikluse teenindamine.

Raba tänava liikluskoormus uue silla avamisel suureneb, kuid valdav osa liiklusest jääb Raba tänaval Rääma tänava ja Ehitajate tee vahelisele alale. Ehitajate tee ja Raba tn ristmiku koormus antud juhul suureneb, kuid peamine liiklusvoog on sellisel juhul jääb Ehitajate teelt – Rääma tänava suunas ning Rääma tänavalt vasak- ja parempöõretega Ehitajate teele.

Kibuvitsa tn 17 detailplaneeringus on prognoositud töökohti kuni 3-le töötajale ning külastatavus 3-5 klienti päevas. Antud prognoosi põhjal ei teki olulist liikluskoormuse muutust Raba tänava ristmiku Ehitajate tee parempöördealas.

Eeltoodud arvestades on Raba ja Ehitajate tee ristmiku laiendamine Kibuvitsa tn suunas, väikese kasuteguriga ja ei anna liikluskorraldusele oluliselt juurde. **Vt fotot ristmikust selgitustega:**



Ligipääs planeeritavale krundile on lubatud põhjoonisel kujutatud juurdepääsu tingmargi kohalt (võib täpsustada projektiga). Kinnistusesine liikluskorraldus on üldiselt kavandatud nõnda, et ärihoone teenindamine (sisse- ja väljapääs) toimub Kibuvitsa tänavalt. Vajadusel on võimalik manööverdada hoone kõrval ja seejärel välja sõita tänavale. Juurdepääsude asukohad ja krundisise liikluskorraldus antakse täpsemalt hoonete projekteerimise käigus. Kavandatavat hoonet hakkavad teenindama sõidua autod ja väikeveokid, mille juurdepääs on Kibuvitsa tänavalt. Manööverdamine toimub krundil, mistõttu tuleb hoone projektis arvestada võimaliku ruumivajadusega. Kinnistule ei ole planeeritud sadulveokite liikumist.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsuks planeeritavale krundile on Raba tänava äärde ette nähtud kergliiklusteelt paralleelselt sõiduteedega lähtuvalt varem kehtestatud detailplaneeringust.

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb rahuldada omal kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimisvajadus on antud tabelis 5. Tabelis esitatud arvsuurust rakendatakse maksimaalse täisehituse puhul. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus reaalse brutopinna alusel.

**Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus**

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm <sup>2</sup> )	parkimiskohtade arv	
1	Ä	Ärihoone ÄK-50%/ÄV-25%/ÄB-25%)	320	Normatiiv planeeritud	
		ÄK- kauplus - 1pk/30bm <sup>2</sup>	160	<b>5,3</b>	<b>5</b>
		ÄB- büroo- 1pk/40bm <sup>2</sup>	80	<b>2</b>	<b>2</b>
		ÄV- tootmine - 1pk/90bm <sup>2</sup>	80	<b>0,9</b>	<b>1</b>
				<b>Kokku</b>	<b>8</b>

\* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

\*\* - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - väikeelamute ala.

Ä - Ärimaa

ÄK-50%/ÄV-25%/ÄB-25%)

Jalgrataste parkimiskohti on planeeritud 6 kohta, kuigi normatiivne parkimisnõue on väiksem.

### 3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal puudub säilitamist väärt kõrghaljastus.

Krundi vaba ala Kibuvitsa tn 15 kinnistu pool tuleb haljastada. Haljastuse kavandamisel tuleb kasutada mitmerindelist haljastust. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusala ja muu kasutusega alade (elamud, jms) vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond.

Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Vältida tühje murupindu. Elamute poolsesse külge kavandada kõrghaljastust. Minimaalne haljastuse osakaal krundil on 20 % krundi pindalast (153 m<sup>2</sup>), millest 60%(92m<sup>2</sup>) peab olema kõrghaljastus.

Säilitada võimalusel kinnistu ees kasvav puu.

Raba tn poolsesse külge kõrghaljastust mitte planeerida, kasutada väikevorme.

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmärgini, muul alal vastavalt vajadusele. Krundi vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti asendiplaanilise osaga.

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoone projektiga.

Krundile on lubatud kuni 1,6 m kõrguse võrk- või varbaia rajamine.

Äri ja teeninduse maa-alal asuvate kaubandus- ja teenindushoonete krunte reeglina ei piirata

seega Kibuvitsa ja Raba tn poole piirdeid ei kavandata, vajadusel rajatakse haljaspiire, madala hekina. Piirete vajadus täpsustatakse hoone projektiga.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Ladustatavat lund ei ole lubatud lükata nõnda, et lumesulamisveed valguvad otse sademeveekraavidesse. Parkimiskohtadelt kogutav lund mitte ladustada haljasalale.

### **3.7. Tehnovõrgud**

#### **3.7.1. Veevarustus**

Krundile positsioon 1 on planeeritud veeühendus Kibuvitsa tänava olemasolevast veetorustikust. ÜVK ühenduseks ette nähtud ühenduspunkt asub 4m. kaugusel kinnistupiirist, liitumispunkt paigaldatakse kinnistu piirile.  
Trasside täpne asukoht ja krundisiseste trasside kulgemine määratakse trasside projekteerimise käigus.

#### **3.7.2. Reoveekanaliseerimine**

Kanaliseerimise ühenduspunktiks on kinnistu piirist 3m kaugusel Kibuvitsa tänaval asuv reoveekanaliseerimiskaev nr 119 (6-A-4).  
Liitumispunkt kanalisatsioonile tehakse kinnistu piirile.  
Trasside kulgemine ja täpne lahendus määratakse trasside projekteerimise käigus.

#### **3.7.3. Sademeveed**

Kinnistu ees, Kibuvitsa tänaval on olemasolev sademeveekanaliseerimine ja ühenduspunkt olemasolevasse kaevu nr 57 (6-A-4).  
Sademevee kanalisatsioonile liitumispunkt paigaldatakse kinnistu piirile.  
Detailplaneeringuga on krundile pos 1 ette nähtud sademeveetorustik, et juhtida sademeveed olemasolevasse Kibuvitsa tn olevasse trassi.

Pos 1 krundilt eeldatav ärajuhitava sademevee  $Q_{max} = 0,076 \text{ ha} \times 80 \text{ l/s} = 6,1 \text{ l/s}$

#### **3.7.4. Elektrivarustus**

Pos 1 krundi liitumiseks OÜ Jaotusvõrguga on vastavalt kehtivale Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneeringule (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. jaanuari 2005.a otsusega nr 8) planeeritud liitumiskilp Kibuvitsa tn 17 kinnistu piiril olevale postile, ning kavandatud ühendus olemasoleva maakaabliga.

Elektrilevi tehniliste tingimuste nr kohaselt projekteerib ja ehitab elektrivõrgu OÜ Elektrilevi, peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist. Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab liitumiskilbi. Olemasolev liinipost eemaldatakse. Liitumispunkti asukoht kavandada kinnistu vahetusse lähedusse või kinnistule eraldi alusel asuvasse liitumiskilpi ostja toitekaabli kingadel.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

### 3.7.5. Sidevarustus

Sideühendus lahendatakse olemasolevast Kibuvitsa tänava sidekaablist. Sideühendus teostatakse vastavalt sidekaabli valdaja tehnilistele tingimustele, hoone ehitusprojekti käigus.

### 3.7.6. Soojavarustus

Planeeritava hoone soojavarustus lahendatakse soojuspumbaga või elektriküttega lokaalselt.

### 3.8. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- 01.03.2021 SM määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Siseministri 18. augusti 2010.a. määrusest nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2012.
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad Tuleohutusnõuded.“

Kavandatava hoonestuse peamine kasutusviis on IV kasutusviis (kaubanduse ja teeninduse hooned). Hoone teise korruse kasutusviis on V (kontor).

Lähim olemasolev hüdrant asub Raba tn ja Ehitajate tee tänava ristmikul.

Hüdrandi andmed:

VID 15678

Hüdrandi nr 567

Trassi DN 200

Planeeringuala välise kustutusvee hulk on vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2013 10 l/s.

Tulekahju arvestuslik kestvus on 3 tundi.

Planeeringualale ehitatakse eeldatavalt 1. ja 2. tulehuklassiga hooneid. Juhul kui kavandatakse hoonestust, mis nõuab täiendavaid tuleohutusalaaseid meetmeid, siis tuleb täiendada need projekteerida ja kooskõlastada eraldi.

### 3.8.2 Kujade määramine

Planeeritud hoonestusala jääb Nelgi tn 35 ja Raba tn 20 kinnistust 4,0 m kaugusele. Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8 m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarindid.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

### 3.9. Piirangud

Kibuvitsa tn 17 kinnistu jääb lennuvälja õhukaitsevööndi alale (kõrguspiirang 45 m) ja prügila sanitaarkaitsevööndisse (1000 m prügilast).  
Kõrvaloleva Ehitajate tee kaitsevöönd on 30 m. Kinnistu jääb valdavas osas antud kaitsevööndisse.

### 3.10. Keskkond

#### 3.10.1. Mõju ümbritsevale hoonestusele

Tegemist on elumupiirkonnaga ning seetõttu ei ole lubatud planeeritaval alal tekitada elukeskkonda halvendavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni jms elukeskkonda segavaid häiringuid.

Planeeringuga kavandatav ei tekita ühtki eelnimetatud häiringut.

#### 3.10.2. Mürauring ja müratõkestus

Kinnistu asukoht on kahe intensiivse liiklusega tänava (Raba tn ja Ehitajate tee) ristmiku kõrval. Liikluse müra vähendamiseks on Ehitajate tee pool ja osaliselt ka Raba tänava pool, betoonsokliga metallist müratõkke. Müratõkke kõrgus maast on 3,2 m.

Müratõkke on sinna paigaldatud peamiselt elumute kaitsmiseks liikluse müra eest.

Planeeringuga kavandatav hoone ei ole elamu, seega ei vaja Kibuvitsa tn. 17 kinnistu müratõket.

Planeeritava hoone puhul ei ole tegemist müratundliku hoonega.

``Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Vastavalt Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule, 1. Maa- ja veelade kasutuse plaan (<https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?itm=944525&o=924&u=-1&o2=-1&hdr=hp&tbs=all>) asub Kibuvitsa tn 17 kinnistu pereelamute maa-alal. Müra normtasemete kategooriate määramine on kohaliku omavalitsuse pädevusse kuuluva otsustamisküsimusega vastavalt PlanS § 75 lg 1 22.``

Müratõkke osaliseks eemaldamiseks on Transpordiameti nõudel koostatud mürauring ja teostatud ka modelleerimine situatsioonile, kus müratõkke on Raba tänava poolt ja Kibuvitsa 17 kinnistu eest ka Ehitajate tee poolt eemaldatud. Ehitajate tee poolt jääb müratõkke siiski osaliselt hoone ette.

Samuti on mudelis osaliselt arvestatud Kibuvitsa 15 ja Kibuvitsa tn. 17 vahelise, planeeritava haljastusega.

(Akukon OÜ, ``Kibuvitsa tn 17, Pärnu linn – mürauring``, Töö nr: 230833-1, teost: 05.05.2023)

Mürauring näitab, et Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liikluse müra piirväärtus on täidetud Kibuvitsa tn 15 kinnistul päevasel (60 dB) ja öisel (55 dB) ajavahemikul nii olemasolevas kui ka kavandavas olukorras.

Olemasoleva müratõkkeseina lammutamiseks tuleb taotleda nõuded Transpordiametilt.

Olemasoleva müratõkkeseina võib eemaldada, kui hoone on saavutanud täiskõrguse.

Müratõkkeseina likvideeritavad paneelid antakse Transpordiametile.

Planeeritav hoone ei ole küll elamu, aga ka ühiskasutusega hoones on ette nähtud liikluse müra normtasemed:

Liikluse müra normtasemed ühiskasutusega hoonetes EVS 842:2003 järgi.

**Hoone ja ruum Päevane müra dB**

**Büroo- ja haldushoone**

Kabinettides, nõupidamisruumides	35
Avatud plaanilahendusega tööruumides	40

**Kaubandus- ja teenindusettevõtte**

Müügisaalides, teenindusruumides	50 (45)
Sööklates, baarides ja restoranides	45

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral välispiirde ühisiisolatsiooniks Tallinn-Pärnu-Ikla mnt poolisel küljel bürooruumide korral arvestama  $R'_{tr,s,w} = 30-34$  dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.

Rakendatavad meetmed:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisiisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + Ctr$ ;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks
- välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks; välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav mürataseme ruumis oleks ületatud;

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

### 3.10.3. Jäätmed

Kogumiskonteinerid paigutada juurdepääsutee lähedusse. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Konteinerite täpne asukoht anda ehitusprojekti.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

### 3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevad tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbus valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisüksed. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Võimalusel paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

### 3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu geodeetilisi märke.

### 3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;  
Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud müraleevendusmeetmete rakendamiseks.
- Olemasoleva müratõkkeseina võib eemaldada, kui hoone on saavutanud täiskõrguse ning uus müratõkkesein tuleb välja ehitada esimesel võimalusel.
- Enne kasutusloa väljastamist tuleb teha müra testimine, kas rajatud ehitist tagab, et lähi kinnistutel ei ületa müra tugevus vastavaid norme, nagu planeering on eeldanud.
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Projektijuht: Ove Rae

Arhitekt: Anu Kuningas Kutsetunnistus 177579 - Volitatud arhitekt, tase 7.

Liikluskorraldus: Gregor Reimets Diplomeeritud teedeinsener, tase 7.