

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 20102



Uue-Jakobi kinnistu detailplaneering

Pärnu linn, Paikuse alev

Ettepaneku tegija:	OÜ Reef SR
Esindaja:	Sven Raidla <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Tellijä:	Pärnu Linnavalitsus
Juhatuse esimees:	Teet Aava
Koostaja:	Karri Tiigisoõn <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

Pärnus, märts 2024.a.

Sisukord

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruvite andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid	4
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	4
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	4
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	6
7. Liiklus, parkimine	8
8. Haljastus, maastik, piirded	8
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	9
9.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine	9
9.2. Reovee kanalisatsioon	9
9.3. Sademeveed	10
9.4. Elektrivarustus	10
9.5. Sidevarustus	11
9.6. Soojavarustus	11
10. Tuleohutuse tagamine	11
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	12
11. Keskkond	12
11.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	12
11.2. Jäätmed	12
11.3. Müra	12
12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	12
13. Servituutide seadmise vajadus	13
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	13
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	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 TRASSIÜHENDUSE SKEEM KÄÄRASOO TEEGA

AS-5 SADEMEVEEK RAAVIDE SKEEM

AS-6 ILLUSTREERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

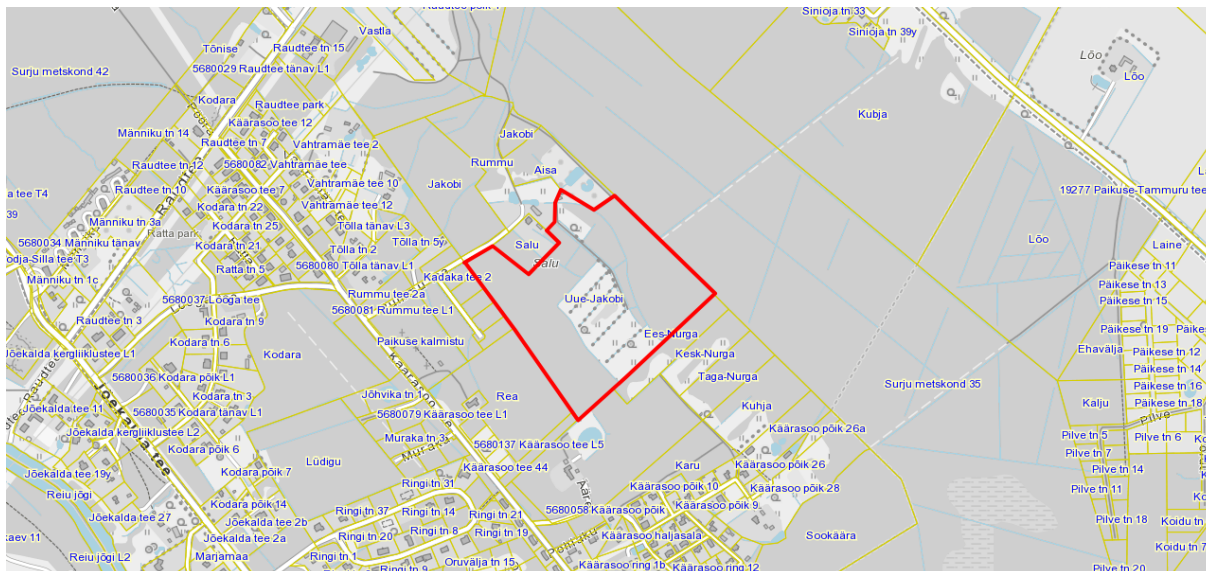
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
Pärnu EKE Projekt AS Karri Tiigisoos Aia tn 6, 80010 Pärnu linn, Pärnu linn Tel +372 52 75 815 karri@ekeprojekt.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus[at]parnu.ee	OÜ Reef SR

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 02.11.2020 korraldus nr 666 Pärnu linnas Paikuse alevis Uue-Jakobi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-458/20, jaanuar 2021.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevis Käärasoo teest kirde suunas. Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on Käärasoo teelt Rummu tee kaudu.



Joonis 1 Uue-Jakobi kinnistu planeeringuala asukoht.

Planeeritava ala suurus on 11,78 ha. Ala on hetkel osaliselt metsamaa, osaliselt lage. Planeeringuala jääb Pärnu kesklinnast linnulennult ca 8 km kaugusele.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Tabel 1.

Aadress	Kat.-üksuse tunnus	Pindala m ²	Kat.-üksuse sihtotstarve
Uue-Jakobi	56801:001:0945	117860	maatulundusmaa 100%

Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel on kinnistu hoonestamata.

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala on hetkel olemasolev maatulundusmaa, mis on suures osas kaetud metsaga. Tegemist on Paikuse alevi lähedusse jääva alaga, mida on kujundanud suuresti viimastel aastatel (aastakümnetel) tekkinud uuselamupiirkonnad. Protsess kestab edasi, sest inimesed on jätkuvalt huvitatud linnalähedases maapiirkonnas elamisest, mistõttu liigub edasi ka arendustegevus.

Ala on elamupiirkonnaks suhteliselt sobiv. Juurdepääsetavus on hea ja tegemist on kompaktsel alal, kuhu on võimalik välja ehitada terviklik elamuala.

4. Ruumilise arengu eesmärgid

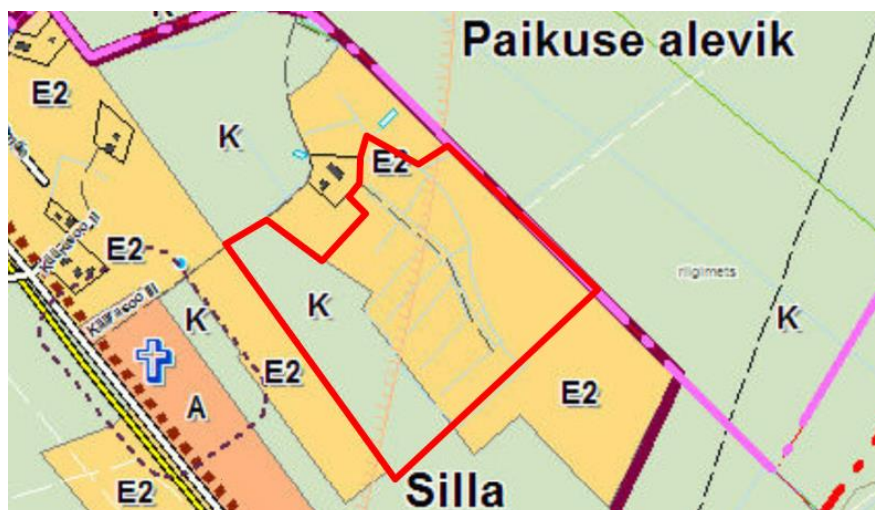
Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Paikuse valla üldplaneering, kus on nimetatud ala planeeritud osaliselt elamumaaks (reserveeritud elamuala E2). Planeeritav kinnistu jääb osaliselt ka kompensatsioonialasse (K), kuhu elamukrunte ei planeerita.

4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Koostatav detailplaneering näeb üldplaneeringuga kooskõlas oleva lahendusena ala jaotamise pereelamu kruntideks (EP) ning osaliselt ka haljasala maaks (HP).

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Koostatav detailplaneering on kehtiva Paikuse valla üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 2. Väljavõte Paikuse valla üldplaneeringust

5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritava ala juurdepääs on planeeritud Rummu teelt, kus on lahendatud juurdepääsuteed planeeritavatele kruntidele. Elamukruntide vahele on planeeritud kaks haljasala. Suurem haljasala asub piirkonna keskel, et teistelt kruntidelt oleks sinna hea juurdepääs. Väiksem haljasala on tee krundi pos 34 koosseisus.

Ala on jagatud kvartaliteks nii, et juurdepääsud ja liikluslahendus oleks lihtne ja loogiline.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 2.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonestuse kõrgus m	Krundi täisehituse %*	Põhihoone katuse tüüp ja -kalle
Uue-Jakobi	01	2052	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	02	2024	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	03	2019	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	04	2024	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	05	2100	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	06	2100	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	07	2067	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	08	3328	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	9	viil 38-45°
Uue-Jakobi	09	2079	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	10	2050	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	11	2033	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	12	2046	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	13	2064	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	14	2045	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	15	2033	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	16	2016	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	17	2005	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	18	2002	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	19	2095	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	20	2248	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	14	viil 38-45°
Uue-Jakobi	21	2389	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	13	viil 38-45°
Uue-Jakobi	22	2249	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	14	viil 38-45°
Uue-Jakobi	23	2017	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	24	2039	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	25	2036	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	26	2092	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°

Uue-Jakobi kinnistu detailplaneering

Uue-Jakobi	27	2270	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	14	viil 38-45°
Uue-Jakobi	28	2447	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	13	viil 38-45°
Uue-Jakobi	29	2291	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	14	viil 38-45°
Uue-Jakobi	30	2035	EP - üksikelamu maa	1 põhi-, 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	30	300	8,5 (abihoone 5)	15	viil 38-45°
Uue-Jakobi	31	3350	HP - haljasala maa			0	0		0	
Uue-Jakobi	32	33617	HP - haljasala maa			0	0		0	
Uue-Jakobi	33	3926	MM - metsamaa			0	0		0	
Uue-Jakobi	34	6176	LT - tee ja tänava maa			0	0		0	
Uue-Jakobi	35	3371	LT - tee ja tänava maa			0	0		0	
Uue-Jakobi	36	2121	LT - tee ja tänava maa			0	0		0	
Uue-Jakobi	37	1004	LT - tee ja tänava maa			0	0		0	
		117 860 m²					9000			

* Krundi täisehituse protsent on informatiivne suurus. Projekteerimise aluseks tuleb võtta ehitisealune pind ruutmeetrites.

Märkused:

1. Planeeritava maapinna kõrgus antakse projektiga. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeritavast maapinnast.
2. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.
3. Täpne hoonete, rajatiste, juurdepääsude ja parkimiskohtade arv ning paigutus, haljastuse lahendus ja tehnovõrkude asukohad antakse projektidega.
4. Planeeritud hoonestuse kontuur illustreerib ehitisealuse pinna võimalikku paigutumist hoonestusalal. Hoonete tegelik asukoht ja paigutus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt ehitusõigusele ja arhitektuursetele tingimustele.
5. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse ning abihooned naabrite omavahelisel kokkuleppel nt kahe krundi piiril (abihooneid ei või paigutada hoonestusalast tänava poole).
6. Olemasolevad ehitised likvideeritakse.

Arhitektuursed tingimused:

1. Hooned viimistleda puiduga. Sõltuvalt lahendusest on puithoonetel lubatud seina viimistlemine katusekattematerjaliga (valtsplekkprofiil, katusekivi vms). Lubatud on katuse väljaehitused. Hoonetel järgida soovitatavalt ühtset räästajoont. Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, ümarpalki, plastlaudist ja muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
2. Hoonete fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. (vt ka p 9).
3. Kruntidele on väljaspoole hoonestusala lubatud ehitada asjakohaseid väikerajatisi – puhkenurgad, paviljonid, grillimajad, mänguväljakud jms. Rajatiste projekteerimisel järgida kooskõla ümbritseva hoonestusega.

7. Liiklus, parkimine

Planeeritava ala kruntide juurdepääs on lahendatud läbi planeeritavate juurdepääsuteede.

Tee krundi laiuseks on planeeritud 10 m ja tee laiuseks min 5 m – täpne lahendus antakse projektiga. Tee katend - asfalt või freesasfalt.

Mänguväljakuga külgnevale teemaale näha ette liiklust rahustavad meetmed.

Parkimine on lahendada omal krundil. Parkimiskohtade arv anda projektiga (min 1 koht pereelamu kohta).

8. Haljastus, maastik, piirded

Kõrghaljastusega kaetud kruntidel tuleb tagada vähemalt 70% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, asendamine või istutamine.

Hoonestus paigutada krundil alale, kus kasvab vähemväärtuslik kõrghaljastus. Kruntide vertikaalplaneerimise ja haljastuse lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Väljaspool hooneid ja rajatise istutada puid ja põõsaid sobivasse asukohta. Ka hoonestusalale elamu lähedusse ja parklate ning üldmaade juurde istutada varje tekitavat kõrghaljastust.

Elamu küttesüsteemi valimisel ehitusprojekti staadiumis tuleb arvestada sellega, et teemaplaneering "Elamuehituse põhimõtted" kehtestab nõude, et maakütte kollektori paigaldamine ei ole lubatud metsasele krundile muul viisil, kui spiraalidena väiksel maa-alal. Lubatud ei ole maaküttekollektori paigaldamine ümber kõrghaljastuse. Maaküttekollektori paigaldamine krundi piirile lähemale kui 1 m ei ole lubatud (Paikuse alevi üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted lk 11).

Krundipiiridele on lubatud rajada võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle 1,6 m ning läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgusega mitte üle 1,2 m. Piirdetara arhitektuursel lahendusel võtta arvesse piirkonna elamualade väljakujunenud valdavate piirdetüüpide lahendusi.

Üldmaa kruntide heakord ja haljastus ehitatakse välja koos teede ja tehnovõrkudega ühes ehitusjärgus. Planeeritud rekreatsioonialadele näha ette terviklik ja kvaliteetne haljastus lahendus ja maastikukujundus. Väärtuslik haljastus säilitada, lahendada uusistutused, kavandada mänguväljakud istumisalad jms. Teiste kruntide uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoonete projektiga.

Ala edelaserva jääv krunt (pos 32) on jäetud metsamaaks, kus hooldatakse metsa vastavalt metsa hoolduse nõuetele. Alale ei ole hooneid ega ehitise kavandatud

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoone fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuuriselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada 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.

Hoonete projekteerimisel arvestada soovitatavalt ka päikesepaneelide paigaldamise vajadusega.

9.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 16.11.2020.a tehnilised tingimused nr DT-198844.

Kinnistu veevarustuse allikaks on Rummu tee L3 kinnistul olemasolev ühisveevärgi veetorustik De110.

Planeeritud ühisveevärgi veetorustik planeeritud ringsüsteemina ja ühendatud olemasoleva ühisveevärgi magistraaltoruga kahest kohast. Lisaks Rummu teele on näidatud ühendus ka Käärasoo teele läbi planeeritava metsakrundi (pos 32) olemasoleva Käärasoo tee L5 transpordimaa kinnistu. Rummu teel paikneb planeeritava veetorustiku ühenduskohas olemasoleva trassiga olemasolev sidekaabel, mis tuleb ümber tõsta – soovitatavalt Jakobi kinnistu piiri äärde.

Planeeritud torustike kaitsetsooni ei ole lubatud kasvatada kõrghaljastust ning tuleb tagada vastav hooldus.

Planeeringuga on määratud kõigi kruntide liitumiseks planeeritud ühisveevärgiga liitumiskohad – maakraanid.

Väliseks tulekustutuseks on tuletõrjehüdrandid, mida on planeeritud 3 tk – asukohad on näidatud joonisel AS-3.

9.2. Reovee kanalisatsioon

Veevarustuse lahendamiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 16.11.2020.a tehnilised tingimused nr DT-198844.

Uue-Jakobi reoveekanalisatsioon on planeeritud Rummu tee L3 kinnistul asuvasse isevoolsesse reoveekanalisatsiooni torustikku. Planeeritavate elamukruntide reovesi kogutakse isevoolselt kokku pos 31 krundi põhjaossa planeeritud reovee pumplasse, kust kulgeb survetrass Rummu tee L3 kinnistule. Pumpla sanitaarkaitsevöönd on 20 m.

9.3. Sademeveed

Sademeveed lahendatakse kraavidega, mis on ühendatud planeeritava ala äärsete olemasolevate sademevee kraavidega (vt põhijoonis tehnoõrkudega AS-3 ja Sademeveekraavide skeem AS-5). Olemasolevad sademeveekraavid tuleb süvendada ja korrastada. Sademevesi juhitakse planeeritavalt alalt ära olemasolevate kraavide kaudu planeeringualast põhjasuunas jäävasse ojja ning sealtkaudu Pärnu jõkke.

NB! Planeeringuala kaguservas asub vääriselupaik (VEP), kus kehtib majandustegevuse piirang, mis tähendab, et seal ei ole lubatud liikuda tehnikaga ega seda muul viisil kahjustada. VEP-i piires ei ole lubatud uute kraavide ega nõvade kaevamine ega olemasolevate rekonstrueerimine, mis võivad muuta veerežiimi VEP-is.

Sademevee juhtimine kruntidelt kraavidesse lahendatakse vertikaalplaneerimise abil, mis antakse hoonete projektidega.

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

Tänavatelt juhitakse sademevesi kalletega teeäärsetesse rentsliitesse või nõvadesse ning sealt tee maa-ala äärde jäävatesse kraavidesse. Vajadusel on võimalik lahendada ka restkaevude ja sademeveetorstikega. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale. Tänava lumi vallitatakse planeeritava tee äärde. Ümberpöörde kohtades tuleb lumi lükata nõnda, et ei oleks takistatud pääste-, prügi- jms sõidukite manööverdamine.

Uue sademeveesüsteemi projekteerimisel ja ehitamisel vältida võimalusel olemasolevate süsteemide lõhkumist ja ummistamist ning arvestada olemasolevate säilivate süsteemidega. Uue süsteemi rajamisel tagada liigniiskuse ära juhtimine võimalikult laialdaselt (võimalusel ka planeeringuga külgnevatel aladel).

Sademevee süsteem peab tagama vee äravoolu. See tähendab, et tuleb nii eraomandis krunte läbivatele kraavidele kui ka sademeveesüsteemile üldiselt seada nõuded, mis tagab nende korrashoiu ja toimimise. Kraavide kinni ajamine ei ole lubatud.

9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 379948.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on planeeritud krundi pos 31 põhjaossa, tee äärde ja planeeritava pumpla kõrvale. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Padriku alajaamast.

Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse a nii, et need ei jää varjama hoone fassaade. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Lisaks on planeeritud elektrivarustus ka tänavavalgustusele.

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

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

9.5. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35228158.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass on planeeritud lähtuvana Rummu tee ja Kadaka tee ristil (ehitav, pole veel dokumenteeritud) olevast sidekaevust (Kadaka park kinnistu ees). Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

9.6. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse soojuspumpade abil.

10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

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

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välise tulekustutusvee vajadus on 10 - l/s 3 tunni jooksul.

Koos veevarustusega lahendatakse ka piirkonna tuletõrjerveevarustus hüdrantidega.

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 hoonestusala paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega oleks tagatud piisavad tuleohutuskujad.

11. Keskkond

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

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid. Käsitlemist vajavad teemad on lahti kirjutatud käesolevas peatükis.

11.2. Jäätmed

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

Jäätmemajandus on reguleeritud kehtiva jäätmehoolduseeskirjaga. Vastavalt eeskirjale näha ette ka jäätmete liigiti kogumise võimalus vajadusel eraldi konteinerina või muul viisil koostöös jäätmevedajaga.

Jäätmekonteinerid paigaldada nii, et need oleksid piisavalt varjatud ja keskkonda integreeritud. Vajadusel näha ette eraldi varjav haljastus, varjualused või variseinad.

11.3. Müra

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

12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

13.Servituutide seadmise vajadus

Käesolev detailplaneering näeb ette servituutide seadmise vajaduse järgmistele positsioonidele olemasolevate ja planeeritavate sademeveekraavide säilitamiseks elamukruntidel.

Pos.	Servituudi vajadus
01	sademeveekraav
02	sademeveekraav
03	sademeveekraav
04	sademeveekraav
05	sademeveekraav
06	sademeveekraav
07	sademeveekraav
08	sademeveekraav
09	sademeveekraav
10	sademeveekraav
11	sademeveekraav
12	sademeveekraav
15	sademeveekraav
16	sademeveekraav
17	sademeveekraav
18	sademeveekraav
19	sademeveekraav
21	sademeveekraav
22	sademeveekraav
24	sademeveekraav
25	sademeveekraav
26	sademeveekraav
28	sademeveekraav
29	sademeveekraav
30	sademeveekraav
31	pumpla, alajaam ja trassid

14.Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

Detailplaneeringu ala välja ehitamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega haldusleping, millega määratakse juurdepääsuteede, ühisveevärgi, ühisreoveekanalisisatsiooni tänavatorustike ja pumplate, krunte teenindava elektrivõrgustiku, tänavavalgustuse, vajalike haljasalade ning samuti vajaliku sademevee kraavistiku välja ehitamise kohustus ja tingimused.

Koos planeeringu ala siseste teede välja ehitamisega on vajalik välja ehitada ka juurdepääsuks vajalik eraomandis olev Rummu tee L3 lõik (katastriüksuse tunnus 56801:001:0946).

- Välja ehitatud taristuga tee ja tänavamaa kinnistud tuleb üle anda kohalikule omavalitsusele (kaasa arvatud Rummu tee L3).

Planeeritav ala ehitatakse välja järk-järgult peale maakorraldustoimingute läbi viimist. Esmalt rajatakse trassid ja juurdepääsuteed. Trassid tuleb välja ehitada nii, et tagatud oleks nende toimimine, mis tähendab et valmis tuleb ehitada alajaam, reoveepumpla, vee ringtrass koos vajalike hüdrantidega. Samuti tuleb tagada sademeveesüsteemi välja ehitamine nii, et oleks tagatud sademevee liikumine teedelt ja arendatavatelt kruntidelt kuni eelvooluni.

Elamukrundile peab olema välja ehitatud juurdepääs koos vajalike tehnovõrgu liitumispunktidega ja sademevee ära juhtimise võimalusega enne elamu ehitusloa väljastamist.

Arvestades teede ja trasside paiknemist, on eeldatav kruntide välja ehitamise järjekord positsioonide kaupa järgnev:

I	08, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29
II	15, 20, 21, 22
III	01, 02, 03, 09, 10, 11
IV	04 ,05, 06, 07, 12, 13, 14, 16, 23, 30

I ja II etapi käigus tuleb välja ehitada ka avalikult kasutatavad rohealad.

NB! Ala reaalne välja ehitamise etapilisus ja kiirus sõltub majanduskeskkonnast jms asjaoludest, kuid eeldatav töödega alustamise aeg on u 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

Pos 32 krundil asuv metsamaa jääb eraomandusse.

15.Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised. Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

16.Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Paikuse valla üldplaneering.