

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

# **Pähkli tn 13 kinnistu detailplaneering**

## **Pärnu linn, Pärnu linn**

Töö nr 2317

Ettepaneku tegija:

Peep Lelov

Esindaja:

Fränk Simson

Tellijaja:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoos

November 2024

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja .....	3
1.1. Planeeringu koostamise alused .....	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed .....	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus .....	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused .....	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid .....	4
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule .....	5
5.3. Varem koostatud detailplaneeringud .....	5
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused .....	7
7. Liiklus, parkimine .....	8
8. Haljastus, maastik, piirded .....	8
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed .....	9
9.1. Veevarustus .....	9
9.2. Reoveekanaliseerimine .....	9
9.3. Sademevee ja lume käitlus .....	9
9.4. Elektrivarustus .....	10
9.5. Sidevarustus .....	10
9.6. Soojavarustus .....	10
10. Tuleohutuse tagamine .....	11
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine .....	11
11. Keskkond .....	11
11.1. Jäätmed .....	11
11.2. Insolatsioon .....	11
11.3. Müra .....	11
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed .....	12
11.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid .....	12
12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	12
13. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	12
14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus .....	14
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	14

## GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

# SELETUSKIRI

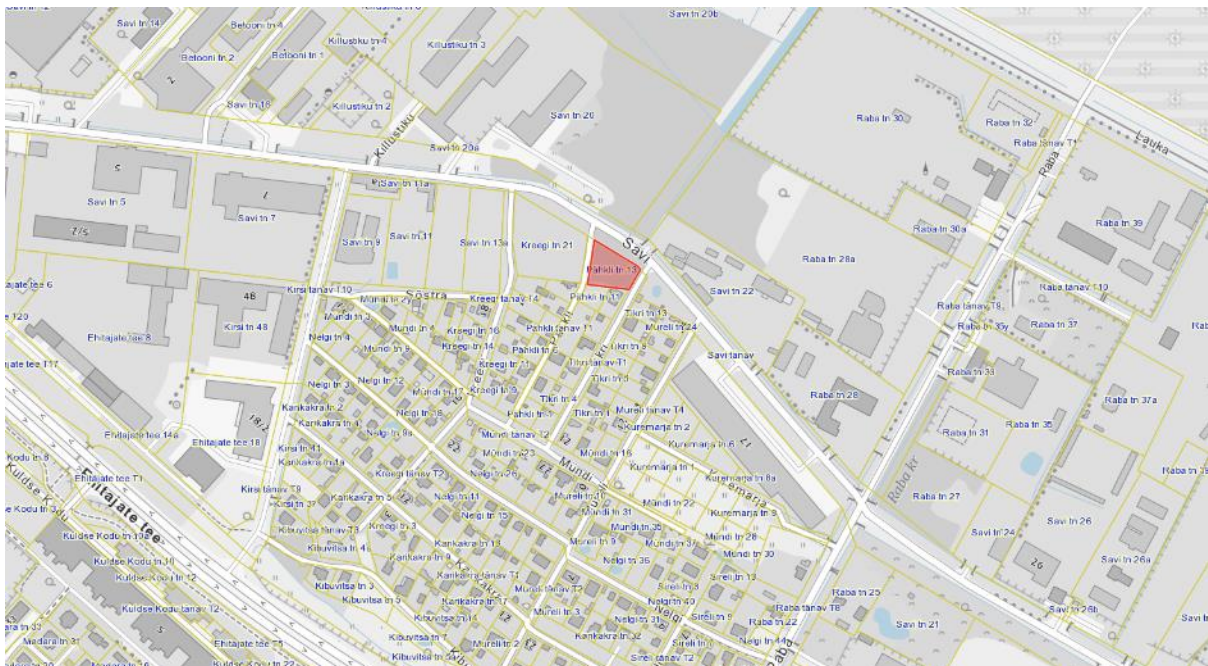
## 1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

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

### 1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 05.02.2024 korraldus nr 70 Pärnu linnas Pähkli tn 13 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Maa-ala plaan koos tehnoorkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2023TG554, 28. november 2023.

## 2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Pähkli tn 13 kinnistu asukoht.

Pähkli tn 13 kinnistu asub Pärnu linnas Savi, Tikri ja Pähkli tänava vahelisel alal jäädes olemasoleva Kirsi-Raba-Savi ja Ehitajate tee vahelise elamupiirkonna ning tootmise maa-ala (tööstuspiirkonna) piirile. Kinnistul on võimalik juurde pääseda külgnevatelt tänavatelt.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Pähkli tn 13

---

katastritunnus: 62504:060:2230  
pindala: 1811 m<sup>2</sup>  
sihtotstarve: elamumaa 100%

Kinnistu on hoonestamata.

## 3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistule äri- ja teenindushoone ehitamine.

## 4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

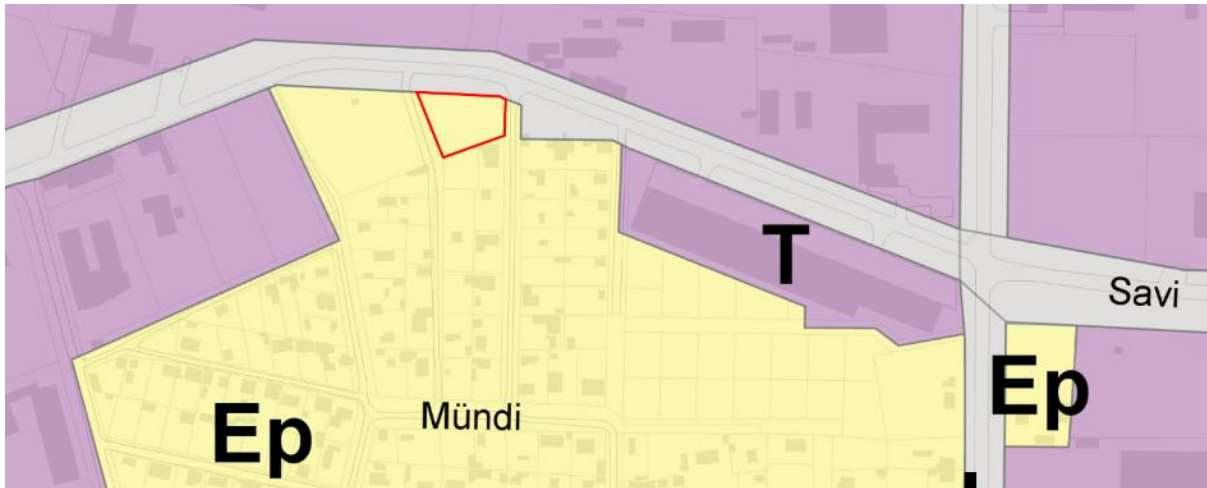


Joonis 2 Vaade Pähkli tn 13 kinnistule

Arvestades, et Savi tänav on peamiselt Niidu tööstuspiirkonda teenindav veotänav, kus liiguvad ka raskeveokid, siis ei ole ala otstarbekas üksikelamu planeerimiseks. Mõistlik on Savi tänava äärde näha ette mõni muu juhtotstarvet toetava funktsiooniga hoone tingimusel, et hoone funktsioon ja tehnoseadmed ei avalda ülemäärast kahjulikku mõju lähedal olevatele elamutele.

## 5. Ruumilise arengu eesmärgid

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



Joonis 3 Väljavõte Audru valla üldplaneeringu kaardist

Juhtotstarvet toetava otstarbena on pereelamute maa-alal lubatud järgnevad otstarbed:

- Piirkonda teenindava kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, haridus- ja lasteasutuse maa.
- Väikesemahulise majutus-, spordi-, kultuuri-, kogunemis-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, tavandi-, kontori-, büroo ja väikeettevõtluse maa.
- Piirkonda teenindava puhke-, spordi-, kogunemis- ja kultuurirajatise maa.

### 5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Pähkli tn 13 kinnistule on kavandatud üks hoonemaht, mis asub Savi tänavaga paralleelselt Tikri tänava pool. Juurdepääs on kavandatud Pähkli tänavalt ning parkimine on samuti paigutatud Pähkli tänava poole. Tegemist on optimaalse lahendusega väiksel kinnistul.

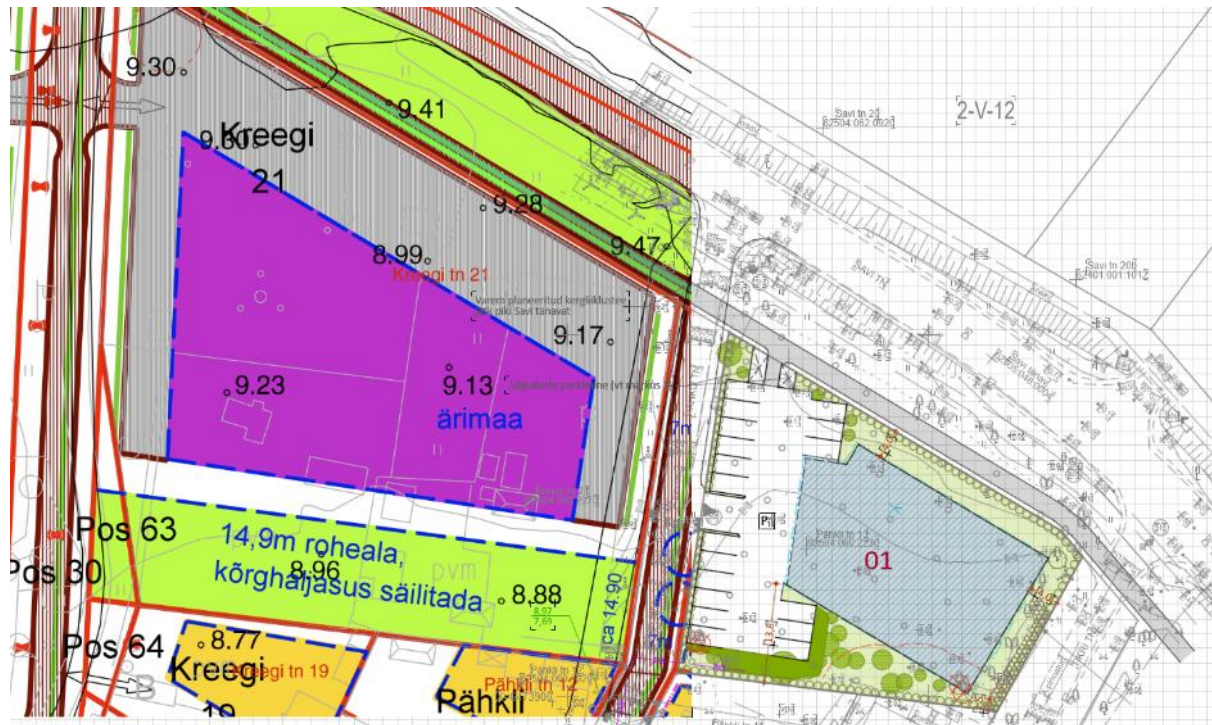
### 5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule. Kinnistule kavandatakse hoone, mis on kooskõlas juhtotstarvet toetava otstarbega.

### 5.3. Varem koostatud detailplaneeringud

Pähkli tn 13 kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Kreegi tn 21 maaüksusel kehtib Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering, mis on kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. jaanuari 2005.a otsusega nr 8.



Joonis 4 väljavõte Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneeringust koos koostatava planeeringulahendusega

Koostatav Pähkli tn 13 detailplaneeringu lahendus arvestab üldise hoonete paigutuse ja samuti ja roheala asetusega krundi lõunaküljes. Tulenevalt Pähkli tn 13 krundi ebakorrapärasest kujust, ei ole võimalik paigutada hoonet sama kaugele Savi tänavast nagu see on Kreegi tn 21 kinnistul. Savi tänav on Pähkli tn 13 krundi piirist ca 13 m kaugusel.

## 6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva kat.-üksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maapealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim lubatud brutopind m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Pähkli tn 13	01	1811	ÄK, ÄV, ÄB	2	2	0	700	720	9	39	lame või madal viil 0-15°

\* ÄB - kontori-ja büroohoone maa, ÄK - kaubandus-, toitlustus-ja teenindushoone maa, ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms))

### Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
2. Hoone arhitektuur lahendada kõrge arhitektuurse kvaliteediga. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonda vääristavad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Plekkprofiilide kasutamisel eelistada disainprofiile ja/või pleki osalist või täielikku katmist väärkamate materjalidega mitmekesisema arhitektuurikeele loomiseks.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada keskmisest planeeritavast maapinnast (abs km vahemik ca 8.71...9.40), vt ka p 8. Haljastus, maastik, piirded.
4. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m<sup>2</sup> ja 60 m<sup>2</sup> hooned tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.
5. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.

## 7. Liiklus, parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on Pähkli tänavalt.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimiskohad on planeeritud hoone ja Pähkli tänava vahelisele alale. Parkla katendina kasutada vett läbi laskvat katendit (tänavakivi, murukivi vms). Samuti valda katend võimalikult heleda tooniga (nt betoonkivi) või murukivi, et vältida parkla muutumist kuumasaareks palavate ilmadega.

Krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele. Minimaalne jalgrataste parkimiskohtade arv on 7. Võimalik parkimiskohtade asukoht on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-3). Jalgrataste parkimiskohad paigaldada hoone jalgsi ja jalgrattaga hästi ligipääsetavasse kohta varju alla ja nii, et ratast on võimalik kinnitada raamiga.

Pos. nr.	Suurim lubatud brutopind m <sup>2</sup>	Standardikohane ehitise liik	Ehitise asukoht	Normatiiv*	Suurim lubatud parkimiskohtade arv
01	720	Asutused	Väikeelamute ala	1/40	18

\*sõiduauto parkimiskohtade arv suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

## 8. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritaval alal kasvab tihe puistu. Tulenevalt hoone ja parkimisala asukohast tuleb enamus puistust likvideerida. Eraldamaks hoonet elamualast on planeeritav hoonestusala ja elamukruntide vahele jäetud haljaspind, kus on soovitatav olemasolev haljastus säilitada või kavandada uus (kõrg-)haljastuslahendus.

Kinnistu minimaalne haljastuse osakaal on 30%. Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku. Parkla ja krundi perimeeter ääristada heki või põõsastega. Hoone peasissepääsuga fassaadile (Pähkli tn poolne külg) ja lõunapoolsele fassaadile näha soovitatavalt ette vertikaalset haljastust (nt ronitaimed). Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema minimaalselt 35% (võra projektsioon maapinnale).

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 8.71...9.40 abs.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus anda hoonestuse ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Keskmise maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.

Piirded rajada krundi piiridele. On lubatud rajada haljaspiire, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle 1,4 m. Piirete rajamisel arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Kokkuleppel naabritega võib Pähkli tn 11 ja Tikri tn 12 kinnistu piirile näha müra jm häiringute takistamiseks kuni 2,2 m kõrguse piirde (läbipaistmatu plankaed, haljaspiire vms).



## **9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

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

### **9.1. Veevarustus**

Kinnistu piirile on välja ehitatud veevarustuse liitumispunkt, mis asub Pähkli tänaval.

### **9.2. Reoveekanaliseerimine**

Kinnistu piirile on välja ehitatud reoveekanaliseerimise liitumispunkt, mis asub Pähkli tänaval.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

### **9.3. Sademevee ja lume käitlus**

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb vältida sademevee reostumist. Ära juhitava sademevee koguse vähendamiseks ja tipukoormuse hajutamiseks näha kruntidele võimalusel ette erinevad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid (nt parkimiskohtade sillutamisel), kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette sademete juhtimist haljasalale ja parklasse, kus tuleb sademevede juhtida parkla juurde kavandatud viibealale. Viibealast on planeeritud drenaaž Pähkli tänaval olevasse drenaažikaevu nr 15. Täiendava lahendusena on antud võimalus sademevee juhtimiseks Savi tänava äärsesse kraavi.

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

Ehitustööde käigus tuleb vältida sademevee süsteemide lõhkumist ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga.

Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, süvendades kraave, puhastades nii põhja kui ka kaldad rohust, võsast, puudest, setetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.

Lumi vallitatakse parklaga külgnevale alale.

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

#### **9.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimiseks on OÜ Elektrilevi väljastanud tehnilised tingimused nr 478290.

1. Detailplaneeringu ala liitumispunkt on ette nähtud Tikri tänava äärde õhuliini mastile nr 33.
2. Liitumiskilbi teenindamiseks tagada juurdepääs avalikult tänavalt.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini lahendada maakaabliga.

Elektrivõrgu välja ehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

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

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Päikesepaneele on lubatud vajadusel paigutada hoone katusele ja seintele, kui need on paigutatud terviklikult hoone arhitektuursesse lahendusse.

#### **9.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS-ilt väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39152358.

Detailplaneering näeb ette sidekanalisatsiooni/ multitorustiku põhitrassi ehituse lähtuvana (sidekaevust MAN-1074). Ärihoonele näha ette sidekanalisatsiooni/ mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### **9.6. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada

alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

## **10. Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

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

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on IV, V.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähim hüdrant (nr 606) asub Pähkli ja Savi tänava nurgal planeeritavast hoonest ca 28 m kaugusel.

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

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

## **11. Keskkond**

### **11.1. Jäätmed**

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

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linnas jäätmehoolduseeskirjale.

### **11.2. Insolatsioon**

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

### **11.3. Müra**

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete

välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

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

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud Pähkli tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

Eelhinnang nägi ette järgmised tingimused või teemad, mida detailplaneeringus käsitleda:

1. *Detailplaneeringu koostamisel näha ette meetmed, mis kaitseksid lõuna poole jäävaid kinnistuid Savi tänava müra ja muude mõjutuste eest (müra tõkestav piire, haljastus vms).*
2. *Detailplaneeringus seada tingimused, et hoone ei põhjustaks naaberkinnistutele oma tegevuse või tehnoseadmete paigutamiseiga täiendavaid häiringuid.*
3. *Kinnistu servades säilitada väärtuslikum kõrghaljastus.*

Samuti nägi eelhinnang kokkuvõtvalt ette, et kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga on Pähkli tn 13 kinnistule kavandatud pereelamute maa-ala, kuid arvestades krundi paiknemist nii laiemas (Niidu tänava tööstuspiirkond), kui kitsamas kontekstis (Savi tänava ääres), siis on igati põhjendatud kavandada sinna mitteiluhoone, milliseid on läheduses Savi tänava ääres veel.

#### **11.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid**

Planeeritav ala paikneb juba välja rajatud taristuga linnapiirkonnas. Detailplaneeringuga on seatud soovitusel säästlike energiaallikate kasutamiseks.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

Detailplaneeringuga on antud soovitusel vältimaks parkla muutumist kuumasaareks. Haljastuse osas on antud soovitusel ka hoone fassaadi katmiseks haljastusega, mis aitab samuti vältida parkla- ja parkla poolisel küljel liiga kõrge temperatuuriga piirkondade teket. Lisaks on ette nähtud sademevee kogust vähendav lahendus, mis näeb ette sademevee juhtimise haljasalale, parklasse dreniiva katendi paigaldamise ning viibeala enne vee jõudmist drenaaži.

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

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

### **13. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja

sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised (edaspidi detailplaneeringukohased rajatised), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseiga seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23, „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamiseiga seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“, § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks. Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegia või jooksva aasta eelarves; lõike 2 kohaselt nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna huvidest. Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise, kuivõrd linnavalitsus on haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule. Haldusleping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu arendajale antaks halduslepinguga üle kohustus ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja nende korrashoid kuni üleandmiseni linnale järgnevas mahus (vajadusel täpsustatakse halduslepinguga):

- Savi tänava juurdepääsuga seotud taristu kuni planeeritud parkla sissepääsuni (parkla sissepääs kaasa arvatud).
- Drenaaž Pähkli tänaval olevasse drenaažikaevu nr 15 (või muu lahendus vastavalt projektile).

Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada ja kohalikul omavalitsusel on õigus keelduda planeeringualal asuvatele hoonetele ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingu sõlminud huvitatud isik ei täida sõlmitud halduslepingus kokkulepitud kohustusi tähtaegselt. Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma detailplaneeringukohaste rajatiste omal kulul väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele. Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringukohased rajatised välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Ehitamine peab olema ohutu. Ehitusseadustiku § 8 sätestab, et ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitusseaduse §3 lg1 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

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

Käesolev detailplaneering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

#### **15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.

#### **16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering.
- Pähkli tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.