



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

35-25

**Detailplaneeringu
koostamise korraldaja:**

Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa 16,
Pärnu linn 80098
e-post:
linnaalitsus@parnu.ee
tel. 444 8200

**Huvitatud
isik:**

Elektrilevi OÜ
Veskiposti tn 2
Tallinn 10138
e-post:
elektrilevi@elektrilevi.ee;
Tonu.Heinmets@elektrilevi
.ee
tel. 715 4230; 556 34332

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**PÄRNU LINNAS RÄÄMA TN 19a KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2026

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: juuni 2026

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	4
2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	5
3.4. Haljastus ja liiklus.....	5
3.5. Tehnovõrgud.....	5
3.6. Piirangud planeeritaval alal.....	5
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
4.1. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
4.2. Alal kehtiv detailplaneering.....	6
5. Detailplaneeringuga kavandatav.....	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5.2. Hoonestusalade paiknemine.....	7
5.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	7
5.4. Haljastus, piirded ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	9
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	9
5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	9
5.6.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon.....	9
5.6.2. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine.....	10
5.6.3. Elektrivarustus.....	10
5.6.4. Soojusvarustus.....	10
5.6.5. Sidevarustus.....	10
5.7. Tuleohutuse tagamine.....	10
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
5.9. Keskkonnatingimused.....	11
5.9.1. KSH eelhinnangu kokkuvõte.....	13
5.9.2. Jäätmekäitluse põhimõtted.....	14
5.10. Piirangud.....	14
5.10.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid.....	14
6. Detailplaneeringu elluviimise etapid.....	14

JOONISED

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

ILLUSTRATSIOON

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

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Rääma asumis paiknev Rääma tn 19a katastriüksus (katastritunnus 62507:018:9260).

Planeeringuala piirneb Rääma tänav T5 (transpordimaa 100%, katastritunnus 62507:018:0004), Paremkalda kallasrada L3 (üldkasutatav maa 100%, katastritunnus 62507:018:0003) ja Rääma tänav T11 (transpordimaa 100%, katastritunnus 62501:001:0837) katastriüksustega.

Planeeringuala suurus on 2297 m².



— planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2025).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 21.10.2025 a korraldusega nr 689. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukoha skeem”.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Inseneribüroo REIB OÜ 11.07.2024. a, töö nr TT-6949;
- Pärnu linnas Rääma tn 19a kinnistu (62507:018:9260) detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strategilise hindamise (KSH) eelhinnang. Alkranel OÜ, 08.06.2026.

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Pärnu linnavalitsuse juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (sisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrus nr. 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Rääma tn 19 territooriumi detailplaneering, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 28.06.2001 a otsusega nr 48.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, vajadusel kinnistu ja -väliste kommunikatsioonide ning kaabelliinide kavandamine, servituudialade määramine. Krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaalud täpsustuvad planeeringu koostamise käigus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas Rääma asumis, Rääma tänava ja Pärnu jõe vahelisel maa-alal, ligikaudu 80 m Rääma ja Raba tänavate ringristmikust lääne pool.

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

Planeeringuala asukoht on aktiivse kasutusega linnalises piirkonnas. Tegemist on linnaruumiliselt olulise asukohaga, mis on hästi vaadeldav.

Rääma tn 19a kinnistul paikneb alajaam ning teised tehnoehitised. Lõuna pool asuvad Pärnu jõgi ning uus sild. Pikki jõe kallast kulgeb kergliiklustee. Planeeringualast põhja

poole jäävad tootmishooned, lääne poole uusarendused (2- kuni 3-korruselised väikesed korterelamud ja üksikelamud).

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Rääma tn 19a katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Katastriüksuse pindala on 2297 m².

Rääma tn 19a kinnistul paikneb 35/10 kV alajaam.

3.4. Haljastus ja liiklus

Kõrghaljastus planeeringualal puudub. Alal paiknevad tehnoehitised.

Sõidukite juurdepääs Rääma tn 19a kinnistule on transpordimaa sihtotstarbega ning munitsipaalomandis oleva Rääma tänava T11 kinnistu kaudu. Rääma tänava poole on rajatud teenindusvärav.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeringualal paiknevad elektrienergia tootmiseks ja jaotamiseks vajalikud tehnoehitised ja tehnovõrgud.

3.6. Piirangud planeeritava alal

Planeeringuala jääb Pärnu jõe kalda piiranguvööndisse (100 meetrit Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist).

Jõe kalda ehituskeeluvöönd planeeritava kinnistuni ei ulatu, üldplaneeringu kohaselt on selle laius 30 m.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

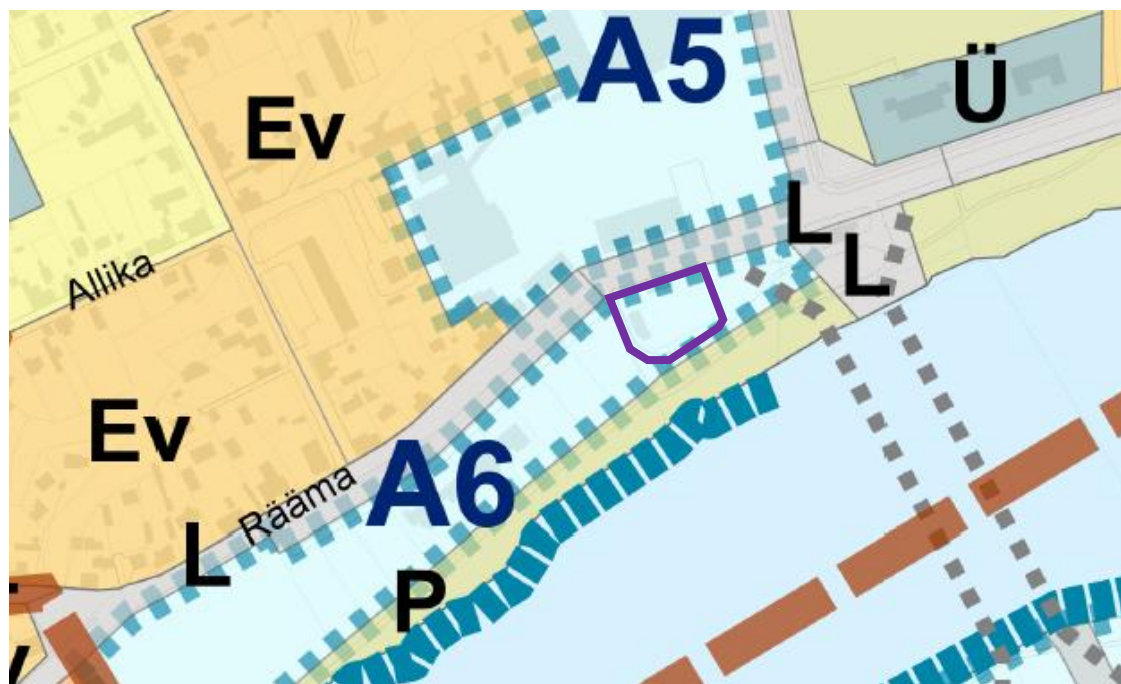
4.1. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, mille kohaselt paikneb Rääma tn 19a kinnistu arengualal A6 „Rääma tänava, Pärnu jõe ja sillakoridori vaheline arenguala“. Olemasoleva hoonestuse vahele jääv tehnoehitis (alajaam) kavandada võimalikult keskkonda sulanduvana. Arengualal A6 on üldplaneeringu järgi ala jõepoolses osas lubatud osaliselt kuni 6-korruseline hoonestus. Rääma tänava äärde jääv hoonestus peab olema madalam.

Üldplaneeringus on elektrivarustuse arengusuunana kirjeldatud Pärnu 35/10 kV alajaama rekonstrueerimist 110/10 kV alajaamaks.

Rääma tn 19a maaüksus paikneb üldplaneeringu joonise „Ehitusgeoloogilised tingimused“ kohaselt D-tsooniga külgnevas alas, mis tähendab, et ehitamisel kaldajoonest kuni 30...50 m kaugusel nõuab pinnase tugevusparameetrite täpsustamist ja püsivuse kontrolli.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringu põhilahendusest lähtuvalt.



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist.

4.2. Alal kehtiv detailplaneering

Osaliselt ulatub planeeringualale kehtiv Rääma tn 19 territooriumi detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 28.06.2001 otsusega nr 48).

Detailplaneeringu eesmärgid: Rääma tn 19 kinnistu jaotamine elamukruntideks, katastriüksuste sihtotstarvete määramine, kruntide piiride ja ehitusõiguse kindlaksmääramine, hoonestusprintsipiide määramine, korrigeerida ja täiendada olemasolevat liiklussüsteemi, korrigeerida ja täiendada olemasolevat haljastust, määrata kindlaks vajalike insenerivõrkude ehitustööde ulatus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt moodustati alale väikeelamumaa krundid.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Rääma tn 19 territooriumi detailplaneering kehtetuks Rääma tn 19a katastriüksuse osas.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on võimaldada Pärnu 35/10 kV alajaama rekonstrueerimist 110/10 kV alajaamaks, vastavalt kehtiva üldplaneeringu elektrivarustuse arengusuundadele. Rekonstrueerimise käigus demonteeritakse vananenud 35 kV õhuliinid ja välisseadmed, sealhulgas metallisõrestikmastid Pärnu jõe kaldal ja Männi tänaval, ning need asendatakse hoonesiseste 110 kV seadmetega ja maakaabelliinidega.

Kavandatavad alajaama hooned on projekteeritud sobituma ümbritsevasse linnaruumi nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, arvestades piirkonna hoonestuse iseloomu ja kõrguspiiranguid.

Planeeringuga kaasnevad investeeringud elektrivõrgu töökindluse, varustuskindluse ja võimsusreservide suurendamiseks, mis on vajalikud Pärnu linna kasvava elektritarbimise teenindamiseks. Kavandatav tegevus toetab linna jätkusuutlikku

arengut, parandab ruumilist kvaliteeti ning loob eeldused uute elamute, äripindade ja avalike hoonete elektrivarustuse tagamiseks.

Planeeringualale on kavas ehitada 110 kV jaotusseadme tehnorajatis orienteeruvate mõõtmetega 37 x 20 meetrit ja kõrgusega kuni 12 meetrit, millesse paigaldatakse 110 kV seadmed ning juhtimisseadmed. Lisaks ehitatakse 110/10 kV trafode tehnorajatis orienteeruvate mõõtmetega 22 x 9,5 meetrit ja kõrgusega kuni 10 meetrit, millesse paigaldatakse trafod. Trafode tehnorajatis ehitatakse vana hoone asemele, mis lammutatakse. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on kantud ka perspektiivse 10 kV jaotusseadme hoone võimalik asukoht (Rääma tänava ääres). Olemasolev 10 kV jaotusseadme hoone kinnistu põhjaosas lammutatakse uue hoone ehitamisel.

Ehitustööde (sh lammutustööd) ajal jälgida, et nahkhiired ei oleks ehitatavatesse ehitistesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud (vt p 5.9).

Ehitatakse teenindustee ja värav.

Olemasolevad 35/10 kV trafod koos vundamentidega, 35 kV jaotusseade ja 35 kV õhuliinid Papiniidu – Pärnu likvideeritakse.

Rekonstrueerimise raames on planeeritud demonteerida piirkonnaalajaama territooriumilt olemasolevad välised 35 kV seadmed: portaalid, latistused, juhtmed, piksekaitsemastid, jõutrafod. Planeeritud on likvideerida kaheaahelaline 35 kV õhuliin, mis kulgeb Papiniidu piirkonna alajaamast kuni Pärnu alajaamani, sealhulgas Pärnu jõe kaldal ja Männi tänaval paiknevad metallisõrestikmastid. Alates Tammiste raudteest kuni Papiniidu alajaamani paiknevad demonteeritavad liinid paralleelselt erinevatel mastidel. Kõnealused 35 kV õhuliinid demonteeritakse koos mastidega ning olemasolevad liinil paiknevad maakaablid viiakse tööst välja. Nende asemele rajatakse 110 kV maakaabelliinid, mis kulgevad Ehitajate tee servast kuni Pärnu alajaamani, tagades kaasaegse ja visuaalselt vähem häiriva elektriühenduse.

Demonteeritavate 35 kV liinide likvideerimise tulemusena paraneb oluliselt Pärnu jõe äärses piirkonnas visuaalne ja ruumiline kvaliteet. Mõju avaldub ulatuslikult alates Pärnu alajaamast kuni Männi tänavani, hõlmates Männi tänava ümbrust (kus asuvad kirik, Männipargi lasteaed jne), Ehitajate tee äärset ala, Tammiste linnaosa ning liinikoridori ristumiskohta Pärnu jõega Papiniidu alajaama juures. Õhuliinide eemaldamine võimaldab avaramat ja esteetiliselt meeldivamat linnaruumi, parandades piirkonna kasutusvõimalusi.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krundipiiride muutmist ei kavandata.

5.2. Hoonestusalade paiknemine

Hoonestusala planeeritakse krundi Pos nr 1 piirideni, väljaarvatud krundi Rääma tänava poolses küljes. Hoonestusala ulatuses võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on märgitud hoonete võimalikud asukohad. Rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala (nt piire, tehnovõrgud jms). Ehitiste täpne asukoht ja lahendus määratakse ehitusprojektiga.

5.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1
krundi planeeritud pindala	2297 m ²

hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind / täisehitus %	1263 m ² / 55%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	tootmismaa (T) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) 100%
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	tootmismaa (T) 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	korruselamu maa-ala (Ek) segahoonestuse maa-ala (S) väikeelamu maa-ala (Ev) puhke- ja haljasala maa-ala (P) tee ja tänava maa-ala (Lt)
hoonete lubatud maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	12,0 m
hoonete lubatud suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	3 / -
hoonete suurim lubatud arv krundil	5
olulisemad arhitektuurinõuded:	<ul style="list-style-type: none"> - Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastatakse linnaarhitektiga eskiisprojekti staadiumis. - Fassaadi lahenduses kasutada heledaid toone. - Hoonetele võib paigaldada ettevõtte logo või reklaami. - Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse ehitusprojekti. - Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5,0 m kõrgused maapealsed ehitised	Lubatud rajada hoonestusalale. Arvestada tuleb arhitektuurse sobivusega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Kuni 20 m ² -te ehitiste pindala arvestatakse kavandatava ehitisealuse pinna hulka ning on lubatud rajada lisaks esitatud hoonete arvule.
lubatud väikseim tuleohutusklass	määratakse ehitusprojekti

5.4. Haljastus, piirded ja heakorrasuse põhimõtete määramine

Hoonetest ning platsidest vabad alad tuleb haljastada. Haljastuse rajamine lahendatakse tööprojekti raames. Selles etapis selgub täpsemalt, kas ja kuhu jäävad kaablitrassidest vabad alad ning kuhu puid ja põõsaid on võimalik istutada. Kavandatav haljastus ei tohi vähendada liiklusohutust.

Kinnistu piiridele on paigaldatud võrkpaneelidest piire. Uue hoonestuse kavandamisega võib piirete lahendust muuta vastavalt ehitiste vajadustele ning ohutuse tagamiseks, arvestades ümbritsevat keskkonda ja hoonestuslaadi. Rääma tänava pool olev teenindusvärv jääb kasutusse.

Erinevad heakorra nõuded ning koormised Pärnu linnas on kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 26 „Heakorraeskirja ja koormise kehtestamine“.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Planeeritavale alale ehitatakse teenindustee ja värv juurdepääsuga Rääma tänav T11 kinnistu kaudu. Rääma tänava pool olev teenindusvärv jääb kasutusse.

Detailplaneeringuga krundile parkimiskohti ei määrata, kuna tegemist on eriotstarbelise objektiga, kus alaliselt inimesi ei viibi. Krundil viibitakse hooldustööde teostamise ajal. Krundile kavandatakse piisava suurusega katendiga ala, et vajadusel oleks võimalik parkimine korraldada krundi piires.

5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Detailplaneeringus on esitatud planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Parima tulemuse saavutamiseks võib tehnovõrkude projekteerimisetapis koostöös võrguvaldajatega detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendust muuta.

5.6.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Pärnu Vesi AS-i poolt 20.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-251030.

Rääma tn 19a krundil on ühendus ühisveevärgiga olemas. Liitumiseks on varasemalt rajatud liitumispunkt (koordinaadid 6472516.05, 529623.11).

Ühendust ühisreoveekanalisatsiooniga krundil käesoleval ajal ei ole. Lähimad võimalikud ühenduspunktid on peatorustik De600 PE Rääma tänav T5 tänaval ja peatorustik De160 PVC Rääma tänav T11 tänaval, kaev nr.138. Ühendustorustik rajatakse peatorustikust kuni kinnistuni.

Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni

juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatule.

5.6.2. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Krundi sademevee kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on Pärnu Vesi AS-i poolt 20.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-251030.

Ühendust sademevee kanalisatsiooniga krundil käesoleval ajal ei ole. Lähim ühenduspunkt on peatorustik De150 BETOON Rääma tänav T5 tänaval, kaev nr 48. Ühendustorustik rajada peatorustikust kuni kinnistuni. Projektis/detailplaneeringus näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

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

Enne sademevee immutamist tuleb vesi vajadusel puhastada õli- ja liivapüüduris.

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

Planeeringuala on tasase reljeefiga (kõrguste vahemik on 4.87...5.71 m), langusega Pärnu jõe suunas. Krundile Pos nr 1 ehitiste projekteerimisel lahendada koostatava projekti mahus ka krundi vertikaalplaneerimine. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate katastriüksuste maapinnast ning vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.

5.6.3. Elektrivarustus

Liitumist elektrivõrguettevõttega ei toimu ning elektrivarustus tagatakse omatarbe süsteemidest. Vajalikud elektriühendused planeeritavatele ehitistele nähakse ette ehitusprojektidega.

5.6.4. Soojusvarustus

Planeeringualale nähakse ette lokaalne küte. Hoonete soojusvarustus lahendatakse elektrikütte ja/või õhksoojuspumpadega.

5.6.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 12.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 40071705.

Lähtuvalt tehnilistest tingimustest planeeritakse sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust MAN-2409 või RHU-2266V. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Ala sidevarustuse võib lahendada ka mobiilside baasil.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude

abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Lähimad olemasolevad hüdrandid Pärnu Vesi AS-i andmetel on:

- hüdrant nr 447 (planeeringualast ligikaudu 70 m ida pool), sõlmes 513, Rääma tn 38 lähedal, koordinaadid 6472511.60, 529754.60, vooluhulk 45.7l/s;
- hüdrant nr 524 (ligikaudu 80 m lääne pool), sõlmes 513, Rääma tn 34a ees, koordinaadid 6472521.4, 529544.4, vooluhulk 57.0l/s;
- hüdrant nr 523 (ligikaudu 208 m lääne pool), sõlmes 529, Rääma tänava ja Kaevu tänava ristmikul, koordinaadid 6472492.6, 529412.4, vooluhulk 58.3l/s.

Ühisveetorustikus tagatakse tavaolukorras vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras - 100 kPa.

Vajalikud tulekustutusvee veevooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoonete kasutusviisist ning tuletõkkeseksioonide pindaladest. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

5.9. Keskkonnatingimused

Varem planeeringualal toimunud ja planeeritav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjujala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringulahenduse elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Elektromagnetväli

Elektripaigaldiste ehitamisel tuleb arvestada, et elektromagnetvälja tugevus ei ületaks riiklikult kehtestatud piirväärtusi (sotsiaalministri määrus nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ lisa „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused“ punkt 2). Määruse kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi: elektrivälja

tugevus - 5000 V/m (5 kV/m), magnetväljatugevus – 80 H ja magnetvootihedus - 100 μ T (0,1 mT).

Peale alajaama pingestamist esitada elektrimagnetväljade mõõteprotokollid.

Müra ja vibratsioon

Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Ehitustööde (sh lammutustööd) ajal jälgida, et ehitusmüra piirväärtusena rakendataks ajaperioodil 21.00-7.00 ja vastavas piirkonnas (III mürakategooria) 50 dB(A) taset (oluline juhul kui naabermaaüksustel (Rääma tn 17 ja/või 19 aladele rajatud elamud ja neid kasutatakse)). Mürarikaste ehitustööde tegemist vältida öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00), impulssmüra põhjustavad tööd lubatud vaid perioodil 7.00–19.00. Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vastaval ajaperioodil ja piirkonnas vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust siiski nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

Ehitustööde (sh lammutustööd) ajal jälgida, et kui Rääma tn 19 elamu on ehitatud enne, siis on vastava elamu osas soovitatav enne Rääma tn 19a toimuvat ehitustegevust fikseerida vastava hoone (Rääma tn 19) ja sellega seotud rajatiste tehniline seisukord ning jälgida ehitiste seisundit läbiviidavate ehitustööde ajal. Kahjustuste tekkimisel (Rääma tn 19 ehitistel) tööd peatada ja fikseerida mh edasised tegevused (sh kahjude hüvitamine).

Tehnoseadmete müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Rääma tn 19a hoonete asupaikade, funktsioonide ja ehituslike tingimuste määramisel (DP hoonestusala sees) arvestada (projekteerimisel vajadusel kontrollida nt müralevi modelleerimise abil), et Rääma tn 19 maaüksuse õuealal (maaüksuse piires) peab päevasel ajal olema tagatud müratase (tulenevalt tööstusmürast) 65 dB. Öisel ajal on tasemeks 50 dB ja selle tagatavus peab olema garanteeritud Rääma tn 19 hoone seina juures. Rääma tn 19a maa-alalt lääne ehk elamute suunda mitte kavandada ventilatsiooniseadmeid ja/või müra tekitavaid kütteseadmete (nt õhksoojuspump) agregaatide.

Peale planeeringulahenduse elluviimist esitada mõõteprotokollid mürataseme kohta.

Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021" Päevavalgus hoonetes". Krundi Pos nr 1 kavandatud hoonestusala paikneb olemasolevatest hoonetest piisavalt kaugel ning sinna ehitamine ei mõjuta naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

Põhjavee kaitstus

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse teemakaardi kohaselt on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne piirkonna põhjaveetaseme muutmist. Krundile kavandatud tehnoehitiste eksploatatsioon põhjaveele mõju ei avalda. Ehitustööde läbiviimiselt tuleb jälgida, et ehitustööd viidaks läbi nõuetekohaselt (sh välditakse ohtlike kemikaalide maha valgumist). Sellisel juhul ei ole negatiivset mõju piirkonna põhjaveele ette näha.

Radoon

KSH eelhindang toob välja, et Pärnu linnas esineb omavalitsuse tasemel keskmine või madal radoonirisk, kuid vaadeldavale alale lähimas mõõtepunktis on 2020. aastal mõõdetud kõrge radoonitase 50-100 kBq/m³, mistõttu on oluline edasiste etappide käigus võimaliku radooniriskiga (tööruumide kavandamisel, hoonetes) arvestada.

Kavandatava tegevuse planeerimisel ja elluviimisel tuleb lähtuda asjakohastest ja ajakohastest standarditest, mis reguleerivad radoonikaitse meetmete suuniseid uutes ja tulevikus renoveeritavates hoonetes.

Ehitusprojekti koostamisel hinnata radoonitasemete mõõtmise vajadust.

Kaitstavad loodusobjektid

KSH eelhindang toob välja, et planeeringuala vahetus läheduses asuvad mitmed II kaitsekategooria kaitsealused nahkhiired. Ehitustööde (sh lammutustööd) ajal jälgida, et nahkhiired ei oleks ehitatavatesse ehitistesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud. Piiritlemata II kategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse (LKS § 48 lg 4). Ehk, kui tööde käigus avastatakse nahkhiir(i), siis ei ole lubatud neid häirida ja leiust teavitada Keskkonnaametit riigiinfo telefonil 1247.

5.9.1. KSH eelhindangu kokkuvõte

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu objektiks oli Pärnu linnas Rääma asumis asuv Rääma tn 19a kinnistu (62507:018:9260) detailplaneeringu kava (planeering algatatud Pärnu Linnavalitsuse korraldusega nr 689 (21.10.2025. a)). Planeeritaval kinnistul asub 35/10 kV alajaam ning planeeringu tulevane kehtestamine võimaldaks selle rekonstrueerida 110/10 kV alajaamaks. Vt täpsemalt ptk 1.

Juhindudes DP kavast (ptk 1) ning selle ümbruskonna kohta koondatud andmetest (ptk 2) saab kokku võtta mõjude eelduste ehk KSH vajaduse analüüsi (ptk 3) tulemused järgnevalt. **Tulemused** – lähtuvalt ptk-s 3.6 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi edasisel koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ tööga seotud kollektiiv seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-s 3.5.3, 3.5.6 ja 3.5.7 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjakohastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused tuvastatakse.** Käesoleva dokumendi koostamisele eelnevalt oli teada, et kohalik omavalitsus soovib teadaolevalt kaasata tulevase otsuse eelnõuga seotud protsessi Terviseametit. Ptk 3.1 – 3.5 esitatu osas ei tuvastatud täiendavaid ja otseseid ohutegureid, mille tõttu peaks tingimata kaasatavate asutuste nimekirja laiendada. Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal siiski kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (kohaliku omavalitsuse) pädevuses. Laekuva tagasiside tulemusi saab otsustaja kajastada vähemalt lõpliku otsuse teksti formuleerimisel, enne otsuse vastuvõtmist ning samuti DP protsessi edasisel suunamisel.

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajale vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on

kohaliku omavalitsuse pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitseaspektid (kui need on seatud, lähtudes mh looduskaitseaspektidest), seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

5.9.2. Jäätmeäitluse põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine planeeringualal peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Kogumiskonteinerid paigutatakse planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis.

Kui jäätmete äitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide, Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmekava nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.

5.10. Piirangud

5.10.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud ja nende järjekord:

- 1) vajadusel servituutide seadmine;
- 2) hoonete ja rajatiste (sh tehnovõrkude) projekteerimine, vajadusel uuringute teostamine.
- 3) ehitusloa taotlemine;
- 4) ehitusloa väljastamine;
- 5) hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks;
- 6) hoonete, rajatiste (sh tehnovõrkude) ehitamine. Ehitustööde (sh lammutustööd) ajal jälgida, et nahkhiired ei oleks ehitatavatesse ehitistesse või ehitusmaterjalide vahele end sisse seadnud (vt p 5.9).
- 7) kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased ehitised, tagada nende korrashoid ning rajada haljastus.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.