

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	1
1.2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	2
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
1.3.1	Vastavus Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule ja ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks	4
1.3.2	Vastavus Tori valla Sauga piirkonna üldplaneeringule ja ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks	7
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
2.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	8
2.1.1	Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus	9
2.2	PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
2.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	11
2.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	11
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	11
2.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	11
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	13
3.1	ETTEPANEK PLANEERINGUALA PIIRIDE MUUTMISEKS	14
3.2	KRUNDIJAOTUS	14
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED	16
3.3.1	Pärnu linna territooriumil asuvate kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	16
3.3.2	Tori valla territooriumil asuvate kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	24
3.4	PLANEERINGULAHENDUSE REALISEERIMISEKS VAJALIKE KINNISTUTE VÕÕRANDAMINE	25
3.5	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	27
3.6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	28
3.7	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED	32
3.7.1	Haljastus ja heakord	32
3.7.2	Jäätmehooldus	33
3.7.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	34
3.8	VERTIKAALPLANEERIMINE	34
3.9	TULEOHUTUSNÕUDED	34
3.10	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	35
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	35
4.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS	36
4.1.1	Veevarustuse välisvõrk	36
4.1.2	Väline tuletõrjveevarustus	37
4.1.3	Reoveekanaliseerimine	37
4.1.4	Liig- ja sademevee ärajuhtimine	39

4.1.5	Olemasoleva puurkaevu lammutamine	41
4.2	ELEKTRIVARUSTUS	41
4.2.1	Tänavavalgustus	42
4.3	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	43
4.4	GAASIVARUSTUS JA OLEMASOLEVA GAASITORUSTIKU ÜMBERTÕSTMINE	43
4.5	SOOJUSVARUSTUS	44
4.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS	45
5	KESKKONNATINGIMUSED	47
5.1	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE JA LÄBIVIIDUD UURIGUTE TULEMUSED	47
5.1.1	Rohevõrgustik ja puhkemetsad	48
5.1.2	Vääriselupaigad	52
5.1.3	Müra	53
5.1.4	Vibratsioon	55
5.1.5	Potentsiaalne pinnasereostus	56
5.1.6	KSH tulemused ja leevendavad meetmed	56
5.2	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	62
5.3	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE JA AVARIIOHTLIKE OLUKORDADE VÄLTIMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL ...	63
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	63
7	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	
	1. Gren Eesti AS projekti kooskõlastus nr 185, 28.10.2022	
	2. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 37366725, 31.10.2022	
	3. AS Pärnu Vesi kiri nr 210165, 14.07.2023	
	4. OÜ Tarbegaas e-kiri, 21.11.2022	
	5. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 8672982116, 16.08.2023	
	6. Elering AS kiri nr 12-9/2023/375, 16.08.2023	
	7. Kaitseministeeriumi kiri nr 12-1/22/2296, 09.01.2023	
	8. Terviseameti kiri nr 9.3-1/23/2583-2, 03.05.2023	
	9. Transpordiameti kiri nr 7.2-2/23/8378-2, 04.05.2023	
	10. Maa-ameti kiri nr 6-3/20/16954-17, 10.05.2023	
	11. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/23/7525-2, 11.05.2023	
	12. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 16-6/20-07178-014, 11.05.2023	
	13. Keskkonnaministeeriumi kiri nr 7-15/23/1579-2, 12.05.2023	
	14. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri nr 6.2-2/21940, 12.05.2023	
	15. Päästeameti kiri nr 7.2-3.4/2501-2, 08.05.2023	
	16. Rahandusministeeriumi kiri nr 15-3/2705-2, 22.05.2023	
	17. Kliimaministeeriumi e-kiri, 07.07.2023	
8	JOONISED	
1	Asukohaskeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Planeeritud maa-ala põhijoonis (koondjoonis)	DP-3
4	Planeeritud maa-ala põhijoonise väljavõtted (9 lehel)	DP-3-1 – DP-3-9
5	Kruntimiskava joonis	DP-3-10
6	Tingmärgid	DP-3-11
7	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
8	Servituutide plaan	DP-4-1
9	Ehitusaegne liiklusskeem (I etapp)	DP-5-1

10 Ehitusaegne liiklusskeem (II etapp)	DP-5-2
11 Kasutusaegne liiklusskeem (III etapp)	DP-5-3
12 Kasutusaegne liiklusskeem (IV etapp) variant 1	DP-5-4
13 Kasutusaegne liiklusskeem (IV etapp) variant 2	DP-5-5
14 Väljavõtte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissetpanek	DP-6
15 Niidu oja kaldajoone ja piiranguvööndite muutmise skeem	DP-7
16 Liig- ja sademevee ärajuhtimise skeem	VKV-1
17 Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse detailplaneering (hoonestuskava ettepanek)	

II OSA – PLANEERINGU LISAD

I. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE JA UURINGUD

1. Rail Baltica Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koos lisadega), Hendrikson & Ko OÜ, märts 2023

III OSA – PLANEERINGU LISAD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (Pärnu linn), 17.03.2020
- 2 Detailplaneeringu algatamise taotlus (Tori vald), 27.03.2020
- 3 Pärnu Linnavolikogu otsus nr 50 „Pärnu linnas Rail Balticu infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, 18.06.2020
- 4 Tori Vallavolikogu otsus nr 245 „Tammiste külas Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, 18.06.2020
- 5 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-22 detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest koostöötegijate teavitamine, 30.06.2020
- 6 Tori Vallavalitsuse lähteseisukohad Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu koostamiseks, 03.07.2020
- 7 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta ajalehes Pärnu Postimees, 02.07.2020
- 8 Niidu Ladu OÜ lähteseisukohad Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu koostamiseks, 21.07.2020
- 9 Leping nr 3-13.3/19/2020 planeeringu koostamise tellimiseks ja planeeringu koostamise rahastamiseks (Pärnu linn), 12.08.2020
- 10 Leping nr 11-21.2/42 planeeringu koostamise tellimiseks ja planeeringu koostamise rahastamiseks, 18.08.2020
- 11 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-59 kaasatavatele isikutele ja koostöö tegijatele detailplaneeringu esmase eskiislahenduse avalikustamisest, 14.09.2021
- 12 Riigimetsa Majandamise Keskuse kiri nr 3-1.1/1700 Pärnu Linnavalitsusele, 27.09.2021
- 13 OÜ RealWAY kiri Pärnu Linnavalitsusele, 29.09.2021
- 14 Edelaraudtee AS kiri nr EDI-2021-V-85 Pärnu Linnavalitsusele, 29.09.2021
- 15 Kaitseministeeriumi kiri nr 12-1/20/2059 Pärnu Linnavalitsusele, 29.09.2021
- 16 Maa-ameti kiri nr 6-3/20/16954-7 Pärnu Linnavalitsusele, 29.09.2021

- 17 Keskkonnaameti kiri nr 6-5/21/19636-2 Pärnu Linnavalitsusele, 30.09.2021
- 18 Transpordiameti kiri nr 7.1-2/21/22234-2 Pärnu Linnavalitsusele, 30.09.2021
- 19 MTÜ Tammiste-Veskimetsa Külaselts kiri Tori Vallavalitsusele, 30.09.2021
- 20 Päästeameti kiri nr 7.2-3.4/7615-2 Pärnu Linnavalitsusele, 04.10.2021
- 21 AS Trigon Property Development e-kiri Pärnu Linnavalitsusele, 07.10.2021
- 22 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-75 Edelaraudtee ASle, 11.11.2021
- 23 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-76 Maa-ametile, 11.11.2021
- 24 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-77 Päästeametile, 11.11.2021
- 25 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-78 OÜle RealWAY, 11.11.2021
- 26 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-79 Kaitseministeeriumile, 11.11.2021
- 27 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-80 Keskkonnaametile, 11.11.2021
- 28 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-81 Riigimetsa Majandamise Keskusele, 11.11.2021
- 29 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-82 Transpordiametile, 11.11.2021
- 30 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-83 ASle Trigon Property Development, 11.11.2021
- 31 Tori Vallavalitsuse vastuskiri nr 6-2.1/3014-1 MTÜle Tammiste-Veskimetsa Külaselts, 09.12.2021
- 32 Tori Vallavalitsuse kiri nr 6-2.1/3448 kaasatavatele koostöötegijatele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust, 30.05.2022
- 33 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-87 kaasatavatele koostöötegijatele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust, 31.05.2022
- 34 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-88 kaasatavatele isikutele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust, 31.05.2022
- 35 Maa-ameti kiri nr 6-3/20/16954-10 Pärnu Linnavalitsusele, 16.06.2022
- 36 Kaitseministeeriumi kiri nr 12-1/22/2296 Pärnu Linnavalitsusele, 01.07.2022
- 37 Päästeameti kiri nr 7.2-3.4/3507-2 Pärnu Linnavalitsusele, 01.07.2022
- 38 Riigimetsa Majandamise Keskuse kiri nr 3-1.1/2022/3209 Pärnu Linnavalitsusele ja Tori Vallavalitsusele, 01.07.2022
- 39 Keskkonnaameti kiri nr 6-5/22/10987-2 Pärnu Linnavalitsusele ja Tori Vallavalitsusele, 08.07.2022
- 40 Keskkonnaministeeriumi kiri nr 7-15/22/2593-2 Pärnu Linnavalitsusele, 08.07.2022
- 41 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 16-6/20-07178-010 Pärnu Linnavalitsusele, 14.07.2022
- 42 Edelaraudtee AS kiri nr EDI-2022-V-61 Pärnu Linnavalitsusele, 15.07.2022
- 43 OÜ RealWAY kiri Pärnu Linnavalitsusele, 15.07.2022
- 44 Transpordiameti kiri nr 7.2-2/22/12263-2 Pärnu Linnavalitsusele, 15.07.2022
- 45 MTÜ Tammiste-Veskimetsa Külaselts e-kiri Tori Vallavalitsusele, 19.07.2022
- 46 Rahandusministeeriumi kiri nr 15-3/4758-2 Pärnu Linnavalitsusele, 26.07.2022
- 47 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-102 kaasatavatele isikutele ja koostöö tegijatele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust, 09.08.2022
- 48 Tori Vallavalitsuse vastuskiri nr 6-2.1/4244 koostöötegijatele ja kaasatavatele ning teavitus avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust, 15.08.2022
- 49 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-103 koostöötegijatele ja teavitus avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust, 16.08.2022
- 50 Pärnu Linnavalitsuse vastuskiri nr 8-4/10025-104 Transpordiametile ja teavitus avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust, 16.08.2022
- 51 Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll, 25.08.2022

- 52 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kiri nr 25-4/22-55-1 Transpordiametile, 09.11.2022
- 53 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-111 kaasatavatele koostöötegijatele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamiseks, 13.12.2022
- 54 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-112 kaasatavatele isikutele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõule arvamise andmiseks, 13.12.2022
- 55 Niidu tn 22a elaniku e-kiri Pärnu Linnavalitsusele, 14.12.2022
- 56 Päästeameti kiri nr 7.2-3.4/7975-2 Pärnu Linnavalitsusele, 27.12.2022
- 57 Terviseameti kiri nr 9.3-1/20/10595-6 Pärnu Linnavalitsusele, 29.12.2022
- 58 Põllumajandus- ja Toiduameti kiri nr 6.2-2/842 Pärnu Linnavalitsusele, 06.01.2023
- 59 Keskkonnaministeeriumi kiri nr 7-15/22/2593-5 Pärnu Linnavalitsusele, 11.01.2023
- 60 Transpordiameti kiri nr 7.2-2/22/12263-6 Pärnu Linnavalitsusele, 11.01.2023
- 61 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 16-6/20-07178-012 Pärnu Linnavalitsusele, 11.01.2023
- 62 Keskkonnaameti kiri nr 6-5/22/24514-2 Pärnu Linnavalitsusele, 12.01.2023
- 63 Maa-ameti kiri nr 6-3/20/16954-14 Pärnu Linnavalitsusele, 12.01.2023
- 64 Rahandusministeeriumi kiri nr 15-3/9852-2 Pärnu Linnavalitsusele, 13.01.2023
- 65 Riigimetsa Majandamise Keskuse kiri nr 3-1.1/2022/6880 Pärnu Linnavalitsusele, 13.01.2023
- 66 AS Trigon Property Development e-kiri Pärnu Linnavalitsusele, 13.01.2023
- 67 Maa-ameti kiri nr 6-3/20/16954-15 Pärnu Linnavalitsusele, 26.01.2023
- 68 Transpordiameti kiri nr 7.2-2/22/12263-12 Pärnu Linnavalitsusele, 23.02.2023
- 69 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-133 kaasatavatele koostöötegijatele detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamiseks, 13.04.2023
- 70 Neste Eesti AS, Hesemajad OÜ ja OÜ Jazz Pesulad kiri Pärnu Linnavalitsusele, 10.05.2023
- 71 AS Trigon Property Development kiri Pärnu Linnavalitsusele, 12.05.2023
- 72 Pärnu Linnavalitsuse kiri nr 8-4/10025-152 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, 05.07.2023
- 73 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri nr 14-3/1232-1 Pärnu Linnavalitsusele, 14.07.2023

II TEHNILISED TINGIMUSED

- 1 Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused nr TT-210165, 07.07.2021;
- 2 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35661397, 08.10.2021;
- 3 OÜ Tarbegaas tehnilised tingimused, 09.11.2021;
- 4 Gren Eesti AS tehnilised tingimused nr DPT-84/39, 12.11.2021
- 5 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 389704, 18.11.2021;
- 6 Elering AS tehnilised tingimused nr 2-3/2019/657-17, 20.06.2023

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Looduskaitse seadus
- Pärnu maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/40)
- Pärnu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74)
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21)
- Tori valla Sauga piirkonna üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97)
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Pärnu Linnavolikogu 18.06.2020 otsus nr 50)
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Tori Vallavolikogu 18.06.2020 otsus nr 245)
- Tori Vallavalitsuse 03.07.2020 koostatud lähteseisukohad Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu koostamiseks
- Niidu Ladu OÜ 21.07.2020 lähteseisukohad Rail Baltica infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu koostamiseks,
- Õigusaktid, projekterimismid ja Eesti standardid, sh:
 - Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
 - Keskkonnaministri 27.12.2006 määrus nr 87 „Kassikaku püsielupaikade kaitse alla võtmine“
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
 - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
 - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja analüüsid:
 - Rail Baltica Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koos lisadega), Hendrikson & Ko OÜ, märts 2023;
 - Rail Baltica Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse liiklusuuring, K-Projekt AS tööd nr 20081 ja 20091, märts 2021;
 - Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr GE-3030, mai 2021;
 - Projekteeritava Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse detailplaneeringu ala vääriselupaikade, elupaigatüüpide ja kaitstavate taimeliikide inventuur, Metsaruum OÜ, september 2021;

- Rail Baltic Pärnu kaubaterminali ulukiuring, Hendrikson & Ko OÜ töö nr 20003664, oktoober 2021;
- Pärnu kaubaterminali detailplaneeringu ja eelprojekti koostamine. Pinnasevee ärajuhtimise eksperthinnang, Entec Eesti OÜ, oktoober 2021;
- Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse müra- ja vibratsioonihinnang, Akukon Eesti OÜ, töö nr 200813-1-C, detsember 2021;
- Pärnu kaubaterminali rajamise ja kasutamisega kaasnev mõju linnustikule, OÜ Xenus, detsember 2021;
- Rail Balticu Pärnu hoolduskeskuse-kaubaterminali arendusprojekti elluviimise mõjud ja meetmed Rääma kassikaku püsielupaigale, OÜ Clanga, detsember 2022.
- Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused.

1.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus Rail Baltic (edaspidi RB) infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali rajamiseks koos vajalike juurdepääsuteede ja infrastruktuuriga ning asjakohaste tehnovõrkudega Pärnu linnas Niidu tööstuspiirkonnas ja seda ümbritsevatel Tori valla metsaaladel, arvestades perspektiivse multimodaalse koridori vajadustega Pärnu sadama suunas ja perspektiivse ühendusega Pärnu suure ümbersõiduga ning sellest tuleneva tunneli ruumivajadusega. Lisaks antakse juurdepääsude, liikluskorralduse ning tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala Pärnu linna osa jääb omavalitsuse idaossa ning Pärnu linna asustusüksuse kirdeossa. Planeeringuala asub Niidu ettevõtluspiirkonna servas ning sellest ca 700 m kaugusele põhjasuunas jääb Rääma raba ja vahetusse naabrusesse kagu suunas jääb Tori valla Tammiste küla Veskimetsa elamupiirkond.

Planeeringuala suurus algatamise hetkel kokku oli ca 131 ha, millest Pärnu linna osa oli ligikaudu 101 ha ja Tori valla osa ligikaudu 29 ha.



Planeeringu ala algatamise hetkel (punase viirutusega on tähistatud planeeringuala Pärnu linnas ja rohelise viirutusega Tori vallas)

Planeeringu koostamise käigus on tulenevalt raudteerajatiste asukohtade ja Lauka tänava trajektoori täpsustumisest ning Rääma kassikaku püsielupaiga puutumatus ja kvaliteedi säilitamisest tehtud ettepanekud planeeringuala piiride muutmiseks (vt peatükki 3.1). Selle tulemusena on planeeringuala suurus tervikuna suurenenud ligikaudu 133 ha-ni, millest Pärnu linna osa moodustab ca 103 ha ja Tori valla osa ca 30 ha.

Kavandatava RB infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi ala ei järgi omavalitsuste piire ning ulatub nii Pärnu linna kui Tori valla territooriumile. Pärnu linna territooriumile jääb valdav osa planeeritavast kaubaterminalist ning väiksem osa infrastruktuuri hoolduskeskusest. Tori valla territooriumile jääb valdav osa planeeritavast infrastruktuuri hoolduskeskusest ning väiksem osa kaubaterminalist.

Planeeringualal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Tugiplaani DP-2):

- AS Edelaraudtee kinnistust kuni Raba tn 30 kinnistu läänepoolse piirini ning Savi tn 28a kinnistuga külgneva ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 22.02.2010 korraldusega nr 122). Planeeringus on kavandatud Savi tn 28a kinnistule ja jätkuvalt riigi omandis olevale maa-alale raudteeharu ning Pärnu linna üldplaneeringukohane tootmismaa sihtotstarve muuta osaliselt transpordimaaks. Planeeringuala on küll krunditud, kuid planeeringulahendus on realiseerimata.
- Lina tn 39 ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19.01.2018 otsusega nr 3). Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kavandatud laske- ja jahirajatiste ehitamiseks ning maa-ala kruntideks jaotamine. Planeering on realiseeritud.

Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised olulisemad detailplaneeringud (vt joonis Tugiplaani DP-2):

- Niidu tn 24 ja Vana-Savi tn 18 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 15.12.2008 korraldusega nr 851). Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine koostootmisjaama rajamiseks ning hoonestusprintsipiide ja liikluskorralduse põhimõtete kindlaksmääramine, kommunikatsioonide, haljastuse ja heakorra planeerimine. Planeering on realiseeritud.
- Jaama tn 4 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 27). Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala väiksemateks äri- ja tootmismaa kruntideks ning määrata neile ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Planeering on realiseerimata.
- Raba tn 34 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 24.05.2018 otsusega nr 48). Detailplaneeringus on kavandatud ehitusõigus Raba tn 34 kinnistule (suletud Rääma prügila alale) päikeseelektrijaama rajamiseks ja vajadusel väiksemas mahus jäätmekäitlustoimingute läbiviimiseks. Planeering on realiseeritud.
- Tammiste küla Nurga kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tori Vallavolikogu 28.05.2020 otsusega nr 236). Detailplaneeringus on kavandatud 20 krunti, millest seitsmele on määratud ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks ja üheksale krundile kaksikelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üks üldmaa krunt rekreatsiooni- ja puhkealaks ning üks teemaa krunt elamupiirkonnale ja teine naaberkinnistule juurdepääsuks. Ca 1,7 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega krunt on jäetud Pärnu maakonna planeeringuga ja Sauga valla üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku koridoriks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Kontaktvööndis on algatatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Tugiplaan DP-2):

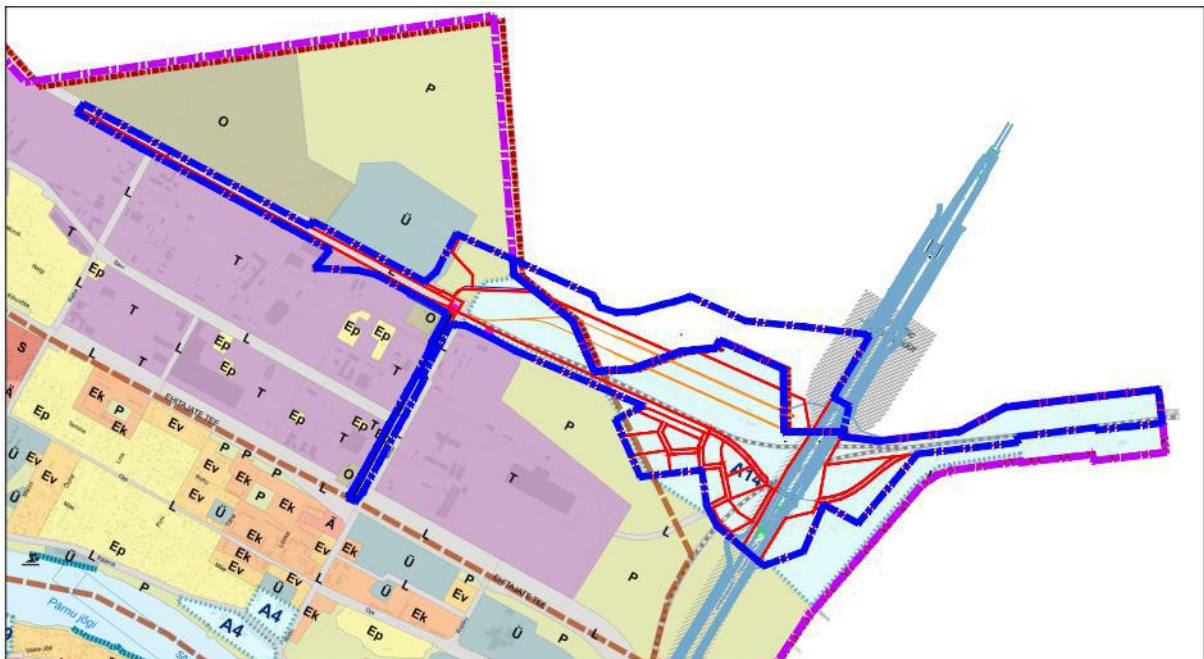
- Tammiste küla Veskikaare tn 26, Veskikaare tn 35, Veski põik 3 ning Veski põik 4 kinnistute detailplaneering (algatatud Tori Vallavolikogu 30.04.2020 otsusega nr 234). Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Veskikaare tn 26 ja 35 kinnistud elamumaa kruntideks, määrata hoonestusalad ja ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks ning planeerida Veski põik 3 ja 4 kinnistutele liidetavad maatükid olemasoleva krundistruktuuri korrastamiseks ja Veski põigu läbimurde planeerimiseks. Lisaks elamukruntidele nähakse ette ka avalik puhke- ja virgestusala.

1.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

1.3.1 Vastavus Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule ja ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Detailplaneeringu algatamise hetkel kehtinud Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt oli planeeringuala kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks määratud raudtee- ja üldmaa.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtestas Pärnu Linnavolikogu (20.05.2021 otsus nr 21) uue Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+, mille kohaselt kuulub valdav osa planeeringualast Pärnu Kaubajaama arengualale A14 ning väiksem osa puhke- ja haljasala ja transpordimaa juhtotstarbega maa-alale.



Väljavõte detailplaneeringu joonisest DP-6 (Väljavõte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissettepanek)

Üldplaneeringus on Pärnu Kaubajaama arenguala osas esitatud kaks alternatiivset arenguvisioni, millest esimene rakendub kaubajaama arenduse korral ja teine siis, kui piirkond ei ole sobiv Rail Baltic kaubajaama arenguks.

RB kaubaterminali arenduse korral on alal lubatud juhtotstarveteks raudtee, tootmise, tee ja tänava, puhke- ja haljasala ning pereelamu maa-ala.

Planeerimise ja hoonestamise põhimõtetena on välja toodud:

- Arendustegevuse eesmärk on Rail Baltic raudtee äärsetele aladele kaubajaama ja Rail Baltic infrastruktuuri hoolduskeskuse (depoo) arendamine ning piirkonna sidumine Niidu ettevõtluspiirkonnaga.
- Olemasolevate elamute säilimisel tuleb arvestada elamute jaoks vajaliku elukeskkonna tagamisega (müra, visuaalne häiring jms).
- Arenguala Kauba tn poolisel alale kavandada funktsioone, mis ei põhjusta elupiirkonna jaoks liigseid häiringuid.
- Kaaluda elamumaa arendamise otstarbekust Jaama tn poolisel alal, olemasoleva elupiirkonna ligidal arvestades raudteest ja ettevõtlusest tulenevate mõjudega

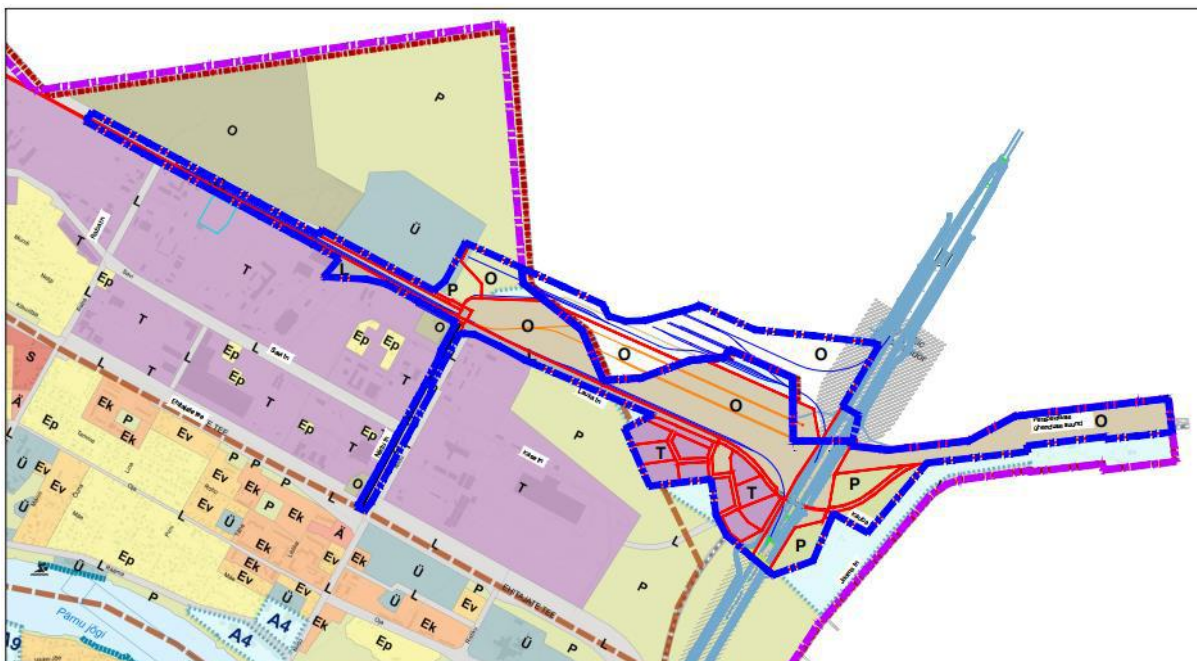
Haljastuse põhimõtetena on välja toodud:

- Piirkonna metsaalad on ette nähtud puhkemetsadeks.
- Arenguala kavandamisel on vajalik kaaluda arenguala koosseisu kuuluvate metsaalade kasutamist puhkealana ning RB kaubajaama, jaama juurdepääsude ning ettevõtluspiirkonna arendamise vajadusi.
- Puhkemetsadele ja rabale tuleb tagada juurdepääs.
- Ettevõtluspiirkonda ümbritsevad metsaalad tuleb säilitada tootmistegevust eraldava puhvervööndina.
- Üle Jaama tänava kulgev maakonna rohevõrgustiku koridorid tuleb säilitada.
- Rohevõrgustiku toimivuse tagamiseks kaubajaama piirkonnas, tuleb vaadata rohevõrgustikku piirkonnas tervikuna.
- Kaubajaama planeerimise etapis on vajalik arvestada loomastiku liikuvuse uuringutega, et täpselt välja selgitada kohad, kus loomade liikumisrajad ristuvad raudteega ning vajadusel töötada välja tehnilised lahendused loomade liikumise võimaldamiseks üle raudtee.

Liikluskorralduse põhimõtetena on välja toodud:

- Tagada kaubajaama ühendus linna transpordivõrgustikuga ja Niidu ettevõtluspiirkonnaga.
- Ettevõtlusala juurdepääs tuleb lahendada Niidu ettevõtluspiirkonna kaudu ning vältida veoliikluse suunamist Jaama tänavale.
- Näha ette Lauka tänava pikendamist.
- Säilitada Tammiste elamupiirkonna ja Niidu ettevõtluspiirkonna ühendus Kauba tänava piirkonnas.
- Tagada optimaalne kergliiklejate ühendus.
- Säilitada kaubajaama ja Niidu ettevõtluspiirkonna ühendamise võimalus perspektiivse Pärnu linna suure ümbersõiduga paralleelselt Pärnu-Lelle raudteeliiniga.
- Rail Balticu Pärnu kaubajaama, lennujaama, Loode-Pärnu ja Niidu tööstusalasid ning Pärnu kaubasadamat ühendava modaalse transpordikoridori kavandamiseks tuleb koostada eraldi planeering, sh raudtee rajamise tasuvusanalüüs, mis arvestab teostatud uuringus välja pakutud alternatiivsete lahendustega.

Detailplaneeringu maakasutuse lahendus ning hoonestuse, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted vastavad kehtivale Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule.



Väljavõtte detailplaneeringu joonisest DP-6 (Väljavõtte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissettepanek)

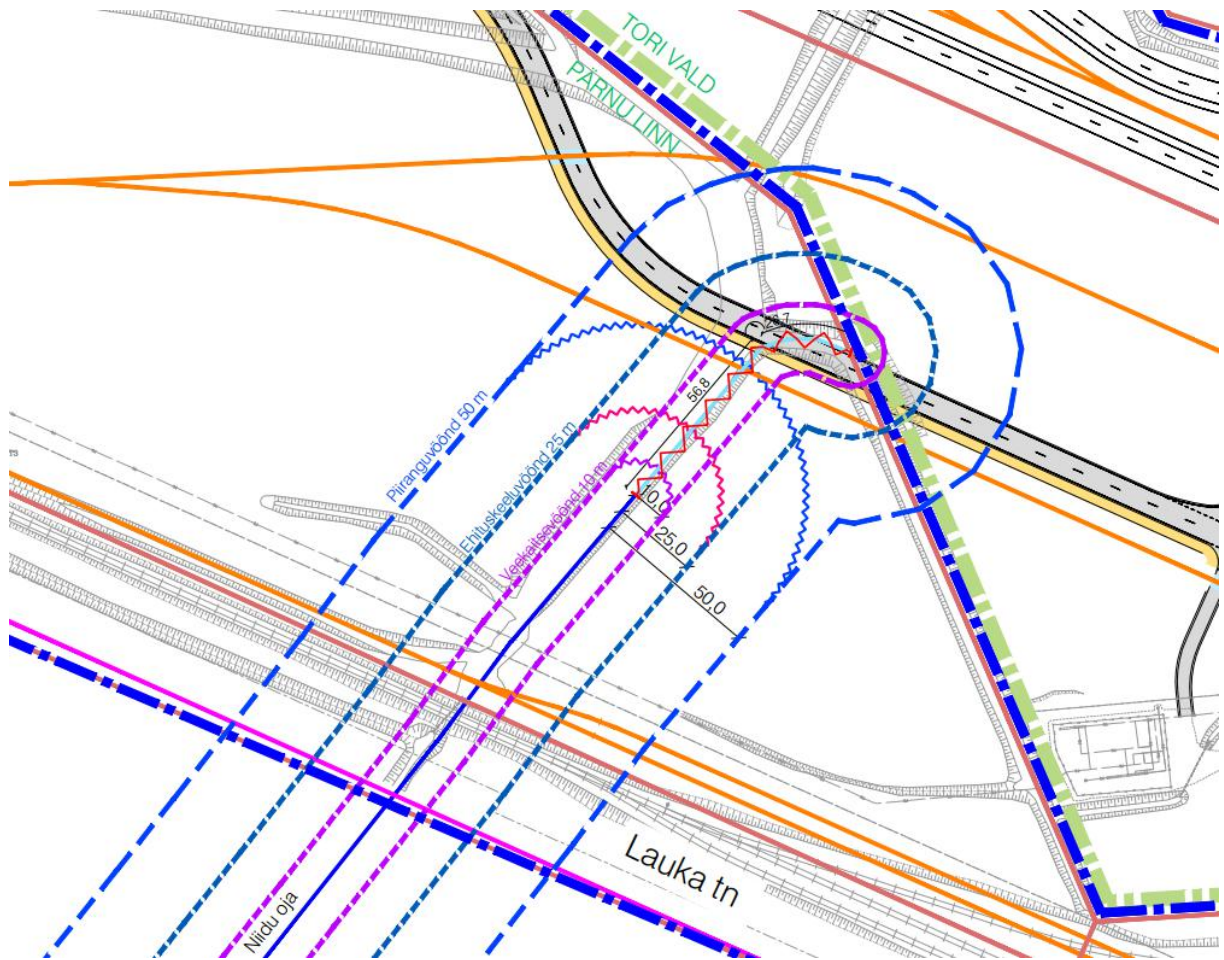
Planeeringualalt saab alguse Niidu oja (VEE11123581), mis on üheks PIKANÕMME (PÜ-38) maaparandussüsteemi eesvooluks. Looduskaitseaduse (LKS) kohaselt on Niidu oja kalda piiranguvööndi ulatuseks 50 m ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 25 m ning veeseaduse kohaselt veekaitsevööndi ulatuseks 10 m. Niidu oja kalda ehituskeeluvööndi ulatus on toodud ka Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringus.

Planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse Niidu oja lähtepunktiks olevad kuivenduskraavid ning kujundatakse ümber oja lähtepunkt ja voolusäng ca 83,5 m pikkusel lõigul, et võimaldada sellele alale rajada RB Pärnu kaubaterminali kompleksi sisesed ja avalikuks kasutuseks mitte mõeldud sõidu- ja kõnnitee ning raudteeharu.

Kavandatud objektide funktsionaalsuse ja geomeetria tõttu ei ole neile muid asukohaalternatiive, mistõttu on vajalik vastavalt veeseadusele taotleda pinnaveekogumiga hõlmatud veekogu kaldajoone muutmiseks veeluba.

Niidu oja kaldajoone muutmiselega kaasneb ühtlasi vajadus muuta kehtivate kalda piirangu- ja ehituskeelu- ning veekaitsevööndi ulatust. Sellega seoses tehakse detailplaneeringus ettepanek Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu muutmiseks Niidu oja kalda ehituskeeluvööndi osas. Ettepanek on vähendada Niidu oja lähteosa kalda ehituskeeluvööndi ulatust ca 83,5 m võrra.

LKS § 40 lg 1 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 40 lg 4 sätestab, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.



Niidu oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Väljavõte Niidu oja kaldajoone ja piiranguvööndide muutmise skeemist (DP-7).

1.3.2 Vastavus Tori valla Sauga piirkonna üldplaneeringule ja ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Tori valla antud piirkonna osas kehtiva Sauga valla üldplaneeringu (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97) järgi asub planeeringuala roheline võrgustiku tugialal.



Väljavõte detailplaneeringu joonisest DP-6 (Väljavõte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissettepanek)

Rohelise võrgustiku tugialas olevate maa-alade raadamine ei ole kooskõlas üldplaneeringus roheline võrgustiku toimimise tagamiseks sätestatud tingimustega.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek Tori valla planeeringuala osas kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks.

Ettepanek on muuta üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet roheline võrgustiku tugialast tootmis- ja raudteemaa juhtotstarbega alaks, et kavandada alale RB Pärnu piirkonna infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali hooned, laoplatsid ning sõidu- ja rööbasteed vastavalt detailplaneeringu lahendusele.



Väljavõtte detailplaneeringu joonisest DP-6 (Väljavõtte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmissettepanek)

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritava ala Pärnu linna osa jääb omavalitsuse idaossa ning Pärnu linna asustusüksuse kirdeossa. Planeeritava ala Tori valla osa jääb omavalitsuse edelaossa Tammiste küla maadele. Planeeringuala asub Pärnu linna Niidu ettevõtluspiirkonna servas ning sellest ca 700 m kaugusele põhjasuunas jääb Rääma raba ja vahetusse naabrusesse kagu suunas jääb Tori valla Tammiste küla Veskimetsa elamupiirkond.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 133 ha, millest Pärnu linna osa moodustab ca 103 ha ja Tori valla osa ca 30 ha. Tegemist on valdavalt metsa-, transpordi- ja sihtotstarbeta maa ja vähemal määral tootmis- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega alaga. Juurdepääs planeeringualale on Pärnu linna Raba, Niidu, Kauba ja Jaama tänava kaudu.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Maapinna absoluutkõrgus planeeringualal on ca 9-12 m. Vastavalt planeeringualal ja selle vahetus läheduses paiknevate suurkaevude läbilõigetele on

pinnakatte paksus planeeringualal ca 30 m. Detailplaneeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

Olemasolev situatsioon on kajastatud Tugiplaani DP-2, millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

2.1.1 Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus

Planeeritud alal asuvad Pärnu linnas järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala, m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tammiste raudtee T1 kinnistu osa	198757	2826505	62516:001:0003	Transpordimaa	Eesti Vabariik
2	Tammiste raudtee T2 kinnistu osa	67931	2825105	62516:001:0004	Transpordimaa	Eesti Vabariik
3	Tammiste raudtee T3	88379	2825305	62516:001:0005	Transpordimaa	Eesti Vabariik
4	Tammiste raudtee T4	46551	2825405	62516:001:0006	Transpordimaa	Eesti Vabariik
5	Tammiste raudtee T5	34320	2826605	62516:001:0007	Transpordimaa	Eesti Vabariik
6	Tammiste raudtee T6	62223	2825505	62516:001:0008	Transpordimaa	Eesti Vabariik
7	Lauka tänav T1	50040	2804905	62504:063:0001	Transpordimaa	Pärnu linn
8	Lauka tänav T3	17477	10124850	62501:001:0969	Transpordimaa	Pärnu linn
9	Kauba tn 6a	6888	2733905	62516:001:0002	Sihtotstarbeta maa	Eraisik
10	Kauba tn 6	4147	2733805	62516:001:0001	Sihtotstarbeta maa	Eraisik
11	Kauba tn T1 kinnistu osa	12731	202950	62501:001:0010	Transpordimaa	Pärnu linn
12	Kauba tn T2	5002	200150	62516:001:0009	Transpordimaa	Pärnu linn
13	Kauba tn 1	29581	2588905	62516:001:0690	Tootmismaa	OÜ RealWAY
14	Kauba tn 3	75158	23143850	62401:001:1053	Sihtotstarbeta maa	Eesti Vabariik
15	Kauba tn 4	76615	765705	62516:064:0660	Üldkasutatav maa	OÜ RealWAY
16	Kauba tn 4a	2611	20705250	62401:001:1452	Sihtotstarbeta maa	Eesti Vabariik
17	Harutee mets P3	86950	20826950	62401:001:0979	Sihtotstarbeta maa	Eesti Vabariik
18	Harutee mets kinnistu osa	160658	16472250	62517:050:0033	Üldkasutatav maa	Pärnu linn
19	Harutee mets P2 kinnistu osa	320205	-	62401:001:1122	Sihtotstarbeta maa	Omandi ulatus selgitamisel
20	Kauba tn 8	5007	1661405	62516:001:0760	Elamumaa	Eraisik
21	Kauba tn 10	72188	1633905	62516:001:0770	Sihtotstarbeta	Niidu Ladu

					maa	OÜ
22	Kauba tn 12	1448	1633805	62516:001:0190	Elamumaa	Niidu Ladu OÜ
23	Raba mets kinnistu osa	719324	11331850	62501:001:0988	Üldkasutatav maa	Pärnu linn
24	Niidu tn 26	3907	20991150	62401:001:1441	Sihtotstarbeta maa	Pärnu linn
25	Niidu tn T8	9315	8232050	62501:001:0690	Transpordimaa	Pärnu linn
26	Niidu tn T7	14982	8250550	62501:001:0689	Transpordimaa	Pärnu linn
27	Niidu tn T6	7547	2902005	62505:049:0007	Transpordimaa	Pärnu linn

Planeeringuala Pärnu linna osa on valdavalt hoonestamata, kuid ehisregistri andmetel paikneb Kauba tn 1 tootmismaa kinnistul olemasolev garaaž-ladu, Kauba tn 8 elamumaa kinnistul üksikelamu koos abihoonetega ning Kauba tn 12 elamumaa kinnistul elamu, kuur ja abihooone, mis aga on füüsiliselt lammutatud. Kauba tn 3 kinnistut kasutatakse osaliselt aiamaana ning sinna on püstitatud kasvuhoooneid ja aiamaajakesi, millel püstitamiseks puudub õiguslik alus.

Planeeritud alal asuvad Tori vallas järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
28	Surju metstkond 49 kinnistu osa	48,27	7093350	73001:008:1739	Maatulundusmaa	Eesti Vabariik
29	Surju metstkond 50 kinnistu osa	7,94	4049106	73001:008:1737	Transpordimaa	Eesti Vabariik
30	Surju metstkond 48 kinnistu osa	1523,03	6818550	80901:001:0272	Maatulundusmaa	Eesti Vabariik
31	Sepa	1,16	1213506	73001:008:0601	Maatulundusmaa	Eraisik

Planeeringuala Tori valla territooriumile jääv osa on hoonestamata. Valdavalt on tegemist metsamaa ja vähesel määral muu maa kõlvikuga maatulundusmaa sihtotstarbega maa-alaga.

2.2 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud alast loode, põhja ja kirde suunas jäävad valdavalt metsamaa ja vähesel määral muu maa kõlvikuga üldkasutatava ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millel asuvad Rääma raba ja piirkonna puhkeväärtusega metsad ning riigi- ja eraomandis olevad majandusmetsad.

Kagu suunas jäävad Tori valla Tammiste küla Veskimetsa elumupiirkonna hoonestatud elamumaa ning valdavalt metsamaa ja vähesel määral muu maa kõlvikuga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Lõuna suunas jäävad valdavalt metsa- ja haritava maa ning vähesemal määral muu maa kõlvikuga üldkasutatava ja sihtotstarbeta maa kinnistud, millel asuvad Pärnu linna piirkonna puhkeväärtusega metsad. Samuti jäävad planeeritud alast lõunasse Lelle-Pärnu raudtee ja haruraudtee taristu ja muldkehaga transpordimaa kinnistu.

Edela ja lääne suunas jäävad Pärnu linna Niidu ettevõtluspiirkonna valdavalt hoonestatud tootmis- ja ärimaa kinnistud koos neid teenindavate tänavamaadega. Piirkonna ettevõtlus on paljuski seotud puidutööstusega (Metsä Wood vineeritehas, Ecobirch AS liimpuidutehas jt), puistematerjali tootmise ja müügiga (Niidu Ladu OÜ) ning transpordi ja logistikaga. Samuti tegeletakse piirkonnas energiatootmisega (Gren Eesti AS Pärnu elektrijaam, Pärnu päikesepark endise Rääma prügimäe alal).

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeringualale on juurdepääs mootorsõidukitega võimalik Pärnu linna Raba, Niidu, Kauba ja Jaama tänava kaudu ning rööbassõidukitega mööda olemasolevat Lelle-Pärnu 1520 mm raudteed.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal on tehnovõrgud osaliselt olemas. Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalik tehnovõrkude lahendus koostatakse detailplaneeringu mahus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Pärnu linna territooriumile jääva planeeritud ala osa näol on tegemist valdavas osas inimtegevusest oluliselt mõjutatud transpordi- (raudteed ja tänavad) ja sihtotstarbeta maadega, kus haljastust on pigem vähem või siis isetekkelise võsa kujul. Vähemal määral on planeeritaval alal puhkeväärtuslikke metsamaid ning alal asub ka üks hoonestatud ja haljastatud elamumaa kinnistu.

Kuna tegemist on Pärnu linna serva ja valdavalt tootmispiirkonda jääva alaga, siis on planeeritaval alal kohati jälgi ka prügistamisest.

Planeeritud ala Tori valla territooriumile jääva osa näol on tegemist valdavas osas majandatava metsamaa ja vähesel määral muu maa kõlvikuga maatulundusmaa sihtotstarbega maa-alaga.

2.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Veekaitsetised piirangud

- Planeeringualal asuvad planeeringuala läbiva Niidu oja (VEE11123581) 10 m laiune veekaitsevöönd, 25 m laiune ehituskeeluvöönd ja 50 m laiune piiranguvöönd.
- Planeeringualal asuvad planeeringuala läbiva Pahkoja (VEE1112357) 10 m laiune veekaitsevöönd, 25 m laiune ehituskeeluvöönd ja 50 m laiune piiranguvöönd.
- Planeeringualal asub PIKANÕMME (PÜ-38) maaparandussüsteemi maa-ala.
- Planeeringualal asub puurkaev PRK0004386 põhjaveehaarde sanitaarkaitsealaga 50 m.
- Planeeringualale ulatub puurkaevu PRK0014363 põhjaveehaarde sanitaarkaitseala 50 m.

Keskkonnakaitsekselised kitsendused

Planeeringualal läbiviidud taimestiku inventuuri käigus leiti II kaitsekategooriasse kuuluva liigi (niidu kuremõõga) populatsioon, mille kohta on Keskkonnaportaali loodud kanne koodiga KLO09343711. Samuti leiti alalt arvukalt III kaitsekategooriasse kuuluvate taimeliikide (ahtalehise ängelheina, balti sõrmkäpa, hariliku ungrukolla, kahelehise käokeele, kuradi-sõrmkäpa, laialehise neiuvaiba ja roheka käokeele) leiukohti. Inventuurialalt võõrliike ei leitud.

Planeeringualal asuvad vääriselupaigad (VEP):

- Vääriselupaik nr 161001 (VEP161001) – tegemist on ca 0,65 ha suuruse mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga, mis jääb täies ulatuses planeeringualale. Keskkonnaameti poolt juunis 2022 teostatud inventuuri andmete põhjal on VEPi puistus 80 % vanadest mändidest hukkunud ning VEP ei ole säilinud, mistõttu saab selle registrist maha võtta;
- Vääriselupaik nr 161003 (VEP161003) – tegemist on ca 0,37 ha suuruse mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga, mis jääb täies ulatuses planeeringualale. Keskkonnaameti poolt juunis 2022 teostatud inventuuri andmete põhjal on VEP säilinud inventeerimisaegsetes (2000. a) piirides;
- Vääriselupaik nr 161004 (VEP161004) – tegemist on ca 2,5 ha suuruse mustika kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga, mis jääb osaliselt planeeringualale. Keskkonnaameti poolt juunis 2022 teostatud inventuuri andmete põhjal ei vasta VEPi registris olev piir lääneosas tegelikule metsa piirile looduses. VEPi puistu on säilinud, kuid inimõju on teeradade ja naabruses asuvate lagedate alade tõttu väga tugev. Keskkonnaameti hinnangul on seetõttu võimalik raudtee ja tööstusmaa vaheline kitsas VEPi osa registrist välja arvata. Keskkonnaamet teeb ettepaneku Keskkonnaagentuurile vääriselupaiga piiri muuta nii, et 0,71 ha jääb välja ja alles jääb 1,80 ha;
- Vääriselupaik nr 161021 (VEP161021) – tegemist on ca 0,54 ha suuruse VEPiga, mis jääb täies ulatuses planeeringualale. Keskkonnaameti poolt juunis 2022 teostatud inventuuri andmete põhjal on VEP säilinud inventeerimisaegsetes (2000. a) piirides;
- Vääriselupaik nr 160110 (VEP160110) – tegemist on ca 2,3 ha suuruse jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüübi alal kasvavate märgalade kuusikute ja kuuse-segametsaga, mis jääb osaliselt planeeringualale. Keskkonnaameti poolt juunis 2022 teostatud inventuuri andmete põhjal on VEP säilinud eraldisel 7 inventeerimisaegsetes (2001. a) piirides;
- Vääriselupaik nr 209734 (VEP209734) - tegemist on ca 2,3 ha suuruse mustika-kõdusoo kasvukohatüübi alal kasvava männiku ja männisegametsaga, mis jääb osaliselt planeeringualale. Keskkonnaameti poolt juunis 2022 teostatud inventuuri andmete põhjal on VEP säilinud eraldisel 4 inventeerimisaegsetes (2021. a) piirides.

Keskkonnaportaali ja andmebaasi EELIS andmetel kattub planeeringuala osaliselt järgnevate kaitsealuste linnuliikide püsielupaigaga ja leiukohtadega:

- I kaitsekategooriasse kuuluva liigi (kassikaku) ca 71,2 ha suurune püsielupaik (KLO3001798) Rääma rabas, mis planeeringualal läbiviidud linnustiku-uuringu andmetel ei olnud välitööde ajal asustatud;
- III kaitsekategooriasse kuuluvate liikide (teder, rüüt, punajalg-tilder, mudatilder, sookurg, hänilane, suurkoovitaja, väikekoovitaja, punaselg-õgija) ca 1536,5 ha suurune leiukoht Rääma rabas.

Keskkonnaportaali ja andmebaasi EELIS andmetel asuvad planeeringuala läheduses järgmised kaitstavad linnuliikide elupaigad ja leiukohad:

- I kaitsekategooriasse kuuluva liigi (kassikakk) püsielupaigad planeeringualast kagu suunas Tammiste külas (KLO9113062) ja edela suunas Pärnu linnas (KLO9121974), mis planeeringualal läbiviidud linnustiku-uuringu andmetel ei olnud välitööde ajal asustatud;
- II kaitsekategooriasse kuuluva liigi (kanakull) leiukoht (KLO9122629) planeeringualast kirde suunas Tammiste külas, mis planeeringualal läbiviidud linnustiku-uuringu andmetel oli välitööde ajal asustatud;
- II kaitsekategooriasse kuuluva liigi (laanerähn) leiukoht (KLO9104109) planeeringualast kirde suunas Tammiste külas, mis planeeringualal läbiviidud linnustiku-uuringu andmetel ei olnud välitööde ajal asustatud;
- III kaitsekategooriasse kuuluva liigi (hiireviu) leiukoht (KLO9107841) planeeringualast lõuna suunas Pärnu linnas, mis planeeringualal läbiviidud linnustiku-uuringu andmetel ei olnud välitööde ajal asustatud.

Planeeringualal läbiviidud linnustiku-uuringu käigus kohati täiendavalt:

- II kaitsekategooriasse kuuluvaid linnuliike (metsis, valgeselg-kirjurähn) ning
- III kaitsekategooriasse kuuluvaid linnuliike (laanepüü, teder, sookurg, rukkirääk, väiketöö, värbkakk, öösorr, musträhn, väike-kirjurähn, nõmmelõoke, hoburästas, väike-kärbsenäpp, punaselg-õgija).

Planeeritud alal paiknevad järgmised geodeetilised märgid koos kaitsevööndiga:

- Kõrgusvõrgu II klassi punktid nr 670 ja 1112 ning suvareeper punktid nr 866 ja 1012;
- Kohaliku geodeetilise võrgu I järgu punktid nr 673 ja 791 ning II järgu punktid 320, 537, 539, 775, 776, 789, 790, 800, 7109, 7777 ja 10012.

Tehnorajatistest tulenevad kitsendused

- Planeeritaval alal paikneb laiarööpmelise raudtee võrk, raudtee kaitsevööndi ulatusega 30 m äärmise rööpme teljest.
- Planeeritaval alal paiknevad D-kategooria gaasitorustiku Vändra-Pärnu D55 erinevad elemendid (D-kategooria gaasitorustik alates 500 mm ja suurem nr A13-2-48-5; D kategooria gaasitorustik alates 200 mm kuni 500 mm nr A13-2-44-3, A13-2-44-4 ja A13-2-48-4; D kategooria gaasitorustik alla 200 mm nr A13-2-48-1, A13-2-48-2, A13-2-48-3 ja A13-2-48-6). Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus on 5 m torustiku teljest, sondi- ja kraanisõlme kaitsevööndi ulatus 10 m piirdeaiast ning planeeringualale kavandatava gaasipaigaldise ohutuskuja (gaasipaigaldise ja hoone vahekaugus) 25 m.
- Planeeritud alale ulatub Elektrilevi OÜ'le kuuluva keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m ja madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m liini äärmistest kaablitest.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on määrata RB raudtee põhitrassi äärde ehitusõigus RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali hoonete ja rajatiste ehitamiseks. Täiendavalt määratakse ehitusõigus lao- ja logistikapargi hoonete ja rajatiste ehitamiseks.

Seejuures järgitakse järgmisi ruumilise arengu põhimõtteid:

- Tagada arenduspiirkonna ühendus Pärnu linna transpordivõrgustikuga ja ülejäänud Niidu ettevõtluspiirkonnaga vältides veoliikluse suunamist Jaama tänavale, mis jääb peamiselt elamuala teenindavaks tänavaks.
- Näha ette Lauka tänava pikendamine perspektiivse Pärnu linna suure ümbersõidu trassil paralleelselt Pärnu-Lelle raudteega.
- Tammiste elamupiirkonna ja Niidu ettevõtluspiirkonna vahelise kergliikluse ühenduse säilitamiseks näha ette RB põhitrassile kergliiklustunnel.
- Korrastada piirkonna krundistruktuur.
- Säilitada ettevõtluspiirkonda ja RB põhitrassiga piirnevad metsaalad puhvertsoonina elamualade vahel.
- Tagada avalik juurdepääs puhkemetsale ja Rääma rabasse rajatavale loodusrajale.

3.1 ETTEPANEK PLANEERINGUALA PIIRIDE MUUTMISEKS

Detailplaneeringu koostamise käigus on täpsustunud raudteerajatiste asukoht ja Lauka tänava trajektoor ning selgunud vajadus säilitada Rääma kassikaku püsielupaiga puutumatus ja kvaliteet. Seetõttu tehakse planeeringus ettepanek planeeringuala piiride muutmiseks järgnevalt:

- Pärnu linna Kauba tn 3 kinnistul suurendada planeeringuala ulatust selliselt, et planeeringuala hõlmaks tervet kinnistut. Muudatuse põhjuseks on Lauka tänava ristumisel RB põhitrassiga kavandatavale sõiduteetunnelile parema tehnilise lahenduse võimaldamine.
- Pärnu linna Raba mets kinnistul vähendada planeeringuala ulatust põhijoonisel näidatud piirini. Muudatuse põhjuseks on asjaolu, et planeeringulahenduse realiseerimiseks ei ole antud osa kinnistust vajalik.
- Tori valla Surju metskond 48 kinnistul suurendada planeeringuala ulatust Rääma raba suunas põhijoonisel näidatud piirini. Muudatuse põhjuseks on vajadus kavandada Rääma rabas asuvate I kaitsekategooria liigi (kassikaku) püsielupaiga ja III kaitsekategooriasse kuuluvate liikide leiukoha kaitseks müratõkkerajatis ning perspektiivne tee RMK hallatavatele metsamaa kinnistutele juurdepääsemiseks ja ümbertõstetava gaasitorustiku hoolduseks.
- Tori valla Surju metskond 48 kinnistul vähendada planeeringuala ulatust põhijoonisel näidatud piirini. Muudatuse põhjuseks on vajadus säilitada Rääma kassikaku püsielupaiga terviklikkus ja kvaliteet.
- Tori valla Surju metskond 49 kinnistul suurendada planeeringuala ulatust kinnistul eskiislahenduse joonisel näidatud piirini. Muudatuse põhjuseks on vajadus kavandada planeeritavatele kaubaterminalile ja hoolduskeskusele põhjasuunaline ühendusraudtee RB põhitrassiga, mis võimaldaks ühtlasi päästerongide kiiremat reageerimist.

Ettepaneku tegemisel on lähtutud põhimõttest, et muudatustega ei kaasneks uute kinnistute hõlmamist planeeringuala koosseisu. Kõik planeeringuala piiri muutmise ettepanekud on tehtud kinnistutel, mis on olnud algatamise hetkest osaliselt hõlmatud planeeringuala koosseisu.

3.2 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud planeeritud maa-ala ümber kruntida ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus:

- RB infrastruktuuri hoolduskeskuse raudtee- ja tootmishoone maa kruntidele (Tori valla krunt pos 2 ja Pärnu linna krundid pos 1 ja 4) hoonete ja rajatiste,
- RB Pärnu kaubaterminali logistikakeskuse ja raudteemaa kruntidele (Tori valla krundid pos 1 ja 3 ning Pärnu linna krundid pos 2 ja 3) hoonete ja rajatiste,
- RB Pärnu kaubajaama liiklusjuhtimiskeskuse ning kaubaterminali teenindavate veokite parkla logistikakeskuse ja raudteemaa krundile (pos 13) hoonete ja rajatiste,
- lao- ja logistikapargi logistikakeskuse ja laohoone maa kruntidele (pos 7-11 ja pos 14-18) hoonete ja rajatiste ehitamiseks.

Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja RB Pärnu kaubaterminali krunte kompleksisiseselt omavahel liita, kui ala edasisel arendamisel tekib hoonete funktsionaalsusest lähtuv vajadus paigutada need üle krundipiiride või ilmneb vajadus suurema ehitusõigusega tervikkompleksi järele, mida ei ole võimalik tagada ühe krundi ehitusõigusega.

Selline liitmine võib kaasa tuua Pärnu linna ja Tori valla omavahelise halduspiiri muutmise vajaduse. Sellise olukorra ilmnemisel on planeeringu kehtestamise järgselt omavalitsustel võimalik vastavad haldustoimingud täiendavalt teostada.

Kruntide liitmise võimaldamiseks on kruntide omavahelisel piiril nähtud ette hoonestusala ulatus krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta, rakendub kruntide omavahelisel piiril ehituskeeluala ulatusega 4 m kummalegi poole piiri. Kruntide liitmisel liituvad ka kruntidele määratud ehitusõigused.

Sama põhimõtte kehtib ka lao- ja logistikapargi kruntide omavahelise liitmise korral.

Kavandatud on ka raudteemaa ja tee- ja tänava maa-ala sihtotstarbega krundid:

- raudteerajatiste ehitamiseks (pos 5, 22, 23 ja 29);
- RB põhitrassi hooldustee rajamiseks (pos 21);
- Lauka tänava rajatiste ehitamiseks (pos 6, 20, 25 ja 28), mis antakse üle Pärnu linnale
- Lauka tänavat perspektiivselt Kase tänavaga ühendava tänavarajatiste ehitamiseks (pos 19), mis antakse üle Pärnu linnale;
- lao- ja logistikapargi alale kavandatava raudteeharu ja seda teenindava tee rajamiseks (pos 12);

Kavandatud on ka kaitsehaljastuse maa sihtotstarbega krundid (pos 24, 26 ja 27), mis on ette nähtud loodusliku metsaala säilitamiseks raudtee ja Tammiste elamurajooni vahel antakse üle Pärnu linnale. Samuti on kavandatud kaitsehaljastuse maa ja loodusliku haljasmaa sihtotstarbega krunt (pos 30) vääriselupaiga VEP161004 säilitamiseks ning Rääma raba matkaradade lähtepunkti ja toetava taristu rajamiseks.

Seoses RB põhitrassi lahenduse täpsustumisega võib planeeringu koostamise käigus osutada vajalikuks kruntide piiride muutmine. See puudutab eelkõige RB põhitrassiga külgnevaid krunte.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonistel DP-3 Põhijoonis ja DP-3-10 Kruntimiskava.

3.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

3.3.1 Pärnu linna territooriumil asuvate kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% raudteemaa (LR) ja 0-100% tootmishoone maa (TT)
Krundi planeeritud suurus:	26735 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	8300 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	20 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on ette nähtud Niidu tänavalt ning mööda infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	196389 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	29000 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	20 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on ette nähtud Niidu tänavalt ning mööda infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid. Täiendav juurdepääs päästesündmuse korral päästetehnikale on ette nähtud Lauka tänavalt (pos 4).

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	50-70% kaitsehaljastuse maa (HK) ning 30-50% tee- ja tänava maa-ala (LT) ja raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	95185 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Krundil tuleb säilitada olemasolevad vääriselupaigad ning olemasolevat kõrghaljastust võimalikult suures ulatuses.

Juurdepääs krundile on ette nähtud Niidu tänavalt ning mööda infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% raudteemaa (LR) ja 0-100% tootmishoone maa (TT)
Krundi planeeritud suurus:	39068 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	10300 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	20 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on Niidu tänavalt ning mööda infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid, millele seatakse krundi kasuks juurdepääsuservituut.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	43069 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee- ja tänava maa-ala (LT)
Krundi planeeritud suurus:	75924 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	13216 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	5280 m ² (maapealne) 5280 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m

Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne)
	1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on kruntidele pos 12 ja pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	12217 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	4900 m ² (maapealne) 4900 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne)
	1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on ette nähtud kruntidele pos 12 ja pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	13121 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	5200 m ² (maapealne) 5200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne)
	1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on ette nähtud kruntidele pos 12 ja pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	10179 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	4100 m ² (maapealne) 4100 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on ette nähtud kruntidele pos 12 ja pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	9283 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3700 m ² (maapealne) 3700 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on ette nähtud kruntidele pos 12 ja pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee- ja tänava maa-ala (LT)
Krundi planeeritud suurus:	13127 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja
---------------------------------	-------------------------------------

	0-100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	8681 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3500 m ² (maapealne) 3500 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on ette nähtud kruntidele pos 12 ja pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	9763 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3900 m ² (maapealne) 3900 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepääs krundile on ette nähtud krundile pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	12488 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	5000 m ² (maapealne) 5000 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepäas krundile on ette nähtud krundile pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	10307 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	5200 m ² (maapealne) 5200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepäas krundile on ette nähtud krundile pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	12370 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	4300 m ² (maapealne) 4300 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne) 1 (maa-alune)

Juurdepäas krundile on ette nähtud krundile pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 18

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% laohoone maa (TL)
Krundi planeeritud suurus:	10837 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	4300 m ² (maapealne)

	4300 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	11 m
Hoonete suurim lubatud sügavus maapinnast:	4 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2 (maapealne)
	1 (maa-alune)

Juurdepäas krundile on ette nähtud krundile pos 19 kavandatud avalikult kasutatava tänava kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee- ja tänava maa-ala (LT)
Krundi planeeritud suurus:	8301 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee- ja tänava maa-ala (LT)
Krundi planeeritud suurus:	5872 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 21

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee- ja tänava maa-ala (LT)
Krundi planeeritud suurus:	11197 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 22

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	73791 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 0

Pos 23

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% raudteemaa (LR)

Krundi planeeritud suurus: 148400 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 0 m²

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 0

Pos 24

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% kaitsehaljastuse maa (HK)

Krundi planeeritud suurus: 29150 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 0 m²

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 0

Pos 25

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee- ja tänava maa-ala (LT)

Krundi planeeritud suurus: 7468 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 0 m²

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 0

Pos 26

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% kaitsehaljastuse maa (HK)

Krundi planeeritud suurus: 29595 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 0 m²

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 0

Pos 27

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% kaitsehaljastuse maa (HK)

Krundi planeeritud suurus: 24103 m²

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 0 m²

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 0

Pos 28

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% tee- ja tänava maa-ala (LT)
Krundi planeeritud suurus:	15340 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 29

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	11795 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Pos 30

Krundi kasutamise sihtotstarve:	50% kaitsehaljastuse maa (HK) ja 50% looduslik haljasmaa (HL)
Krundi planeeritud suurus:	22098 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	200 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	1

Krundile kavandatud hoonestus on mõeldud Rääma raba loodus- ja matkaraja ning piirkonna puhkemetsade teenindamiseks ning peab sobituma ümbritsevasse looduskeskkonda.

Juurdepääs krundile on Niidu tänavalt alguse saavalt varem projekteeritud avalikus kasutuses tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile kavandatud parklasse. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

3.3.2 Tori valla territooriumil asuvate kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	56948 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	8540 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	20 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 3

Juurdepääs krundile on Niidu tänavalt ning mööda RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid, millele seatakse krundi kasuks juurdepääsuservituut.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% raudteemaa (LR) ja 0-100% tootmishoone maa (TT)
Krundi planeeritud suurus:	231138 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	23100 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	8
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	20 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on Niidu tänavalt ning mööda RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid, millele seatakse krundi kasuks juurdepääsuservituut.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	0-100% logistikakeskuse maa (TK) ja 0-100% raudteemaa (LR)
Krundi planeeritud suurus:	14507 m ²
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	10000 m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	20 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on Niidu tänavalt ning mööda RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteid, millele seatakse krundi kasuks juurdepääsuservituut.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.6.

3.4 PLANEERINGULAHENDUSE REALISEERIMISEKS VAJALIKE KINNISTUTE VÕÖRANDAMINE

Planeeringulahenduse kohaselt moodustavad valdava osa RB infrastruktuuri hoolduskeskuse (Tori valla krunt pos 2 ja Pärnu linna krundid pos 1 ja 4) alast riigile kuuluvad kinnistud, kuid kavandatud tegevuse terviklikuks realiseerimiseks on Maa-ametil vajalik avalikes huvides võõrandada osa munitsipaalomandis Raba mets kinnistust (krunt pos 4), mille tulevaseks valdajaks saab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

RB Pärnu kaubajaama liiklusjuhtimiskeskuse ning kaubaterminali teenindavate veokite parkla logistikakeskuse ja raudteemaa krundi (pos 13) realiseerimiseks on lisaks reformimata riigimaa Harutee mets P2 kinnistu osale (krunt pos 13a) Maa-ametil vajalik avalikes huvides võõrandada ka osa eraomandis olevast Kauba tn 8 elamumaa kinnistust (krunt pos 13b), mille tulevaseks valdajaks saab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Planeeringulahenduse kohaselt moodustavad valdava osa RB raudtee põhitrassi rajamiseks vajalikust krundist (krunt pos 22) riigile kuuluvad kinnistud, kuid kavandatud tegevuse terviklikuks realiseerimiseks on Maa-ametil vajalik avalikes huvides võõrandada osa eraomandis olevast Kauba tn 4 kinnistust (krunt pos 22a) ning osa munitsipaalomandis Kauba tänav T1 kinnistust (krunt pos 22c) ja Kauba tänav T2 kinnistust (krunt pos 22e). Krundi tulevaseks valdajaks saab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

RB raudtee põhitrassi hooldustee ning sellele avalikust tänavavõrgust juurdepääsu rajamiseks vajalikust krundist (krunt pos 21) moodustavad valdava osa riigile kuuluvad kinnistud, kuid kavandatud tegevuse terviklikuks realiseerimiseks on Maa-ametil vajalik avalikes huvides võõrandada osa eraomandis olevast Kauba tn 4 kinnistust (krunt pos 21a) ning osa munitsipaalomandis Harutee mets kinnistust (krunt pos 21e). Krundi tulevaseks valdajaks saab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Planeeringulahenduse kohaselt jäävad RB Pärnu kaubaterminali alale (Tori valla krundid pos 1 ja 3 ning Pärnu linna krundid pos 2 ja 3) nii riigiomandis kinnistud kui ka eraomandis Sepa (Tori valla krunt pos 2d), Kauba tn 1 (Pärnu linna krunt pos 2e), Kauba tn 6 (Pärnu linna krunt pos 2h), Kauba tn 6a (Pärnu linna krunt pos 2g) ning munitsipaalomandis Kauba tänav T2 kinnistu (Pärnu linna krunt pos 2f). RB Pärnu kaubaterminali toimimiseks vajalike manööverraudteede (krunt pos 5) alale jäävad nii riigiomandis Tammiste raudtee T3 (krunt pos 5b) kinnistu kui ka osaliselt munitsipaalomanduses Lauka tänav T3 (krunt pos 5a) ja Lauka tänav T1 (krunt pos 5c) kinnistud. RB Pärnu kaubaterminali kruntide maakasutusõigusi detailplaneeringu realiseerimise esimeses etapis ei muudeta. Maakasutusõigused kaubaterminali arendamiseks muudetakse vajadusel järgmistes etappides konkreetse arendaja poolt.

Planeeringulahenduse kohaselt jäävad lao- ja logistikapargi kruntide pos 14-18 alale valdavas osas riigile kuuluvad (Harutee mets P3 ja Tammiste raudtee T2) ja reformimata riigimaa (Harutee mets P2) kinnistud, kuid kavandatud tegevuse terviklikuks realiseerimiseks on vajalik omandada eraomandis oleva Kauba tn 4 kinnistu osad (krundid pos 16b ja 17a) ning munitsipaalomandis Harutee mets kinnistu osad (krundid pos 16c ja 17e). Lao- ja logistikapargi mainitud kruntide maakasutusõigusi detailplaneeringu realiseerimise esimeses etapis ei muudeta. Maakasutusõiguseid lao- ja logistikapargi kruntide arendamiseks muudetakse järgmistes etappides konkreetse arendaja poolt.

Lao- ja logistikaparki läbiva tänava (krunt pos 19) väljaehitamiseks on lisaks reformimata riigimaa Harutee mets P2 kinnistu osale (krunt pos 19b) ja riigiomandis Tammiste raudtee T2 kinnistu osale (krunt pos 19c) Maa-ametil vajalik avalikes huvides võõrandada ka osa eraomandis olevast Kauba tn 10 kinnistust (krunt pos 19a) ja Kauba tn 8 elamumaa kinnistust (krunt pos 19d). Moodustatud krunt antakse peale tänavarajatiste väljaehitamist üle Pärnu linnale.

Lauka tänava esimese lõigu (krunt pos 6) väljaehitamiseks on lisaks riigiomandis Tammiste raudtee T3 kinnistu osale (krunt pos 6a), reformimata riigimaa Harutee mets P2 kinnistu osale (krunt pos 6b) ning munitsipaalomandis Lauka tänav T1 kinnistu osale (krunt pos 6e) ja Niidu

tn 26 kinnistu osale (krunt pos 6f) vajalik Maa-ametil avalikes huvides võõrandada ka osa eraomandis olevast Kauba tn 10 kinnistust (krunt pos 6c) ja Kauba tn 8 elamumaa kinnistust (krunt pos 6d). Moodustatud krunt antakse peale tänavarajatiste väljaehitamist üle Pärnu linnale.

Lauka tänava teise lõigu (krunt pos 20) väljaehitamiseks on lisaks reformimata riigimaa Harutee mets P2 kinnistu osale (krunt pos 20a) ning riigiomandis Tammiste raudtee T2 kinnistu osale (krunt pos 20b) ja Tammiste raudtee T3 kinnistu osale (krunt pos 20c) vajalik Maa-ametil avalikes huvides võõrandada ka osa eraomandis olevast Kauba tn 8 elamumaa kinnistust (krunt pos 20d). Moodustatud krunt antakse peale tänavarajatiste väljaehitamist üle Pärnu linnale.

Lauka tänava kolmanda lõigu (krunt pos 25) väljaehitamiseks on Pärnu linnal lisaks munitsipaalomandis Kauba tn T1 kinnistule (krunt pos 25b) vajalik Maa-ametiga kokkuleppel omandada osa riigiomandis olevast Kauba tn 3 kinnistust (krunt pos 25a).

RB Pärnu kaubaterminali ja raudtee põhitrassi ning Tammiste elamurajooni vahelise kõrghaljastatud puhvri (krundid pos 24, 26 ja 27) realiseerimiseks on Pärnu linnal vajalik Maa-ametiga kokkuleppel omandada riigiomandis oleva Kauba tn 3 kinnistu osad (krundid pos 24 ja 26) ning osa eraomandis olevast Kauba tn 4 kinnistust (krunt pos 27).

3.5 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

- Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Katusekalle:
 - Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga.
 - RB infrastruktuuri hoolduskeskuse hoonetel 0-15⁰, kontorihoonel parapetiga.
 - RB Pärnu kaubaterminali hoonetel 0-30⁰.
 - Lao- ja logistikapargi hoonetel 0-15⁰.
- Välisviimistluse nõuded:
 - Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
 - Mitte kavandada hoonetele suuri peegeldavaid klaaspindasid, vaid liigendatud pindu ja eritöötusega klaase.
 - RB infrastruktuuri hoolduskeskuse hooned: kontorihoonel on soovitatav ette näha esinduslikum fassaad ning materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi, alumiiniumkomposiitplaati; töökoja- ja hooldushooned võivad olla lihtsama ja praktilisema fassaadiga ning materjalidest võib kasutada plekki, betooni, teraskonstruksioone, PVC materjale, vineeri; varikatuste puhul võib materjalidest kasutada profiilplekki, teraskonstruksioone, PVC materjale ja vineeri.
 - RB Pärnu kaubaterminali hooned: laohooned võivad olla lihtsama ja praktilisema fassaadiga ning materjalidest võib kasutada plekki, betooni, teraskonstruksioone, PVC materjale. Kattevärvina on soovitatav kasutada helehalli, mis on määrdumise suhtes vastupidavam ning ei absorbeerii suvisel ajal liiga palju kuumust.
 - Lao- ja logistikapargi hooned: Esinduslikum fassaad näha ette tänava poole. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati.

Fassaadidel näha võimalusel ette vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid.

- **Piirded:**
 - RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali territoorium on soovitatud ümbritseda piirdeaiaga, mis toimib Rääma raba poolses osas ulukitarana suurulukitele, kuid lastes siiski läbi väikeulukid.
 - Muul alal ei ole piirded kohustuslikud, kuid nende vajadusel on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning selle kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
 - Piirdeid ei ole lubatud paigaldada Rääma rabast Tammiste metsamassiivi suunal kulgevatele ning olemasoleva Pärnu kaubajaama territooriumi läbivatele roheline võrgustiku koridoridele.
- **Muud nõuded:**
 - Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
 - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga ning vastavalt vajadusele ka Tori valla arhitektiga.
 - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
 - Hoonete projekteerimisel tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale Eesti standarditele EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

3.6 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala liikluskorraldus on jagatud nelja etappi:

- I. RB raudtee põhitrassi ehituse ettevalmistamise ja ehitusaegne etapp, kus osa planeeritavast alast (infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali alad) on kasutusel ehitusmaterjalide laona. Lahendus on esitatud ehitusaegse liiklusskeemi (I etapi) joonisel (DP-5-1).
- II. RB raudtee põhitrassi ja hoolduskeskuse ehitusaegne etapp, kus RB põhitrass on kuni Pärnu reisiterminalini välja ehitatud, infrastruktuuri hoolduskeskus on samuti rajatud ja töötab ning kaubaterminali ala on endiselt kasutusel ehitusmaterjalide laona. Lahendus on esitatud ehitusaegse liiklusskeemi (II etapi) joonisel (DP-5-2).
- III. Detailplaneeringu põhilahendus ehk RB kaubaterminali käivitusaegne etapp, kus RB põhitrassi ehitus on lõpule viidud ning RB infrastruktuuri hoolduskeskus kui ka kaubaterminal on valminud ja töötavad. Lahendus on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel ning kasutusaegse liiklusskeemi (III etapi) joonisel (DP-5-3).
- IV. Niidu ettevõtluspiirkonna arengu ja transformatsiooni etapp, kus RB kaubaterminal töötab täiel võimsusel ning seda läbivad kaubamahud on järjest suurenenud. Sellega seoses on toimunud muutused ka Niidu ettevõtluspiirkonnas. Lahendus on esitatud kasutusaegse liiklusskeemi (IV etapi) joonisel (DP-5-4 ja DP-5-5).

RB raudtee põhitrassi ehituse ettevalmistamise ja ehitusaegne etapp

I etapis on kavas RB raudtee põhitrassi pealisehituse materjalid (ballastikillustik ja liiprid) tuua ehitusmaterjalide lao maa-alale mööda rekonstrueeritud 1520 mm rööpmelaiusega taristut. Materjalide väljaveoks maanteetranspordiga laoplatsilt Ikla suunas on võimalik kasutada üksnes marsruuti Kauba tn – Jaama tn – Tammiste tee – Ehitajate tee, kuna muud ühendused puuduvad. Sellega seoses tuleb arendajal Jaama tänaval tagada turvalised liikumisvõimalused jalakäijatele ja jalgratturitele.

RB raudtee põhitrassi ja hoolduskeskuse ehitusaegne etapp

II etapis on RB raudtee põhitrass Pärnu reiserterminalini valmis ehitatud ning sellega seoses suletud ühendus Kauba tänavalt ehitusmaterjalide lao alale ja likvideeritud 1520 mm rööpmelaiusega raudteetaristu, mille asemele on rajatud Lauka tänava lõik Niidu tänava ristmikust RB põhitrassi aluse tunnelini. Tunnelist väljasõidul on Lauka tänav ühendatud olemasoleva Kauba tänavaga. Sel etapil jätkub RB raudtee põhitrassi ehitustegevus Pärnu – Ikla lõigul ning materjalide väljavedu laoplatsilt toimub mööda marsruuti Lauka tn – RB põhitrassi alune tunnel – Jaama tn – Tammiste tee – Ehitajate tee. Tühjade veokite liikumiseks ehitusmaterjalide lattu on liikluskoormuse hajutamiseks mõistlik kasutada marsruuti Ehitajate tee – Niidu tn.

Detailplaneeringu põhilahendus ehk RB kaubaterminali käivitusaegne etapp

RB kaubaterminali käivitusaegses etapis kujuneb RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali peamiseks juurdepääsuks Niidu tänav. Planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud Niidu tänava planeeringuala läbiv lõik rekonstrueerida 2+1 sõidurajaga ja 7,5 m laiuse sõiduteega tänavaks, mille lääneküljel on sõiduteest haljasribaga eraldatud 3,0 m laiune kergliiklustee.

Detailplaneeringus moodustatud RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kruntidele on kavandatud juurdepääs avalikult kasutatavalt Niidu tänavalt algavatelt ning mööda kompleksi kulgevatelt siseteedelt. Kompleksi 1+1 sõidurajaga ja 8 m laiuse sõiduteega siseteele on nähtud ette juurdepääsuservituudid kõigile kruntidele nõuetekohase juurdepääsuvõimaluse tagamiseks. Täiendavalt on RB kaubaterminali territooriumile nähtud päästetehnikale ette täiendav juurdepääs Lauka tänavalt.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiva 1520 mm rööpalaiusega raudtee asemel avalikult kasutatav Lauka tänav planeeringuala läänepiirist (Raba tänava ristmiku piirkonnast) olemasoleva Pärnu kaubajaama territooriumini. Lauka tänava ristumine RB põhitrassiga on lahendatud eritasandilisena, mille puhul on sõidutee jaoks kavandatud RB põhitrassi alt läbi tunnel. Sõidukite liikumiselaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga 8,5 m laiune sõidutee, mis tagab piisava liiklusalade erineva gabariidiga sõidukitele. Naaberalade planeeringutes ja projektides on võimalik jätkata tänava pikendamise Tallinna mnt suunal. Samuti on võimalik olemasoleva Pärnu kaubajaama territooriumi ja 1520 mm rööpalaiusega raudtee koridori edasise planeerimis- ja arendustegevuse käigus pikendada Lauka tänavat perspektiivse Pärnu linna suure ümbersõiduni.

Detailplaneeringus on lao- ja logistikapargi kruntidele on kavandatud juurdepääs avalikult kasutatavalt Lauka tänavalt algaval avalikult kasutatavalt teelt ja eraomanduses olevalt juurdepääsuteelt. Lao- ja logistikapargi ala läbiv tee on kavandatud 1+1 sõiduraja ja 7,2 m laiuse sõiduteega ning on perspektiivselt võimalik ühendada piki endist raudteetammi Kase tänavaga.

Planeeringuala põhjapiirile on ette nähtud perspektiivne tee RMK hallatavatele metsamaa kinnistutele juurdepääsemiseks (sh igal ajal ka rasketehnikaga) ning ümbertõstetava gaasitorustiku hoolduseks. Perspektiivne tee saab alguse RB infrastruktuuri hoolduskeskuse siseteele, kulgeb piki perimeetriaeda ning on ühendatud RB põhitrassi äärses hooldusteega.

Selleks, et liikluskoormust hajutada, on lisaks Niidu tänavale mõistlik kasutada ka teisi marsruute:

- Lauka tn (lääne suunaline) – Raba tn – Ehitajate tee;

- Lauka tn (ida suunaline) – RB põhitrassi alune tunnel – Jaama tn – Tammiste tee – Ehitajate tee, mida on raskeveokitel lubatud kasutada üksnes erijuhtumitel eelnevalt Pärnu linna ja Tori vallaga kooskõlastades;
- Niidu tn – Savi tn – Raba tn – Ehitajate tee;
- Niidu tn – Savi tn – Lina tn – Ehitajate tee ja
- perspektiivis Lauka tn läbimurre lääne suunas Tallinna mnt-le ja idasuunas Rakvere mnt-le.

Detailplaneeringus on analüüsitud Ehitajate tee ja Niidu tänava ristmiku eritasandilise liiklussõlme lahendust ja selle perspektiivset ruumivajadust. Lõplik liiklussõlme lahendus ja selle ruumivajadus selgub edasisel projekteerimisel. Detailplaneeringus analüüsitud eritasandilise liiklussõlme lahenduse kohaselt ületab Ehitajate tee otsesuund sammastel ja tugimüüridel viaduktiga maapinnal asuva ringristmiku. Ehitajate tee teemaa laius on Niidu tänava ristmiku piirkonnas keskmiselt 140 m. Transpordiameti kavandatud eskiislahenduse korral on liiklussõlme ruumivajadus tagatud ning see piirdub valdavas osas riigi- ja munitsipaalomandis maadega. Juhul, kui Ehitajate tee viadukt soovitakse rajada tugimüüride asemel külgnõlvadega muldele, on liiklussõlme ruumivajadus oluliselt suurem ja vajalikuks võib osutuda teemaa laiendamine või tuleb ehitada osa rajatistest külgnevatele kinnistutele.

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksidele on kavandatud 1435 mm rööpalaiusega raudtee ühendused RB põhitrassiga nii põhja kui ka lõuna suunal. Olemasolevad 1520 mm rööpalaiusega raudteed Pärnu reisi- ja kaubajaama vahel demonteeritakse. Lauka tänava äärde on kavandatud rööbasteed veeremikoosseisude manööverdamiseks ja komplekteerimiseks. Neid rööbasteid on võimalik perspektiivis pikendada planeeringuala läänepiirini ning naaberalade planeeringutes ja projektides jätkata pikendamiseks Pärnu lennujaama suunal. Lauka tänava äärselt rööbasteelt on kavandatud lao- ja logistikapargi teenindamiseks eraldi haruraudtee, mis rajatakse koos lao- ja logistikapargiga vastava ala arendaja poolt.

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse territooriumile on kavandatud mitmeid haruraudteid hooldustehnika hoiustamiseks ja remondiks ning ehitusmaterjalide laadimiseks. Kaubaterminali alale on planeeritud mitmeid haruraudteid selliselt, et oleks võimalik probleemideta teostada kaupade peale ja maha laadimist erineva tehnikaga. Samuti on ette nähtud kaldteed ja rambid sõidukite (sh rasketehnika) peale- ja mahalaadimiseks.

Jalakäijate ja jalgratturite ohutuse tagamiseks on Niidu ja Lauka tänava äärde kavandatud kergliiklustee. Kuna tegu saab olema äri- ja tootmispiirkonnaga, kus eeldatavasti väga suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka, on kavandatud 3 m laiune kergliiklustee vaid ühele poole teed. Kergliiklustee on kavandatud ka läbi planeeritud lao- ja logistikapargi Lauka tänavast RB põhitrassini, millega ristumine on lahendatud tunneliga RB põhitrassi alt läbi. Tunnel on kavandatud kasutajapõhiselt kujunenud liikumistee kohale Tammiste külast Kase tänava suunas.

Säilitamiseks väljakujunenud liikumisteid Tammiste küla ja Niidu ettevõtluspiirkonna vahel on väljaspoole planeeringuala ette nähtud perspektiivsed kergliiklustee lõigud RB põhitrassi alusest kergliiklustee tunnelist Jaama tänavani ning planeeritud lao- ja logistikapargist piki varasemat raudteetammi Kase tänavani. Samuti on RB põhitrassi ehitusaegse liikluskorralduse raames jalakäijate ja jalgratturite ohutuse tagamiseks nähtud ette kergliiklustee piki Jaama tänavat Veskikaare tänavast ja Tammiste teeni.

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali töötajate ning külastajate jaoks on ette nähtud 128 parkimiskohta. Krundile pos 30 on Rääma raba loodus- ja matkaradade kasutajatele kavandatud 22 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus väljaspool RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali territooriumi jäävatel kruntidel:

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
7	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	10500/250	42	42
8	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	9700/250	39	39
9	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	10500/250	42	42
10	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8000/250	32	32
11	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	7400/250	30	30
13	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	6900/250	28	28
14	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	7800/250	31	31
15	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	10000/250	40	40
16	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	10400/250	42	42
17	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8600/250	35	35
18	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8600/250	35	35
Planeeritud maa-alal kokku:			396	396

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 arvutamise põhimõtetele. Parkimiskohtade kontrollarvutustel on lähtutud äri- ja tootmistaast linna äärealal ning parkimismatiivi arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV töötusettevõtte ja lao koefitsient 1/250.

Kokku on planeeritavale alale kavandatud 546 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel.

Detailplaneeringu joonistel kujutatud RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside siseste rööbas-, sõidu- ja kergliiklusteede ning platside ja parkimisalade lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel. Samuti on planeeringulahenduses põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel avalikult kasutatava tänava ristlõike ja haljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsude asukohad.

Niidu ettevõtluspiirkonna arengu ja transformatsiooni etapp

IV etapp kajastab võimalikku olukorda tulevikus, mil RB kaubaterminal töötab täiel võimsusel ning seda läbivad kaubamahud on järjest suurenenud. Nii kaubaterminali kui ka

piirkonna üldise arendamisega seoses võivad toimuda muutused ka Niidu ettevõtluspiirkonna maakasutuses ning seal tegutsevate ettevõtete, mis kasutavad aktiivselt mh RB kaubaterminali võimalusi, profiilis. Muutused toovad kaasa liiklusnõudluse suurenemise, piirkonna teede- ja tänavavõrgu liikluskoormuse kasvu ning ristmike läbilaskevõime võimaliku ammendumise.

Sellest tulenevalt on detailplaneeringus analüüsitud võimalusi Niidu tänava läbilaskevõime ja ohutuse suurendamiseks, mille puhul on võimalikuks lahenduseks tänavale täiendavate sõiduradade lisamine, ristmike muutmine kas foorjuhitavateks või ringristmikeks ning kergliiklusteede rajamine. Liiklustehniliselt on vajalik Niidu tänava ja sellega ristuvate tänavate ja juurdepääsude ristumiste arvu optimeerida, mistõttu tuleb osa tänastest ristmikest ja otsejuurdepääsudest sulgeda. Tupiktänavatele ja kinnistutele tagatakse juurdepääs teiste tänavate kaudu.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.
- Ehitusseadustiku § 88 lg 1 ja 2 kohaselt on raudteerajalise projekteerimistingimused nõutavad ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku raudteerajalise ehitusprojekti koostamiseks. Raudteerajalise projekteerimistingimused väljastab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.

3.7 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED

3.7.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtunud põhimõttest, et vähemalt 25% planeeritud RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali alast tuleb haljastada ning eelkõige puhervööndi rajamise eesmärgil kasutada selleks valdavalt kõrghaljastust. Kuna nii RB infrastruktuuri hoolduskeskuse kui ka kaubaterminali kompleksid koosnevad omavalitsuse piiride tõttu mitmest krundist, on haljastusprotsendi nõude täitmisel silmas peetud kompleksi tervikuna, mitte iga üksikut krunti eraldi. Sel viisil on võimalik tagada ala funktsionaalsus ning puhervööndi efektiivsus.

Lao- ja logistikapargi kruntidel tuleb vähemalt 15% krundi pinnast haljastada. Haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust.

Lauka tänava serva on lao- ja logistikapargiga külgnevale alale kavandatud tänavahaljastusena puuderida, mis jääb sõidutee ning kergliiklustee vahele tehnovõrkudest vabale maa-alale. Mujale ei ole tänavahaljastuse kavandamine tulenevalt transpordimaa krundi laiuselt ja tehnovõrkude paiknemisest võimalik.

Krundisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti koostamisel. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel on soovitatav säilitada võimalikult suurel määral olemasolevat haljastust ning projekteerida täiendavalt nii kõrg- kui ka madalhaljastust puhvervööndi rajamise eesmärgil. Mitmerindelise haljastuse aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana.

Kruntide haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Lisaks tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid tootmistegevuse ja muu kasutusega alade (puhkeala jms) vahele ning võimalusel ka erinevate tootmistegevuste vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond.

Piirkonna metsaalad on ette nähtud valdavas osas säilima puhkemetsadena. Detailplaneeringus on arvestatud planeeritava alal ja lähipiirkonnas asuvate metsade ning Rääma raba puhkeväärtusega, mistõttu on kavandatud Niidu tänavalt juurdepääs loodus- ja matkaradade kasutajate parklasse Raba mets kinnistul (krunt pos 30).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostada haljastuse lahendus.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud.
- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb rakendada ehitustööde ajal olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud kaitsemeetmed.

3.7.2 Jäätmehooldus

Jäätmekaitlus on planeeritud vastavalt Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale, mis on aluseks kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Pärnu linnas, ning Tori valla jäätmehoolduseeskirjale, mis on aluseks kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele Tori vallas.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Jäätmete kogumiskonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hooneväliselt või hoones. Jäätmehooldla või jäätmeruumi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.
- Väiksemate jäätmemahutite korral tuleb need paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele. Suuremad jäätmemahutid tuleb paigutada selliselt, et neid tühjendavale jäätmeveokile oleks tagatud ligipääs koos piisava manööverruumiga.

3.7.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteoohu.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Hoonete sissepääsud valgustada.

3.8 VERTIKAALPLANEERIMINE

Valdava osa infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali aktiivses kasutuses olevast alast moodustavad vett mitteläbilaskva kõvakattega teed, parklad ja laoplatsid, millelt kogutakse vertikaalplaneeringuga sademeveed rennidesse ja restkaevudesse, puhastatakse lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) ning suunatakse torustike kaudu edasi omal krundil paiknevatesse sademevee puhvertiikidesse.

Planeeritavad lao- ja logistikapargi kruntidel suunatakse kõvakattega krundiosal vertikaalplaneeringuga kogutavad sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale, puhastatakse lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) ning suunatakse ala läbivasse sademevee kraavi, mis on ühendatud RB põhitrassi äärsete kraavidega.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Planeeringualalt juhitakse sademeveed torustike ja RB põhitrassi äärsete kraavide ja Väike-Niidu oja kaudu Pärnu jõkke. Sademevete ärajuhtimise täpne lahendus sõltub RB põhitrassi sademevee ärajuhtimise lahendusest ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 4.1.4.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Puhastamist vajavad sademeveed puhastada krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).

3.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 (Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded).

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatel teedel.

Välise tuletõrjeverustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 4.1.2.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid. Vajadusel arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone. (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 „Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

3.10 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud alal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ning rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks (EhS §70 lg 1)

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

Detailplaneeringus on RB Pärnu piirkonna infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kompleksi siseteedele nähtud ette juurdepääsuservituudid kõigi kompleksi kruntide kasuks neile nõuetekohase juurdepääsu tagamiseks.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse servituudialad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

Detailplaneeringu joonisel DP-4-1 (Servituutide plaan) on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringus on tehnovõrkude lahendused ja liitumispunktid antud RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali tervikkomplekse mitte üksikuid krunte silmas pidades.

Detailplaneeringus on tehnovõrkude lahenduse koostamisel arvestatud kehtivas detailplaneeringus „AS Edelaraudtee kinnistust kuni Raba tn 30 kinnistu läänepoolse piirini ning Savi tn 28a kinnistuga külgneva ala detailplaneering“ kavandatud tehnovõrkude lahendusega ning seda vajadusel vastavalt käesoleva planeeringulahendusele muudetud selliselt, et tagatud oleks Lauka tn 4, Lauka tn 7 ja Lauka tn 9 kinnistute varustus tehnovõrkudega.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS poolt 07.07.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-210165.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

4.1.1 Veevarustuse välisvõrk

Olemasolev olukord

Planeeritava ala ühisveevärgi lähimad magistraalvõrkud asuvad Pärnu linnas Jaama tn 7 kinnistu (PE De160) ja Niidu tn 24 kinnistu (DN150 malm) juures.

Piirkonnas on tavaolukorras ühisveetorustikus garanteeritud 330 kPa vabasurvet ning tulekahju korral 100 kPa.

Ühisveevärgi torustike omanik on Pärnu Vesi AS.

Planeeritud veevarustus

Planeeritava ala tuletõrje veevajaduse tagamiseks on ette nähtud ühendada Niidu tänav 24 kinnistu juures olemasolev veetorustik Jaama tn 7 kinnistu juures olemasoleva veetorustikuga.

Planeeritud uus veetorustik algab Niidu tänaval olemasolevast veetorustikust DN150mm ning kulgeb edasi mööda planeeritud Lauka tänavat ja planeeritud avalikult kasutatavat tänavat (krunt pos 19). Seejärel läbib krunte pos 18 ja 21 ning ristub RB raudtee põhitrossiga. Teiselpool RB raudteed kulgeb uus veetorustik Jaama tn 2 kinnistu lõunapiiril Jaama tänavani ning ühineb olemasoleva veetorustikuga PE De160 Jaama tänaval. Planeeritud ringistatud veetorustiku kogupikkus on ca 3 km.

Kruntide liitumispunktid (asukoht on näidatud tehnovõrkude koondplaanil):

- RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside kruntide liitumispunktideks planeeritava ühisveevõrguga on maa-alused siibririd DN150, mis on planeeritud 1 m kaugusele kinnistu piirist. Sulgarmatuurile paigaldada spindlipikendus ja kape.

- Kruntide pos 7-11, pos 13-18 ning pos 30 liitumispunktiks planeeritava ühisveevõrguga on maa-alune siiber DN100, mis on planeeritud 1 m kaugusele kinnistu piirist. Sulgarmatuurile paigaldada spindlipikendus ja kape.

Planeeritud ööpäevane veetarbimine on orienteeruvalt 95,8 m³/d. Planeeringuala majandusjoogivee tegelik vajadus täpsustub järgnevates projektstaadiumites.

Veetorustikuna kasutada PE vähemalt PN10 survetoru. Perspektiivse raudteega ristumine tuleb ette näha hülsis. Torud peavad olema sertifitseeritud vastavalt standardile EN12201.

Veetorustiku rajamissügavus on minimaalselt 1,8 m maapinnast toru peale. Torud, mis jäävad maapinnale lähemale kui 1,8 m mõõdetuna toru pealispinnast, tuleb soojustada.

Veetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnitada asukoha määramiseks min 2,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, pinnasesse jäävad kaabli jätkud peavad olema veetihedad. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Krundisisene veevarustuse välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

4.1.2 Väline tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala maksimaalne välistulekustutusvesi 30 l/s tagatakse ühisveevärgi hüdrantidest. Ehitisesisene vooluhulk on 3 l/s. Suurema kustutusveevooluhulga puhul moodustavate kinnistutele tuleb ette näha tuletõrjemahutid.

Välise tulekustutusvee vooluhulk on tagatud kaubaterminali territooriumile projekteeritud tuletõrje veevõtukohtadest (hüdrantidest) 3h jooksul ning lafetidega. Kaubaterminali territooriumi tuletõrje veevarustuse jaoks on ringvõrgule ette nähtud maapealsed tuletõrjehüdrandid DN150mm. Tuletõrjehüdrantide ümber peab laoplatidel jääma vähemalt 1,5 m vaba ruumi ja need peavad olema kustutus- ja päästemeeskonnale hõlpsalt leitavad. Hüdrantide vahekaugus on 100 m ning mitte lähemal kui 30 m lähimatest seadmetest ja hoonetest.

Kavandatud lao- ja logistikapargi alal (krundid pos 7-11 ja 13-18) on detailplaneeringus ette nähtud maa-alused tuletõrjehüdrandid, mis on projekteeritud vahekaugusega 100 m.

4.1.3 Reoveekanalisisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritava ala ühisreoveekanalisisatsiooni lähimad magistraaltorustikud asuvad Niidu tn 24 kinnistu (DN300 asb) ja Jaama tn 5 kinnistu (PVC De160) juures.

Ühisreovee kanalisatsioonitorustike omanik on Pärnu Vesi AS.

Planeeritud reoveekanalisisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsioon on nähtud ette lahkvoolsena. Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanalisisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala olmereoveekanalisisatsiooni eelvooluks on Niidu tänaval olemasolev ühiskanalisisatsioonitorustik DN300mm.

Kruntide reoveekanaliseerimise liitumispunktid (asukoht on näidatud tehnoorkude koondplaani):

- RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside kruntide liitumispunkt on planeeritud 1 m kaugusele kinnistu piirist. Enne ühendamist ühiskanaliseerimise survetoruga tuleb liitumistoru kaevus ette näha sulgarmatuur.
- Kruntide pos 7-11, pos 13-18 ning pos 30 liitumispunktiks planeeritava ühiskanaliseerimisega on kanalisatsioonikaev, mis on planeeritud 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Detailplaneeringu olmereovee orienteeruv ööpäevane vooluhulk on 95,8 m³/d. Planeeringuala olmereovee tegelik vooluhulk täpsustub järgnevatel projektstaadiumites.

Heitvete koosseis peab vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskiri" ja keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 toodule.

Planeeringualalt tuleb reovesi ühiskanaliseerimise juhtida ülepumpamise teel. RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside kruntide reovesi on ette nähtud üle pumbata planeeritud Lauka tänavale kavandatud reoveekanaliseerimise survetorusse. Täiendavalt on planeeringualale ette nähtud reoveekanaliseerimise pumpla tootlusega 20 l/s, mis teenindab krunte pos 7-11 ja pos 13-18.

Reoveepumplaks on kavandatud valmis maa-alune PE toode, milles tuleb ette näha kaks vaheldumisi töötavat pumpa. Pumpade tööriistad on ette nähtud vortex-tüüpi. Lisaks tuleb pumpla varustada sulgarmatuuriga (nii sissevoolu- kui ka survetorul) ning tagasivooluklapiga. Pumpla ühendused peavad olema veekindlad.

Järgmises etapis on vajalik kavandatud ehitusmahtude realiseerimisel kontrollida RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali ja lao- ja logistikapargi alale ette nähtud reoveepumplate pumpade koostöö.

Planeeritud uus kanalisatsioon survetorustik pikkusega ca 1270 m algab reovee kanalisatsioon pumplast nr 1, kulgeb edasi mööda planeeritud Lauka tänavat kuni olemasoleva reoveekanaliseerimistorustikuni Niidu tänaval.

Isevoolused torustikud peavad vastama standardile EN1401 (PVC torud), EN1852 ja EN13476 (PP torud). Survetorustikuna kasutada PE vähemalt PN10 survetoru. Torud peavad olema sertifitseeritud vastavalt standardile EN12201. Perspektiivse raudteega ristumine tuleb ette näha hülsis. Reoveekanaliseerimise vaatlus-, vaatlus- ja hoolduskaevudeks on ette nähtud PE-kaevud, mis peavad vastama standardile EVS EN 13598-2:2016.

Projekteeritud isevoolsete torude rajamissügavus on minimaalselt 1,4 m toru peale, juhul kui joonisel pole näidatud teisiti. Torud, mis jäävad maapinnale lähemale kui 1,4 m mõõdetuna toru pealispinnast, tuleb soojustada. Survetorustiku rajamissügavus on minimaalselt 1,8 m maapinnast toru peale. Torud, mis jäävad maapinnale lähemale kui 1,8 m, mõõdetuna toru pealispinnast, tuleb soojustada.

Survetorustike paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramiseks min 2,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel, pinnasesse jäävad kaabli jätkud peavad olema veetihedad.

Survetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga “Ettevaatust survetorustik”.

Krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrk (sh pumplad) projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

4.1.4 Liig- ja sademevee ärajuhtimine

Olemasolev olukord

Planeeringuala asub liigniiskes piirkonnas. Planeeringuala Tori valla osa läbivad PIKANÕMME (PÜ-38) maaparandussüsteemi kuivenduskraavid. Maaparandussüsteemi eelvooludeks on Niidu oja ja Pahkoja, mis suubuvad Pärnu jõkke.

Sademeveekanaliseerimine planeeringu alal puudub.

Planeeritud liig- ja pinnasevee ärajuhtimine

PIKANÕMME (PÜ-38) maaparandussüsteemi kuivenduskraavide võrgustiku planeeringualale jääv osa projekteeritakse ümber selliselt, et tagatud on maaparandussüsteemi vähemalt samaväärne toimimine võrreldes praeguse olukorraga. RB Pärnu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali ala ümber on kavandatud möödavoolukraavid, mille eesvooludeks on Pärnu jõkke suubuvad Niidu oja ja Pahkoja. Kuna planeeringulahenduses ei kavandata täiendavaid kuivenduskraave, vaid nähakse ette olemasolevate kraavide ümbersuunamine, ei suurene koormus Niidu oja ja Pahkoja. RB Pärnu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali alale jäävad kuivenduskraavid likvideeritakse. Põhimõtteline lahendus on esitatud liig- ja sademevee ärajuhtimise skeemil (VKV-1).

Olemasolevate kuivenduskraavide konfiguratsiooni muutmine ei tohi põhjustada liigvee äravoolu kiirendamist Rääma rabast ega mõjutada raba veerežiimi muutumist sellisel määral, mis võib kahjustada raba ökoloogilist seisundit. Selleks tuleb kraavide projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et kraavide rabapoolsed seinad toimiksid veetõkkena.

Planeeringulahenduse kohaselt likvideeritakse Niidu oja lähtepunktiks olevad kuivenduskraavid ning kujundatakse ümber oja lähtepunkt ja voolusäng ca 83,5 m pikkusel lõigul, et võimaldada sellele alale rajada RB Pärnu kaubaterminali kompleksi sisesed ja avalikuks kasutuseks mitte mõeldud sõidu- ja kõnnitee ning raudteeharu. Kavandatud objektide funktsionaalsuse ja geomeetria tõttu ei ole neile muid asukohaalternatiive, mistõttu on vajalik vastavalt veeseaduse § 187 p 17 taotleda pinnaveekogumiga hõlmatud veekogu kaldajoone muutmiseks veeluba.

Kui ala arendamisel on vajalik Niidu oja uuest lähtepunktis suudme poole täiendavaid tegevusi läbi viia, tuleb vastav info esitada ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud sademevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimise süsteem koosneb erinevatest elementidest: kaevud ja rennid, sademeveetorustik ja pumplad, õlipüüdurid, puhvertiigid ning kraavid.

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali kõvakattega aladelt (teed, parklad, platsid) juhitakse vertikaalplaneerimisega sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale sademevee kanalisatsiooni. Enne omal krundil paiknevatesse sademevee puhvertiikidesse

jõudmist puhastatakse sademeveed liiva- ja I-klassi õlipüüdurites. Peale püüdurit tuleb ette näha proovivõtukaevud.

Puhvertiigid toimivad nii sekundaarse õlipüüduri kui ka äravoolu ühtlustajatena, et vältida intensiivsete sadude korral ülekoormust eesvooludele. Kuna piirkonnas on kõrge põhjaveetase, siis kavandatakse tiigid selliselt, et vajadusel saab nendesse pumbata ka pinnasevett. Tiikide väljavoolud on kavandatud suletavatena, mis võimaldab avariolukorras ja/või reostuse tekkimisel see koheselt lokaliseerida ja likvideerida.

Puhvertiikidest suunatakse sademeveed piiratud vooluhulgana mööda sademevee torustikku ja kraave ning RB raudtee põhitrassi äärset kraavi Pärnu jõkke. RB raudtee põhitrassi äärse kraavi täpne asukoht ja lahendus tuleb täiendavalt projekteerida. Enne planeeringu realiseerimist peab olema selge kraavi paiknemise asukoht RB raudteest Pärnu jõeni.

Kavandatud lao- ja logistikapargi kruntide (pos 7-11 ja 13-18) kõvakattega aladelt kogutakse sademeveed vertikaalplaneerimisega kokku ning puhastatakse liiva- ja I-klassi õlipüüdurites. Peale püüdurit tuleb ette näha proovivõtukaevud. Kruntidelt lähtuvad sademevee kogused tuleb ühtlustada (nt toru-mahutites) ning hajutada kruntide haljasaladel (vajadusel rajades puhvertiigid) ning suunata piiratud vooluhulk (10 l/s) projekteeritavasse RB raudtee põhitrassi äärsesse kraavi ning sealt edasi Pärnu jõkke. Lisaks puhvertiikidele toimivad sademevee puhvritena ka planeeritud kraavid.

Põhimõtteline lahendus on esitatud liig- ja sademevee ärajuhtimise skeemil (VKV-1). Planeeringualalt sademevee ärajuhtimise täpne lahendus sõltub RB põhitrassi sademevee ärajuhtimise lahendusest ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt standardi EVS 848:2021 nõuetele on sademevee vooluhulga arvutamiseks projektis võetud 10-minutise kestusega vihma intensiivsus 341,3 l/(s*ha) (arvutusvihma korduvus on 10 aastat). Planeeringuala sademevee vooluhulk 8588 l/s jaguneb järgmiselt:

- RB Pärnu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside kruntide sademevee vooluhulk on 6312 l/s;
- kruntide pos 7-11 ja 13-18 sademevee vooluhulk on 2276 l/s.

Kavandatava tegevusega kaasneb naftasaaduste ning heljumi sademevette sattumise oht, mistõttu on vastavalt veeseaduse § 187 p 6 nõuetele vajalik sademevee suublasse juhtimiseks taotleda keskkonnaluba. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Isevoolsed torustikud peavad vastama standardile EN1401 (PVC torud), EN1852 ja EN13476 (PP torud). Kanalisatsiooni vaatlus- ja hoolduskaevudeks on ette nähtud PE-kaevud, mis peavad vastama standardile EVS EN 13598-2:2016. Sademevee kanalisatsioonitorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja -kaevudest. Kõikide torude rõngasjäikus peab olema SN8. Torud peavad olema sertifitseeritud vastavalt standardile EN1401 polüvinüülkloriiditorude puhul ning EN1852 või EN13476 polüpropüleenitorude puhul.

Projekteeritud isevoolsete torude rajamissügavus on minimaalselt 1,4 m toru peale, juhul kui joonisel pole näidatud teisiti.

4.1.5 Olemasoleva puurkaevu lammutamine

Raba mets (62501:001:0988) kinnistul paikneb kasutusest väljas puurkaev PRK0004386, mis on ette nähtud lammutada.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Järgnevates projekteerimise etappides tuleb puurkaevu lammutamiseks tellida vastavalt ettevõttelt puurkaevu tamponimise projekt.
- Puurkaevu tamponimine tuleb tellida hüdrokeoloogiliste tööde litsentsi omavalt ettevõttelt.
- Puurkaevu likvideerimisel tuleb täita keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid" 9. peatüki tingimusi.

Jaama tn 4 (62516:001:0680) kinnistul paiknev olemasolev kasutuses puurkaev PRK0014363 on ette nähtud säilima.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 18.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 389704.

Planeeringualal asuv alajaam „Kaubahoov“ jääb planeeritud ehitustegevusele ette ning tuleb lammutada ja asendada uue komplektalajaamaga. Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud viie uue trafoalajaama baasil (HEKA-2, 10/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA). Uue trafoalajaama toide on ette nähtud Metsakombinaadi alajaamast uute planeeritud keskpinge kaablite abil, mille I haru suundub mööda Niidu ja Lauka tänavat ning II haru mööda Ehitajate teed ja planeeritud uut tänavat.

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A) planeeritud trafoalajaamade baasil	Liitumine
1*	Tööstus	1134/1910	Planeeritud alajaama 0.4kV seadmes
2*	Tööstus	2237/3765	
3*	Tööstus	1550/2610	
1	Tööstus	718/1210	Planeeritud

2	Tööstus	4587/7722	alajaama 0.4kV seadmes
4	Tänavavalgustus	30/50	
5	Tänavavalgustus	30/50	Planeeritud Alajaama 0.4kV seadmes
6	Tänavavalgustus	30/50	
7	Tööstus	709/1194	
8	Tööstus	660/1111	
9	Tööstus	706/1188	
10	Tööstus	556/936	
11	Tööstus	514/866	
12	Tänavavalgustus	30/50	
13	Tööstus	485/817	
14	Tööstus	539/908	
15	Tööstus	677/1139	
16	Tööstus	701/1181	
17	Tööstus	589/992	
18	Tööstus	589/992	
19	Tänavavalgustus	30/50	
30	Matkaraja teenindus	515/864	Planeeritud Alajaama 0.4kV seadmes
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		17616/29655	

* Tori valla krundid

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine, sh ka alajaamade projekteerimine, toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel arvestades objekti arhitektuuriga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb elektrienergia saamiseks kehtestatud detailplaneeringu olemasolul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.2.1 Tänavavalgustus

Tänavalaõigu valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud uue lülituskilbi baasil.

4.3 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse osa lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 08.10.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35661397.

Planeeritud ala kruntide ühendamiseks sidekanalisatsiooniga on ette nähtud ehitada Niidu tänava ääres paiknevast sidekaevust NDU-2061 uus 100 mm läbimõõduga plasttorudest sidekanalisatsioon iga planeeritava krundini (RB infrastruktuuri ja kaubaterminali kruntide puhul on vaadeldud kompleksi tervikuna), millele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 GAASIVARUSTUS JA OLEMASOLEVA GAASITORUSTIKU ÜMBERTÖSTMINE

Detailplaneeringu gaasivarustuse osa lahenduse aluseks on Osäühingu Tarbegaas poolt 09.11.2021 väljastatud tehnilised lähteandmed.

OÜ-le Tarbegaas kuulub B-kategooria d200x18,2 mm gaasitorustik Tammiste raudtee T2 kinnistul Kauba tn 10 kinnistu lähistel.

Kuna planeeritud ala kuulub kaugkütte piirkonnale, siis gaasivarustus on lubatud ainult planeeritud ala tehnoloogilise vajaduse tagamiseks.

Uus B-kategooria gaasitorustik (d90mm) on kavandatud paigaldada mööda planeeritud tänavaid kuni krundi pos 7 piirini. Igale krundile on planeeritud oma liitumispunkt maagaasivõrguga krundi piiril.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

Planeeritaval alal paikneb olemasolev Vändra-Pärnu D55 D-kategooria gaasitorustik. Olemasoleva D-kategooria maagaasi ülekandetorustiku ümbertöstmiseks on Elering AS poolt 20.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-3/2019/657-17.

D-kategooria maagaasi ülekandetorustik on ette nähtud ümber tõsta kavandatud RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali alal ning nende põhjapiiril. Ühenduspunktid olemasoleva toruga asuvad Surju meeskond 49 kinnistul ning Tammiste sondi-kraanisõlmes piirdeaiast väljaspool.

Uus maa-alune D-kategooria gaasitorustik on projekteeritud terastorudest De273x6,3 mm.

Terastorustikule on ette nähtud rakendada korrosioonikaitse. Rakendavate korrosioonikaitse

abinõude täpsem lahendus antakse põhiprojektis.

Ristumisel raudteega on toru ette nähtud paigaldada terasest manteloru DN400. 10 m ja rohkem pikkusega manteloru mõlemale otsale tuleb paigaldada kontroll-mõõtepunktid (tüüp MP-3). Kuni 10m pikkusega manteltorule paigaldatakse mõõtepunkt ainult ühte otsa.

Manteloru mõlemasse otsa tuleb paigaldada kontrolltoru, mille kaudu on tagatud hädaolukorras gaasilekke korral mantelorst gaasivool ning gaasi mantelorusse kogumise vältimine. Kontrolltoru tuleb viia allmaa paigalduse teel manteloru otsast sissepoole vähemalt 1m kaugusele ja vähemalt 1,5 m maapinnast kõrgemale. täpne lahendus antakse põhiprojektis.

Projekteeritud gaasitorustiku rajamine on ette nähtud teostada lahtisel meetodil.

Gaasitorustiku ehitus teostada kahes etapis - kõigepealt ehitada ümbertõstetav torustik ning seejärel teostada selle ühendustööd.

Gaasitorustiku ehitustööd peavad olema teostatud enne raudteel läbiviidavaid kaevetöid.

Gaasitorustiku ehitustööde käigus gaasikatkestusi ei ole lubatud teha.

Pärnu linna katkestuseta gaasivarustuse kindlustamiseks näha ette Gaasitorustiku rõhu all ühendamise meetodi rakendamine („hot tapping“) või alternatiivne Pärnu linna gaasivarustuse katkestuseta lahendus, mis tuleb Eleringi poolt heaks kiita.

4.5 SOOJUSVARUSTUS

Detailplaneeringu soojusvarustuse lahenduse aluseks on Gren Eesti AS poolt 12.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr DPT-84-39.

Valdavas osas asuvad planeeritud krundid Pärnu linna kaugküttepiirkonnas. Osad RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside krundid asuvad aga Tori valla territooriumil, kus ei ole määratud kaugküttepiirkonna piire.

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali hoonete soojuskoormus on 0,3 MW. Lao- ja logistikapargi kruntide (pos 7-11 ja 13-18) soojuskoormus on 9,3 MW.

Lao- ja logistikapargi kruntide (pos 7-11 ja 13-18) soojusvarustuse tagamiseks on planeeritud kaugküttetorustik piki Lauka tänavat. Ühendus teostatakse 2xDN700/900 eelisoleeritud kaugküttetorust Niidu tänaval krundi Niidu tn 24 juures. Igale krundile on ette nähtud oma liitumispunkt planeeritud tänavamaal (krundid pos 12, 19).

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali hoonete soojusvarustuseks on kavandatud alternatiivsed soojusvarustuse võimalused kas maakütte või ajutiseks soojusvarustuseks gaasikütte baasil.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, tuleb ehitusprojekti koostamise käigus täpsustada hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad.

Maaküte

RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali hoonete maaküte on võimalik lahendada vertikaalse kollektori ehk puuraukude baasil.

Kuna puuraugust veevõttu ei toimu st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.

Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.

Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.

Hoonekontuuri siseste maasoojussüsteemide (energiavaiad) kavandamisel tuleb vastavat pädevust omavalt insenerilt võtta seisukoht hoone kandekonstruktsioonide püsivuse säilimisest. Hoone vundamenti või selle alla rajatud maasoojussüsteemid peavad olema ehitatud lekkimiskindlana ja lekkekindlust peab olema võimalik kontrollida. Samuti peab olema võimalik soojuskontuur vajadusel soojuskandjast tühjendada. Rajatise arvestuslik eluiga peab olema vähemalt 50 aastat.

4.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldised nõuded:

- Detailplaneeringu alusel koostatav ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Ehitusaegseks põhjavee ümberjuhtimiseks on vajalik vastavalt veeseaduse § 187 p 12 vajalik taotleda veeluba.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnoõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Geodeetilised märgid:

- Planeeringualal asuvad geodeetilised märgid tuleb taastada või ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Pärnu Linnavalitsuse geodeesia peaspetsialistiga.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Projekteerimise etapis näha ette reoveepumplale juurdepääsuks mahasõit piirnevalt tänavalt.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida võrguvaldajaga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

Sidevarustus:

- Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.

Valgustus:

- Vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- Valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile ehk tuleb vältida valguse hajumist, nt valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole;
- Ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud”, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema kui 70 kraadise nurga all;
- Laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- Eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

Soojusvarustus:

- Planeeritava hoonestuse kaugkütte soojavarustuse lahendamiseks on vajalik taotleda välisvõrkude- ja soojavarustuse sisepaigaldiste projekteerimistingimused.
- Kooskõlastamiseks esitada võrguvaldaja poolt väljastatud projekteerimistingimustele vastav kaugkütte välisvõrgu ühendus(t)e ehitusprojekt(id) ning võrguvaldaja projekteerimise tüüptingimustele vastav kaugkütte soojavarustuse sisepaigaldiste ehitusprojekt(id).

Gaasitorustik ja -paigaldis:

- Planeeringuga ettenähtud gaasitorustiku ümberehitustööde teostamiseks koostakse tööprojekt. Tööprojekt tuleb koostada lähtuvalt Elering AS tehnilistest tingimustest ja käesolevast kooskõlastusest. Gaasitorustiku ümberehituse teostamiseks koostatud tööprojekt kooskõlastatakse Elering AS-iga.
- Gaasitorustikuga ristuv perspektiivne tee tuleb selle ehitamisel eraldi Elering AS-iga kooskõlastada.
- Kõik gaasitorustiku ja teiste kommunikatsioonide ristumised tuleb välja ehitada vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele ja käesolevale kooskõlastusele.
- Kõik päringud, taotlused, kooskõlastused ja teavitused saadetakse e-kirjaga vho.kooskolastused@elering.ee ja Elering AS Viljandi hoolduspiirkonna gaasitorustike hoolduse korraldaja Kalev Salu, +372 5330 7779, Kalev.Salu@elering.ee.
- Gaasitorustiku terastorudele tehakse seinapaksuse kontrollarvutus tööprojekti mahus.
- Täiendava kaitsemeetmena nähakse ette uue ehitatava gaasitorustiku seinapaksus vähemalt 10 mm.
- Tänavavalgustuse ja liiklusmärkide paigaldamine gaasitorustiku kaitsevööndisse ei ole lubatud.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestatakse, et pinnase ja ehitusmaterjalide ladustamine gaasitorustiku ja gaasipaigaldise kaitsevööndis on keelatud.
- Kõik kulud, mis on vajalikud tööprojekti realiseerimiseks ja tööde läbiviimiseks, kuuluvad projekti omaniku kanda (mh Gaasitorustiku kaitseks tehtavad tegevused).

- Vajalik on pidev juurdepääs hooldus- ja remonttööde läbiviimiseks kogu gaasitorustike kaitsevööndi ulatuses. Ette tuleb näha tööde läbiviimise meetoodika ja tehnika liikumine, milline ei ohusta gaasitorustiku tööd ja võimaldab pideva juurdepääsu vajalike hooldus- ja remonttööde läbiviimiseks.
- Kaitsevööndis on keelatud tegevused, mis võivad kahjustada gaasitorustiku, mh ei tohi ehitada ehitisi, eemaldada ja kuhjata pinnast (kooskõlas EhS §70 lg 2).
- Inimeste, vara, loomade ja keskkonna ohutuse tagamiseks, lähtuda projekti koostamisel standardi EVS 884 põhinõuetest.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõudetele seletuskirja teiste peatükkide all.

5 KESKKONNATINGIMUSED

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning keskkonnalubade taotlemist. Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakattega pindadelt kogutavate sademevee puhastamine enne omal krundil paiknevatesse sademevee tiikidesse ja kraavidesse juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole pinna- ja põhjaveele planeeringu realiseerimisega ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on lähialal oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

5.1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE JA LÄBIVIIDUD UURIGUTE TULEMUSED

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui strateegiline planeerimisdokument koostatakse transpordi valdkonnas ja selle alusel kavandatakse nimetatud seaduse § 6 lõikes 1 loetletud tegevust. KeHJS § 6 lg 1 p 14 kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus muuhulgas uue raudteeliini ehitamine või uue raudteejaama ehitamine, kui ühe rajaga raudteeliini puhul on vähemalt neli jaamateed ja kahe rajaga raudteeliini puhul vähemalt viis jaamateed, olemasoleva raudteejaama laiendamine, kui laiendamise tulemusel on raudteejaamas ühe rajaga raudteeliini puhul vähemalt neli jaamateed ja kahe rajaga raudteeliini puhul vähemalt viis jaamateed, või olemasoleva raudteejaama jaamateede pikendamine pikkuseni vähemalt 1000 meetrit, kui raudteejaamas on ühe rajaga raudteeliini puhul vähemalt neli jaamateed ja kahe rajaga raudteeliini puhul vähemalt viis jaamateed.

Detailplaneeringu algatamisdokumentatsioonist nähtus, et planeeringuga kavandatakse kokku rohkem kui viis hargnevat jaamateed (arvestades kaubaterminali laadimisteid ja neile lisanduvaid hooldusekeskuse tööks ja päästetehnika jaoks vajalikke jaamateid) pikkusega ca 1450 meetrit.

Vastavalt KeHJS § 32 on KSH avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse nõuetekohane aruanne.

Eeltoodust lähtuvalt otsustasid Pärnu Linnavolikogu oma 18.06.2020 otsusega nr 50 ja Tori Vallavolikogu oma 18.06.2020 otsusega nr 245 algatada detailplaneeringu koostamisega paralleelselt ka keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimise.

Mõjude hindamise käigus käsitleti KSH-s järgmiseid teemasid:

- Müra mõju;
- Vibratsiooni mõju;
- Mõju välisõhu kvaliteedile;
- Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale, sh:
 - Valgusreostuse mõju;
- Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele;
- Mõju elusloodusele, kaitsealustele liikidele, sh:
 - Mõju elupaigatüüpidele ja vääriselupaikadele;
 - Mõju taimestikule;
 - Mõju linnustikule;
- Mõju rohevõrgustikule ja ulukitele;
- Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele.

Detailplaneeringu ja KSH raames on teostatud mitmeid täiendavaid uuringuid ja hinnanguid:

- müra- ja vibratsiooniuuring, mille käigus viidi läbi müra modelleerimine;
- liiklusuuring;
- metsa botaaniline inventuur, mille käigus selgitati välja planeeringualal paiknevad elupaigatüübid, inventeeriti kaitsealuste taimede esinemine ning inventeeriti planeeringualal paiknevad vääriselupaigad;
- linnustiku inventuur, mille käigus analüüsiti kavandatava tegevuse mõjusid linnustikule planeeringualal ja selle mõjuala ulatuses. Hinnati nii ehitus- kui kasutusaegseid mõjusid;
- ulukiuuring, mille käigus viidi läbi ulukite liikumise ja konfliktkohtade analüüs, selgitamiseks võimalikud liikumisalad üle analüüsitava maa-ala. Selgitati välja transpordi ja ulukite liikumise vahelised konfliktalad ning võimalikud leevendavad meetmed elupaikade sidususe tagamiseks;
- keskkonnaseisundi hinnang planeeringuala keskkonnareostuse esinemise võimalikkuse osas;
- pinnasevee ärajuhtimise eksperthinnang;
- Rääma kassikaku püselupaiga eksperthinnang.

KSH aruanne koos kõigi lisade ja uuringutega on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

5.1.1 Rohevõrgustik ja puhkemetsad

Pärnumaa roheline võrgustik on esmakordselt määratud Pärnu maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ (kehtestatud 2003) ning seda on

täpsustatud Pärnu maakonnaplaneeringuga (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74).

Roheline võrgustik on terviklik haljasalade süsteem, mille eesmärk on tagada bioloogiline mitmekesisus, koosluste ja liikide säilimine ning pehmenada inimtekkelisi mõjusid. Rohelise võrgustiku elemendid on tuumalad ja koridorid. Tuumalad on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega loodusalad, paljudele kaitsealustele liikidele olulised elupaigad või kasvukohad, millele valdavalt võrgustiku funktsioneerimine toetub. Koridorid seovad tuumalad ühtseks funktsioneerivaks tervikuks ja on liikide rände ja liikumisteedeks ühest tuumalast teise. Konfliktid tekivad rohelise võrgustiku erinevate infrastruktuuride (maanteed, raudtee, turbaalad, karjäärid) konkureerimisel ühele ja samale territooriumile, näiteks magistraalide rajamisel läbi metsa, karjäärade rajamisel põllumaadele.

Pärnu maakonnaplaneeringus on määratud Rääma raba ja seda ümbritsevad metsad ning Tammiste küla metsamassiiv rohevõrgustiku tuumaladeks, mida ühendavad omavahel kaks Pärnu kaubajaama territooriumi läbivat rohekoridori. Rääma raba lõunaservas asuvad metsad ning Tammiste küla metsamassiiv on ühtlasi määratud ka piirkonna puhkemetsadeks.

Maakonnaplaneeringus on sätestatud üldised tingimused võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks, millest antud planeeringuala kontekstis on olulisemad:

- säilitada rohelise võrgustiku tervikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- tagada, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70 % koridori keskmisest läbimõõdust;
- rohelise võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine;
- vältida negatiivse keskkonnamõjuga, kõrge keskkonnariskiga ning teiste tööstus- ja infrastruktuuriobjektide kavandamist rohelise võrgustiku alale. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ning rakendada rohelise võrgustiku toimimiseks vajalikke leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid;
- uute arenduste kavandamisel arvestada rohelise võrgustiku konfliktikohtadega ja kavandada asjakohaseid abinõusid (loomade tunnelid, suunamine ületuskohta, kiirusepiirang, piisav nähtavus teekaitsevööndis jne);
- uute tehniliste rajatiste kavandamisel käsitleda konfliktikohti igal konkreetsel juhul eraldi. Seejuures analüüsida konflikti võimaliku mõju ulatust. Rohelise võrgustiku säilitamiseks tuleb kavandada ja realiseerida vajalikud abinõud. Kui konflikti ärahoidmine osutub võimatuks ja seetõttu võib kannatada oluliselt loodus, siis kavandatavat tegevust ei ole võimalik realiseerida;
- säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Hoida maastikulist mitmekesisust suurendavad põlluservad, kraavid, tee- ja metsaservad ning väikesepinnalised biotoobid (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel).

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringus 2025+ on täpsustatud maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustikku ning käsitletud on Niidu-Tammiste metsade ja Rääma raba puhkeala. Tegemist suureulatusliku metsaga kaetud alaga, mis sisaldab Niidu maastikukaitseala, Rääma raba ääreala ning Niidu ettevõtluspiirkonda ümbritsevaid metsaalasid, kus paiknevad mitmed vääriselupaigad. Tegemist on ulatusliku alaga, mis on mitmete infrastruktuuri objektide poolt killustunud väiksemateks osadeks (Tammiste tee, Tallinn-Pärnu-Ikla mnt (T4), olemasolev raudtee, kavandatava kiirraudtee Rail Baltic koridor) ning kus võib olla vajadus ettevõtlusalade laiendamiseks.

Puhkeala osas on üldplaneeringus sätestatud mitmeid põhimõtteid, millest antud planeeringuala kontekstis on olulisemad:

- Raudtee infrastruktuuri ja võimaliku RB kaubajaama arendamiseks vajalikud maa alad tuleb välja selgitada edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Rail Baltic kiirraudtee toimimiseks vajalik maa-ala täpsustatakse vastavalt kehtivas teemaplaneeringus toodud tingimustele. Säilitada tuleb tootmistegevust ja liiklust ümbritsevad ja muust linnakeskkonnast eraldavad puhveralad. Peale RB trassi ning kaubajaama ning seonduva infrastruktuuri jaoks vajaliku maa ala välja selgitamist on metsade puhkamise eesmärgil kasutatavuse säilimiseks vajalik alad taotleda linna omandisse.
- Parandada tuleb piirkonna siseseid ühendusi ja juurdepääsu ning kasutatavust puhkealana. Siduda puhkeala linna kergliikluse võrgustikuga. Kaaluda puhkeotstarbeliste radade kavandamist ja sidumist Tori valla Tammiste küla puhkemetsadega ja Rääma rabaga.
- Tagada maakonna rohekoridori jätkumine (150m lai) üle Jaama tn reservmaa ja raudtee Tammiste T1 kinnistute.
- Kaubajaama ja Tammiste arengualade lahendamisel kavandada ühendused maakonna rohevõrgustikuga. Rohevõrgustiku toimivuse tagamiseks kaubajaama piirkonnas, tuleb vaadata rohevõrgustikku piirkonnas tervikuna. Kaubajaama projekteerimise etapis on vajalik arvestada loomastiku liikuvuse uuringutega, et täpselt välja selgitada kohad, kus loomade liikumisrajad ristuvad raudteega ning vajadusel töötada välja tehnilised lahendused loomade liikumise võimaldamiseks üle raudtee

Tori valla antud piirkonna osas kehtiva Sauga valla üldplaneeringus on samuti täpsustatud Pärnu maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku. Samuti on üldplaneeringus sätestatud võrgustiku toimimise tagamiseks tingimused, millest valdav osa kattub maakonnaplaneeringus sätestatud tingimustega. Samas on ka täiendavaid põhimõtteid, millest antud detailplaneeringu kontekstis on olulisemad:

- Rail Balticu ja Via Baltica trasside projekteerimise faasis tuleb ette näha ökoduktid või tarastamata teelõigud loomade liikumisvõimaluste tagamiseks ja vajadusel muud leevendusmeetmed üldplaneeringuga kindlaks tehtud konfliktikohtades. Ökoduktid on vajalikud Rail Balticu trassi lõikumisel kahe tugialaga ja neid ühendava koridoriga. Via Baltica puhul on ökoduktid ja/või tarastamata lõigud vajalikud lõikumistel kolme rohekoridoriga ja Rääma raba tugialaga.
- Vältida senise maa sihtotstarbe (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) muutmist. Muutmisvajadus peab olema igakülgset põhjendatud.
- Metsa raadamine roheline võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud, raadamise vajadusel tagada rohevõrgustiku toimimine.

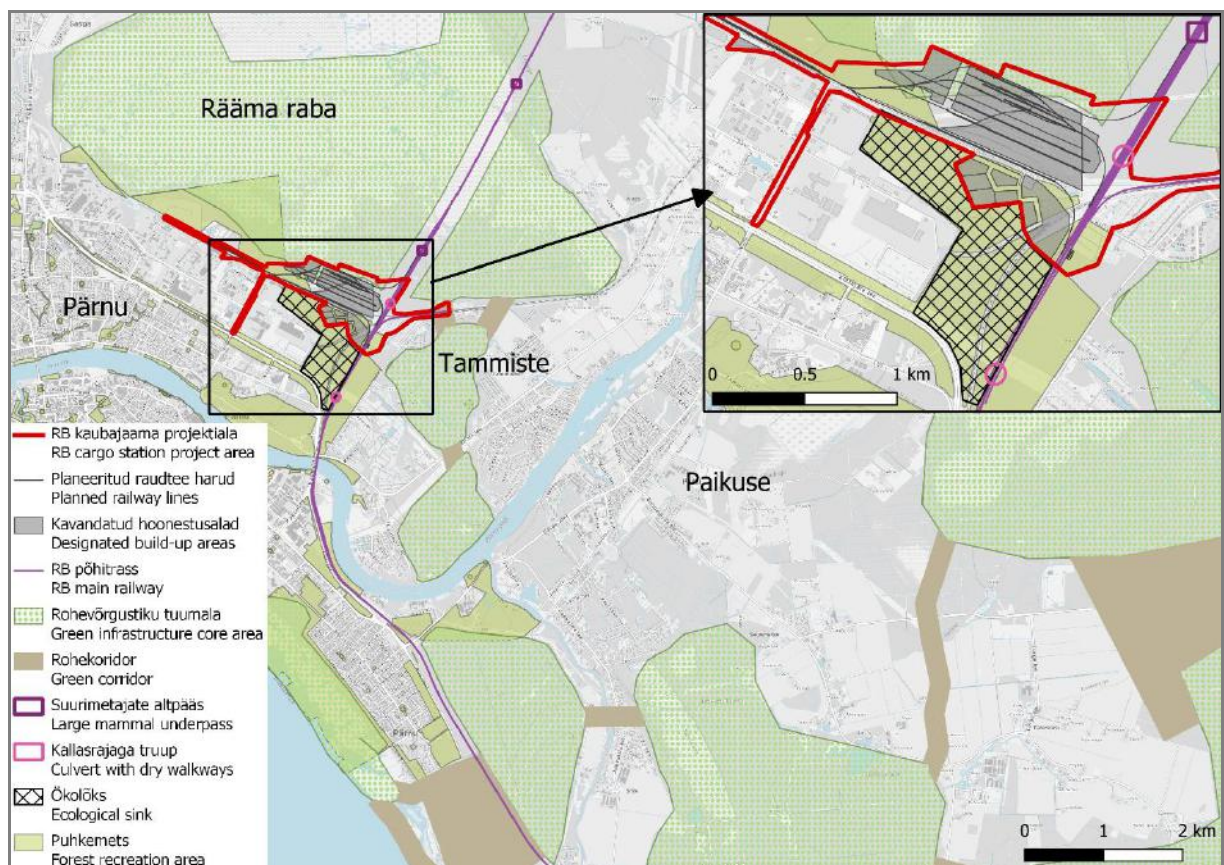
Planeeritav ala kattub osaliselt Pärnu maakonnaplaneeringus ja Tori valla Sauga piirkonna üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku Rääma raba tuumala lõunaservaga ning Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringus määratud Niidu-Tammiste metsade ja Rääma raba puhkeala põhjaosaga. Samuti läbivad planeeritavat ala maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringutes määratud rohekoridorid tänase Pärnu kaubajaama territooriumil.

Kuna detailplaneeringus kavandatud tegevusi (RB Pärnu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside rajamist) ei ole võimalik tulenevalt asukohavaliku kriteeriumitest (RB raudtee põhitrassi ja Niidu ettevõtluspiirkonna lähedus ning olemasoleva raudteetaristu kasutamise võimalus) muus asukohas ellu viia ning seeläbi mõju rohevõrgustikule vältida, tuleb mõjusid rohevõrgustiku terviklikkusele ja sidususele hinnata, minimeerida ja

leevendada. Sellest tulenevalt on rohevõrgustiku teemat käsitletud KSH aruandes ning pakutud välja leevendusmeetmed, millega on detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatud.

KSH aruande kohaselt ei lange planeeringu elluviimisega looduslike alade osatähtsus rohevõrgustiku tuumaladel alla 90% pindalast ning RB Pärnu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali rajamine ei häiri oluliselt rohevõrgustiku toimimist, kuna elustikule tähtsamad piirkonnad (nt Rääma raba tugiala) jäävad projektialast enamuses osas välja või ei planeerita neile hoonestust. Sellele vaatamata on KSH aruandes esitatud rohevõrgustiku toimimise tagamiseks täiendavad leevendusmeetmed.

Rohevõrgustiku toimimise ja ulukite liikumise tagamiseks on KSH aruandes leevendava meetmena välja toodud vajadus rajada suurulukeid piirav tara planeeringuala Rääma raba poolsele piirile, et vältida nende sattumist ökoloogilisse lõksu planeeringuala, RB põhitrassi ja Niidu ettevõtluspiirkonna vahelisel puhkemetsa alal ning suunata nende liikumine RB põhitrassile kavandatava suurimetajate altpääsuni. Samas peab ulukitara võimaldama läbipääsu väiksematele loomadele, kes pääsevad ka RB põhitrassi alt läbi planeeritavate kohandatud truupide (kallasradadega sillatruupide) kaudu ega jää seetõttu linna lähiste ökoloogilisse lõksu.



Rohelise võrgustiku struktuurid planeeringuala piirkonnas koos potentsiaalse ökolõksuga (Allikas: 2021. a Hendrikson&Ko ulukiuuring, DP ala ettepaneku piir seisuga 08.2021)

Planeeringulahenduses on RB Pärnu infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali komplekside ümber kavandatud piirdeaed, mis toimib Rääma raba poolses osas ulukitarana suurulukitele, kuid laseb läbi väikeulukid. Sellisel viisil on tagatud väikeulukite vaba liikumine ning suurulukite suunamine suurimetajate altpääsuni ja välditud nende sattumist eelpool kirjeldatud ökolõksu.

Rohekoridoride osas detailplaneeringuga kõnealusesse piirkonda hoonestust ega ka lisarööpaid ette ei nähta. Küll aga on RB põhitrassiga seotult rohekoridoriga ristuvalt planeeritud uued raudteerööpad, kuid need kattuvad juba olemasoleva Lelle-Pärnu raudteetrassiga ega lisa täiendavaid mõjusid. Samuti on detailplaneeringus sätestatud põhimõtte, et piirdeid ei ole lubatud paigaldada Rääma rabast Tammiste metsamassiivi suunal kulgevatele ning olemasoleva Pärnu kaubajaama territooriumi läbivatele roheline võrgustiku koridoridele.

Piirkonna metsaalad on ette nähtud valdavas osas säilima puhkemetsadena. Detailplaneeringus on arvestatud planeeritava alal ja lähipiirkonnas asuvate metsade ning Rääma raba puhkeväärtusega, mistõttu on kavandatud Niidu tänavalt juurdepääs loodus- ja matkaradade kasutajate parklasse (krundil pos 30).

5.1.2 Vääriselupaigad

Vääriselupaigad (VEPid) on metsaseaduse mõistes alad, kus on suur kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus. Algamisdokumentide kohasel planeeringualal asuvad osaliselt või terves ulatuses kuus VEPI, millest kaks soovitakse vastavalt planeeringuala piiride muutmise ettepanekule planeeringualast välja arvata.

Planeeringualal teostati KSH koostamise käigus mais 2021 taimestiku botaaniline inventuur, mille käigus inventeeriti ja ajakohastati varem teada ja keskkonnaregistrisse kantud VEPIde (inventuuri läbiviimise ajahetkel 5 VEPI) andmeid ning tehti ettepanekuid piiride korrigeerimiseks. Inventuuri järgselt on keskkonnaregistrisse kantud üks täiendav vääriselupaik (VEP209734). Täiendavalt viis Keskkonnaamet juunis 2022 planeeringualal läbi inventuuri kaardistamiseks VEPIde hetkesaisu, mille tulemused on esitatud peatükis 2.6.

Planeeringulahenduse kohaselt on:

- vääriselupaiga nr 161001 (VEP161001) kõrvale kavandatud matka- ja loodusradade kasutajatele mõeldud perspektiivne parkla, mis ei halvenda VEPI seisukorda. Samas on Keskkonnaameti poolt teostatud inventuuri andmete põhjal VEPI puistus 80 % vanadest mändidest hukkunud, mistõttu ei ole VEP enam säilinud ja selle võib registrist maha võtta;
- vääriselupaik nr 161003 (VEP161003) kavas täies mahus säilitada;
- vääriselupaiga nr 161004 (VEP161004) alale osaliselt kavandatud lao- ja logistikapargi haruraudtee, Lauka tänava äärne kergliiklustee ning tehnovõrgud. Keskkonnaameti hinnangul on võimalik mainitud raudtee ja tööstusmaa vaheline kitsas VEPI osa registrist välja arvata, kuna VEPIs on juba praegu suur inimõju ning 2000. a inventeeritud VEP piirid on võrreldes olemasoleva olukorraga looduses nihkes. Sellest tulenevalt plaanib Keskkonnaamet teha Keskkonnaagentuurile ettepaneku vääriselupaiga piiri muutmiseks selliselt, et 0,71 ha jääb välja ja alles jääb 1,80 ha. Piiride korrigeerimise järgselt puudub konflikt kavandatud objektide ja vääriselupaiga vahel;
- vääriselupaik nr 161021 (VEP161021) kavas täies mahus säilitada;
- vääriselupaik nr 160110 (VEP160110) kavas täies mahus säilitada ja planeeringuala koosseisust välja arvata;
- vääriselupaik nr 209734 (VEP209734) kavas täies mahus säilitada ja planeeringuala koosseisust välja arvata.

Keskkonnaministri 04.01.2007 määruse nr 2 „Vääriselupaiga klassifikaator, valiku juhend, kaitse korraldamine ning vääriselupaiga kaitseks lepingu sõlmimine ja kasutusõiguse tasu arvutamise täpsustatud alused“ § 26¹ lõikes 2 on välja toodud, et avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas ja riigimetsas asuvas Eesti looduse infosüsteemi kantud vääriselupaigas on keelatud raie, välja arvatud erandkorras tehtav raie ja kujundusraie Keskkonnaameti nõusolekul. Vastavalt määruse seletuskirjale on taolisteks raieteks nt teekaitsevööndi, maaparandussüsteemide ja elektriliinide hooldustööd, kergliiklustee rajamine ja riigikaitse objektidega seotud tegevused. Erandkorras teostatav raie saab olla ka ohtlike puude eemaldamine või VEPI ellujäämise parandamiseks teostatav raie. Määruse § 26¹ järgi on Keskkonnaametil VEPIde üle otsustamisel (raie, likvideerimine) kaalutusõigus. Kaalutusotsuse tegemisel peab Keskkonnaamet igakordselt kaaluma avalike huvide, raie tulemuse ja VEPIde avalduva mõju vahel ning otsustama, milline (avalik) huvi peale jääb.

Keskkonnaamet on oma 12.01.2023 kirjas nr 6-5/22/24514-2 asunud seisukohale, et Rail Baltic on eeldatavalt suure riikliku ja avaliku huviga raudteetaristu projekt, mida on võimalik VEPI säilitamise üle otsustamisel kaaluda. Antud juhul tuleb kõne alla olemasolevate VEPIde raadamise korral samaväärsete VEPIde kompenseerimine lähipiirkonnas (võimalusel 20 km raadiuses hävinenud VEPIst), et VEPIde pindala registris ei väheneks.

5.1.3 Müra

Detailplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise raames teostati eraldi müra- ja vibratsiooniuuring (Akukon Eesti OÜ, 2021 ning ajakohastatud 2023), mille ülesandeks oli hinnata kavandatava RB Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse rajamise ja töötamisega ning piirkonna liiklusskeemi muudatusega kaasnevat müraolukorda. Täismahus mürahinnang on lisatud KSH materjalide hulka.

Mürahinnangus analüüsiti kaubaterminali ja hoolduskeskuse alal tekkivat tööstusmüra (laadimistööd, hooldus), rongide manööverdamisest tingitud müra, liiklusmüra, samuti planeeringualast pisut kaugemal asuvate objektide (nt Pärnu jahimeeste lasketiir ja Tammiste liivakarjäär) võimalikku koosmõju. Liiklusmüra puhul käsitleti maanteed ja linnatänavate autoliikluse müra, sh planeeringu realiseerimise korral lisanduvat liiklust. Lisaks anti hinnang võimaliku Rail Baltic raudtee põhitrassiga esineva liiklusmüra koosmõju kohta.

Hinnangus on välja toodud, et lähim suurem elamupiirkond (Veskimetsa elamupiirkond Tori valla Tammiste külas) asub ca 500 m ja lähim üksikelamu (Kauba tn 2 kinnistul Pärnu linnas) ca 400 m kaugusel RB kaubaterminali ja hoolduskeskuse hoonestusaladest kagusuunas. Täiendavalt on välja toodud, et viidatud elamupiirkonna ja üksikelamu ning kavandatava RB kaubaterminali ja hoolduskeskuse territooriumi vahele jääb projekteeritav RB raudtee põhitrass, mis paikneb antud lõigus suhteliselt kõrgel raudteetammil (ca 4-6 m maapinnast kõrgemal) ning mille äärde on kavandatud elamute kaitseks müratõkkeseinad.

Mürahinnangu raames teostatud müra leviku arvutuste põhjal saab öelda, et päevasel ajal ulatub Tammiste külas asuvate eluhooneteni ning Pärnu linnas Niidu tänaval olemasoleva tootmispiirkonna sees asuvate eluhooneteni tööstusmüra tase vahemikus 45-49 dB. Seega on päevase tegevuse korral vastavad (päevased) müranormatiivid (piirväärtus 60 dB) selgelt tagatud. Öisel ajal ulatub Tammiste külas asuvate eluhooneteni ning Pärnu linnas Niidu tänaval olemasoleva tootmispiirkonna sees asuvate eluhooneteni tööstusmüra tase vahemikus

40-44 dB, seega on öise tegevuse korral müratase vastava (öise) piirväärtuse (45 dB) lähedane, kuid arvutuslikult on piirväärtusele vastavad tingimused ka öisel ajal tagatud.

Perspektiivse Lauka tänava vahetus läheduses ei asu eluhooneid. Niidu tn ääres on perspektiivne liiklusrüüra tase kõrgem, vahetult tänava ääres asuvate eluhoonete puhul päeval kuni 67 dB ja öösel kuni 60 dB, mis vastab III kategooria alal asuvate eluhoonete nõuetele.

Koosmõjus RB raudtee põhitrassi liikluse müraga võib öelda, et vastavalt RB Tootsi-Pärnu KMH raames teostatud müra leviku arvutustele ulatub Tammiste küla eluhoonete ni päeval ajal müratase suurusjärgus 55-60 dB ning öösel 45-50 dB. Arvestades, et kahe samaväärse liiklusrüüra allika summeerimise korral suureneb müra hinnatud tase vastaval ajavahemikul (päeval/öösel) 3 dB võrra (ning juhul, kui ühe müraallika poolt tekitatav müra on enam kui 10 dB võrra suurem kui teisel, saab määravaks ainult mürarikkama allika poolt tekitatav müra), saab järeldada, et võimalik liiklusrüüra alane koosmõju on väike ning määravaks saab siiski RB raudtee põhitrassi poolt tekitatav liiklusrüüra, mille vähendamiseks on kavandatud aga müratõkked.

Lasketiiru müra on tööstus- ja liiklusrüüra teistsuguse iseloomuga, samuti puuduvad üheselt mõistetavad müraõuded lasketiirudele ning müraüüringu kohaselt ei avaldu käesoleva detailplaneeringuga kavandatav tegevus lasketiiruga märkimisväärtset negatiivset koosmõju. Ka Tammiste liivakarjäär jääb müratundlikest aladest (mäeeraldise piir jääb enam kui 500 m kaugusele lähimast elamust ning ca 700 m kaugusele Tammiste küla suuremast elamupiirkonnast) ning kaubaterminali ja hoolduskeskuse alast piisavalt kaugelt (rohkem kui 700 m) ning võimalik koosmõju seetõttu sisuliselt ei avaldu.

Päeval ajal ei ole ehitustööde mürale piirväärtusi kehtestatud, kuna lühiajaliselt on ehitustöödel mõistlik tavapärasest olukorrast pisut mürarikkamaid tegevusi siiski lubada. Ehitusrüüra piirväärtusena rakendatakse aga ajavahemikus 21.00-7.00 asjakohase müratundliku ala kategooria tööstusrüüra normtasel ehk siis hilisõhtusel ja öisel ajal tuleb ka ehitustööde käigus mürarikkaid tegevusi piirata, sh tuleb lähimatel müratundlike aladel tagada öine müratase, mis ei ületa 45 dB. Impulsmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel ajavahemikus 7.00-19.00.

Detailplaneeringus on mürahäüringu negatiivse mõju vähendamiseks kassikaku püsielupaigale (KLO9101380), kanaliste elupaikadele planeeringualast põhjas ja kirdes ning Rääma rabale kavandatud RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali territooriumist põhja ja loode poole vähemalt 5 m kõrgune müratõkkerajatis – pinnasevall ja müratõkkesein. Järgnevas projekteerimise etapis tuleb müratõkkerajatis lahenduse lõplikul väljatöötamisel arvestada aluspinna geoloogilise ehituse, keskkonnaaspektide ja ehitustehniliste võimalustega.

Täiendavalt tuleb ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel arvestada järgimiste põhimõtetega:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäüringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.

- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

5.1.4 Vibratsioon

Detailplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise raames teostati eraldi müra- ja vibratsiooniuuring (Akukon Eesti OÜ, 2021 ning ajakohastatud 2023), mille ülesandeks oli hinnata RB Pärnu kaubaterminali ja hoolduskeskuse rajamise ja töötamisega kaasneva vibratsiooni võimalikku mõju.

Kaubaterminali ja hoolduskeskuse puhul võib peamine vibratsioon esineda kaubarongide liikumisega seondvalt, muude tegevuste käigus tekkiv võimalik vibratsioon on valdavalt lokaalne ning mõju ei ulatu planeeringualalt väljapoole.

Vastavalt uuringu aluseks olnud juhendmaterjalile on raskete kaubarongide ning pehme pinnase korral võimalik vibratsiooni leviku mõjuala ca 500 m ning kõva ja stabiilse pinnase korral on vastav riskipiirkond ca 100 m. Tegemist ei ole võimaliku hoonetele kahjustuste tekkimise tsooniga (mis on oluliselt väiksem), vaid võimaliku häiringualaga (ebameeldivad aistingud) inimestele.

Uuringu kohaselt:

- jääb kaubaterminali hoonestusalast ca 400 m kaugusel kagusuunas asuv Kauba tn 2 elamu võimalikku riskipiirkonda (arvestamata pinnase tugevdustööde võimalikku vibratsiooni vähendavat mõju). Lisaks tuleb arvestada, et kaubaterminali ja eluhoone vahele jääb RB raudtee põhitrass (ca 240 m kaugusel hoonest), mis omab tõenäoliselt olulisemat mõju antud piirkonnas;
- jäävad kaubaterminali hoonestusalast ca 500 m kaugusel kagu- ja idasuunas asuvad Tammiste küla Veskimetsa elamupiirkonna lähimad eluhooned võimaliku riskipiirkonna piirile (arvestamata pinnase tugevdustööde võimalikku vibratsiooni vähendavat mõju), valdav osa külast jääb juba riskipiirkonnast välja. Lisaks tuleb arvestada, et kaubaterminali ja eluhoonete vahele jääb RB raudtee põhitrass (ca 400 m kaugusel lähimatest hoonetest), mis omab tõenäoliselt olulisemat mõju antud piirkonnas;
- Pärnu linna Niidu tn tööstuspiirkonnas (Niidu tn, Kase tn, Vana-Savi tn) asuvad eluhooned, mis jäävad ca 200 - 400 m kaugusele kaubaterminaliga seotud manööverdusraudteest (lähima 500 m tsoonis asub 9 eluhoonet), kaubaterminali põhiterritooriumiga on juba tagatud suurem vahemaa kui 500 m.

Kaubaterminali ja hoolduskeskuse alal teostatavate statsionaarsete töödega (laadimistööd, hooldus jms) kaasnev vibratsioon on valdavalt lokaalne ning mõju ei ulatu lähimate eluhooneteni.

Ehitusaegse vibratsiooni piirväärtused ei ole seadusandluses reguleeritud, kuid samas on ehitusobjektide ning lähimate eluhoonete vahel tagatud piisavalt suured vahemaad, mille korral ei ole põhjust eeldada kahjustusi hoonetele või rajatistele. Teatud ehitusmasinad (eelkõige puurid, tihendajad, purustid, teerullid) võivad siiski põhjustada lühiajalisi kõrgemaid müra- ja vibratsioonitasemeid, kuid mõju on valdavalt lokaalne.

5.1.5 Potentsiaalne pinnasereostus

Kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik teostada pinnasetöid ning planeeringuala paikneb osaliselt alal, kus on toimunud ja toimub ka praegu tööstustegevus ning eksisteerib reaalne reostusohu. Seetõttu teostati detailplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise raames ehitusgeoloogiliste uuringute käigus ka reostusuuringud (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ).

Uuringute välitööde käigus võeti 12 põhjavee ja 17 pinnaseproovi naftasaaduste ja raskmetallide sisalduse määramiseks. Analüüsid tehti OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskuse laboris. Pinnaseproove hinnati lisaks laborianalüüsidele ka välitööde käigus olfaktoorselt ehk haistmise teel. Seetõttu avastati naftasaadustega reostumist puuraukudes PA 1, PA27, PA36, PA39 ja PA107. Põhjavee ja pinnaseproovidest määrati ka raskemetallide (Cd, Cr, Cu, Ni, Pb, Zn) sisaldus.

Uuringu tulemusena selgus, et piirkonnas on pinnase ja põhjavee keskkonnaseisund inimtegevuse tulemusel mõjutatud ning esineb erineval määral peamiselt naftasaaduste ja raskmetallide sisaldust. Pinnases jäävad raskmetallide sisaldused valdavalt alla keskkonnaministri 28.06.2019 määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ 15 § 2 alusel kehtestatud sihtarvu. Põhjaveest võetud proovid näitasid, et valdavalt jäävad raskemetallide kontsentratsioonide sisaldused alla põhjavee kvaliteedi künnisarvu. Reostusuuringu tulemuste alusel saab põhjavee seisundit lugeda rahuldavaks ja ei ole hädavajalik rakendada meetmeid põhjavee kvaliteedi parandamiseks.

Planeeringuala külgneb Niidu tn 17 kinnistuga, millel paikneb endise Pärnu naftabaasi jääkreostusala (keskkonnaregistri kood JRA0000014). Tänapäevaks on naftabaasi maapealsed mahutid puhastatud ja demonteeritud ning jääkidest puhastatud ja demonteeritud ka naftasaadustega seotud seadmed raudtee -estakaadil, kütusepumplates, katlamajas ning sademevee kanalisatsiooni trassides ja kaevudes.

Pärnu kaubaterminali sademe- ja pinnasevee käitlemine ei põhjusta täiendavat pinna- või põhjavee juurdevoolu Niidu tn 17 territooriumile. Kuna planeeringualal kavandatav tegevus ei mõjuta Niidu tn 17 territooriumi veerežiimi, siis on väga ebatõenäoline, et planeeringuala ehitustegevuse käigus ilmneks jääkreostuse vallandumise oht.

5.1.6 KSH tulemused ja leevendavad meetmed

KSH aruandes analüüsiti detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eeldatavalt kaasnevat mõju erinevate keskkonnaaspektide lõikes, mille tulemused on esitatud alljärgnevas tabelis.

Mõju valdkond	Hinnang
Mõju maakasutusele	Oluline negatiivne mõju maakasutusele puudub, kuna enamuses rajatakse Pärnu kaubaterminal olemasoleva kaubajaama infrastruktuurile.
Müra mõju	Kavandatava tegevusega kaasneb mõningane ebasoodne mõju, kuna tulenevalt lisandunud tööstusmürast ja liikluskoormusest kasvavad ka müratasemed, kuid müra normväärtuste ületamist ei ole ette näha. Võimalike häiringute esinemise tõenäosuse vähendamiseks tuleb rakendada leevendavaid meetmeid.
Vibratsiooni mõju	Kavandatava tegevusega kaasneb mõningane ebasoodne mõju, kuid ohtu mõjualas paiknevate hoonete ja rajatiste seisukorrale ei ole ette näha. Võimalike häiringute esinemise tõenäosuse vähendamiseks tuleb rakendada leevendavaid meetmeid.
Mõju välisõhu kvaliteedile	Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile. Ehitustöödel on vajalik rakendada leevendavaid meetmeid.
Mõju sotsiaalsetele vajadustele ja varale	Olulist mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale käesoleva planeeringuga kavandatava tegevusega hinnanguliselt ei kaasne, kui rakendatakse leevendavaid meetmeid (vt müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi meetmed). Olulise mõjuga valgusreostuse tekkimine piirkonnas on eeltoodud soovitusi järgides vähetõenäoline, kuna lähimad elamud ei paikne DP ala vahetus läheduses.
Mõju pinnasele	Leevendavate meetmete rakendamisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju planeeringuala ja selle ümbruse pinnasele.
Mõju pinnaveele	Leevendavate meetmete rakendamisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju piirkonna pinnaveele, sh Pärnu jõe pinnaveekogumile Kärü jõest suudmeni (Pärnu_3).
Mõju põhjaveele	Leevendavate meetmete rakendamisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju piirkonna põhjavee kogusele ja kvaliteedile.
Mõju elupaigatüüpidele ja vääriselupaikadele	Kavandatud tegevuste elluviimisel hävib osa alal inventeeritud elupaigatüüpidest ning VEPist nr 161004. Kavandatud tegevuse projekteerimise staadiumis tuleb huvitatud isikul koostöös Keskkonnaameti ja RMKga leida hävinevale VEPi osale lähipiirkonnas kompensatsiooniala(d). Kavandatava tegevuse mõju VEP-le nr 161021 tuleb leevendada rajatava sademevee puhvertiigi seinte ja/või põhja isoleerimisega või kui isoleerimine pole võimalik, siis loobuda puhvertiigi rajamisest.

Mõju valdkond	Hinnang
Mõju taimestikule	<p>Kavandatud tegevuste elluviimisel hävib osa planeeringualal registreeritud III kaitsekategooria taimedest. Ekspertrühma hinnangul see valdava osa liikide kohaliku asurkonna seisundit ei mõjuta, mistõttu leevendavate meetmete rakendamine pole vajalik.</p> <p>Küll aga tuleb säilitada alal asuv karukolla kasvukoht või vajadusel kaaluda taimede ümber istutamist, sealjuures tuleb enne raadamistööde toimumist täpsustada liigi levikut.</p> <p>Niidu-kuremõõga kasvukohas tuleb vältida ehitustegevust (sh pinnase tõstmist). Kui see on siiski vajalik, tuleb eelnevalt alal kasvavad niidu-kuremõõga taimed Keskkonnaameti loa alusel lähimasse neile sobivasse kasvukohta ümber istutada.</p>
Mõju linnustikule	<p>Leevendavate meetmete rakendamisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju piirkonna linnustikule.</p> <p>Pärast DP-ga kavandatud objektide väljaehitamist tuleb seirata alalt lähtuvat müra. Saadud tulemuste põhjal vajadusel kavandada planeeringualale täiendav müratõkkesein, et leevendada võimalikku mürähäiringut kassikaku Rääma püsielupaigale võttes eesmärgiks tagada püsielupaigas müratase (LAeq), mis jääb väiksemaks kui 47 dB.</p>
Mõju rohevõrgustikule ja ulukitele	<p>Leevendavate meetmete rakendamisel ei kaasne kavandatava tegevusega olulist ebasoodsat mõju piirkonna rohevõrgustikule ja ulukitele.</p>
Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele	<p>Natura hindamise tulemusel jõutakse järeldusele, et Pärnu kaubaterminali detailplaneeringu elluviimisel on ebasoodne mõju Natura 2000 Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärkidele välistatud juhul, kui rakendatakse kõiki seatud leevendavaid meetmeid.</p>

Analüüsi tulemusi kokku võttes võib järeldada, et detailplaneeringu elluviimisega kaasneb ebasoodne mõju eelkõige müraolukorrale ja elusloodusele. Samas on enamik ebasoodsaid mõjusid leevendatavad ning kui järgitakse soovitatud meetmeid ei ole põhjust ühtegi prognoositud mõju lugeda oluliselt ebasoodsaks või piirmäärasid/keskkonnataluvust ületavaks.

KSH aruandes on toodud valdkondade kaupa koondloetelu ettepanekutest ja leevendavatest meetmetest, millega on soovitatav arvestada, et detailplaneeringus kavandatud tegevusega kaasnevat võimalikku ebasoodsat mõju vähendada ning olulist ebasoodsat mõju vältida.

Alltoodud meetmed on grupeeritud projekteerimis-, ehitus- ja kasutusaegsetena ning eraldi on välja toodud KSH aruandes soovitatud meetmed, mis ei ole kohustuslikud, kuid mida arendaja püüab edasisel projekteerimisel ja ehitamisel võimaluste piires arvestada.

Müra mõju

Kasutusaegne meede:

- Tulenevalt piirväärtuse lähedasest öisest müraolukorrast, tuleb juba konkreetsete (eelkõige öiste) tegevuste kavandamisel tähelepanu pöörata öise müraolukorra jälgimisele (nt seire vormis) ning vajadusel tuleb ette näha täiendavad meetmed müra

tekke (nt tööde teostamise täpne asukohta valik, teatud mürarikkamate tööde teostamise vältimine öisel ajal, tööprotsesside muutmine või öised ajalised piirangud, võimalusel õiste tegevuste vähendamine või vältimine elamute poolsetes piirkondades) ja/või leviku piiramiseks (müraekraanide ja summutusmeetmete kasutamine, võimalusel teatud mürarikaste tööde viimine siseruumidesse).

Vibratsiooni mõju

Projekteerimis- ja ehitusaegne meede:

- Raudtee muldkeha projekteerida ja rajada kindlustatud pinnasele (kivi, kruus, moreen) ja asendada kogu planeeringualale jääv turbapinnas ning ka muu ehitustegevuseks sobimatu pehme pinnas.
- Kasutada keevitatud (jätkukohtadeta) rööpaid ning rakendada täiendavaid vibratsiooni vähendavaid meetmeid (erinevad matid ja vibratsiooni levikut takistavad lahendused rööbaste või liiprite all), mis vähendavad vibratsiooni teket rongide liikumisel.
- Ehitusaegsete vibratsioonimõjude vältimiseks ja vähendamise meetmeteks on intensiivsemate tööde ajastamine päevasele tööajale, elanike teavitamine tööde teostamisest, hoolikas töö planeerimine (sh optimaalsete seadmete kasutamine) ja masinate hooldus.

Kasutusaegne meede:

- Tagada pidev rööbaste ja veeremi hooldus ning kaaluda väiksema sõidukiiruse rakendamist manööverteedel.
- Vibratsiooniriski piirkondades asuvate hoonete seisukorra täiendav hindamine ning vibratsiooni mõõtmiste teostamine (võimalik rakendada nt seiremeetmete raames).

Mõju välisõhu kvaliteedile

Ehitusaegne meede:

- Saasteainete välisõhku suunamist ja levikut ehitustöödel ajal on võimalik hoida kontrolli all korralduslike ning tehniliste meetmetega. Näiteks tolmuvaate materjalide ja jäätmate käitlemisel nende niisutamine, seadmete või materjalide katmine (nt veokite katmine koormakattega). Ehitusplatsidel ja neile viivate teedel tuleb vajadusel teostada tolmutõrjet ning tööks kasutatavad veokeid ja masinaid puhastada neile kogunevast tolmust. Lisaks tuleb jälgida ehitus- ja pinnasetöödel ilmastikutingimusi (tuule suund ja tugevus, õhuniiskus).

Valgusreostuse mõju

Projekteerimisaegne meede:

- Valgusreostuse vähendamiseks tuleb vältida ebavajalikku ja liigset valgustust, suunata valgusvoog valgustamist vajavale objektile, paigaldada võimalikult madalad laternapostid ning eelistada säästlikke valgusteid.

Mõju pinnasele

Ehitusaegne meede:

- Ehitustööde käigus pinnasetööde teostamise ajal tuleb hinnata keskkonnareostuse ja naftasaaduste esinemist. Reostustunnuste ilmnemisel tuleb saastunud pinnas eraldi ladustada ning korraldada reostusproovide võtmine eesmärgiga hinnata erikäitluse vajadust. Juhul kui pinnaseproovid näitavad reoainete sisaldust üle elamumaa piirarvu, siis elamumaa sihtotstarbega kinnistutel ei ole selle kasutamine täitepinnasena lubatud. Reoainete sisaldusel alla tööstusmaa piirnormide võib pinnast kasutada tagasitäitena planeeringualal (va büroohoonete maa-alal) või mujal tööstusmaal. Reoainete sisaldusel üle tööstusmaa piirnormide, tuleb see anda vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele nõuetekohaseks käitlemiseks. Tööde teostamise järel hinnata pinnase ja põhjavee

keskkonnaseisundit tööde teostamise asukohas ning vajadust järelseire programmi koostamiseks ja rakendamiseks.

- Ehitustööde käigus tuleb vältida lekkiva tehnika kasutamist, õnnetusjuhtumite korral tuleb mahavalgunud naftaproduktid eemaldada kuivmenetlusega.

Kasutusaegne meede:

- Planeeritud alal tuleb tegevused kavandada selliselt, et kütuse ladustamine, masinate hooldus, tankimine ja parkimine toimuks selleks ette nähtud kõvakattega pindadel, kust võimalike lekete korral keskkonnaohtlikud kemikaalid vahetult pinnasele ja põhjavette ei satu ning neid on võimalik kuivmenetlusega eemaldada.

Mõju pinnaveele

Projekteerimisaegne meede:

- Maaparanduskraavide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada, et kraavi rabapoolsed seinad toimiksid veetõkkena. Vastavalt veeseaduse § 188 lõikele 2 tuleb maaparandussüsteemi ehitusluba kooskõlastada Keskkonnaametiga.
- Planeeringualal asuvatest reostusohlikest kohtadest (nt sõiduteed, parkimisplatsid jms) ärajuhitud sademeveed peavad enne kraavi juhtimist läbima puhvermahutitena toimivad tiigid. Tiigid peavad olema projekteeritud selliselt, et need toimiksid ka õli- ja muu reostuse püüdurina ning avariiolekordades oleks võimalik nende väljavool sulgeda.

Ehitusaegne meede:

- Ehitusaegse kaevikusse tungiva vee ärajuhtimisel tuleb vältida ülemäärase heljumi teket. Samuti tuleb arvestada, et tahkeid osakesi võib sademevette sattuda ehitusaegsetelt pinnaseladustusplatsidelt. Ehitusaegsed pinnaseveed ning sademeveed peavad enne suublasse juhtimist läbima eraldi süvendid või settetiigid.

Ehitus- ja kasutusaegne meede:

- Planeeritavale alale kavandatava tegevusega kaasneva naftasaaduste ning heljumi sademevette sattumise ohu tõttu on vastavalt veeseaduse § 187 p 6 nõuetele vajalik sademevee suublasse juhtimiseks taotleda keskkonnaluba.

Mõju põhjaveele

Projekteerimisaegne meede:

- Puurkaevu nr PRK0004386 likvideerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest.

Kasutusaegne meede:

- DP alale kavandatavad soojuspuuraugud tuleb rajada nõuetekohaselt ning soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandvedelikku.

Mõju vääriselupaikadele

Projekteerimisaegne meede:

- Kavandatud tegevuste elluviimisel hävib osa VEPIst nr 161004. Kavandatud tegevuse projekteerimise staadiumis tuleb huvitatud isikul koostöös Keskkonnaameti ja RMKga leida hävinevale VEPI osale lähipiirkonnas kompensatsiooniala(d).
- Kavandatava tegevuse mõju VEP-le nr 161021 tuleb leevendada rajatava sademevee puhvertiigi seinte ja/või põhja isoleerimisega või kui isoleerimine pole võimalik, siis loobuda puhvertiigi rajamisest.

Mõju taimestikule

Projekteerimis- ja ehitusaegne meede:

- Säilitada tuleb alal asuv karukolla kasvukoht ja selleks jätta kasvukohta gruppidega säilikpuid (vähemalt 10-15 m raadiuses leiukoha ümber). Enne raadamistõid tuleb

inventuuriga täpsustada karukolla levikut. Kui kasvukoha säilitamine pole võimalik, siis kaaluda taimede ümberistutamise otstarbekust ja võimalikkust.

Ehitusaegne meede:

- Niidu-kuremõõga kasvukohas vältida ehitustegevust (sh pinnase tõstmist). Kui see on siiski vajalik, tuleb eelnevalt alal kasvavad niidu-kuremõõga taimed Keskkonnaameti loa alusel lähimasse neile sobivasse kasvukohta ümber istutada.

Mõju linnustikule

Projekteerimisaegne meede:

- Mürähäiringu negatiivse mõju vähendamiseks kassikaku püsielupaigale KLO9101380, kanaliste elupaikadele RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali territooriumist põhjas ja kirdes ning Rääma rabale, on vajalik paigaldada müra levimist takistavad rajatised (müravall, vmt müratõke).
- Kokkupõrkeohu vähendamiseks tuleb halvasti märgatavate piirete (nt traataiad) asemel võimalusel jätta piire paigaldamata või kasutada monoliitset piiret. Lisaks on soovitatav:
 - mitte kavandada hoonetele suuri peegeldavaid klaase, vaid liigendatud pindu ning eritötlusega ja lindudele nähtavaid klaase (nt Ornilux);
 - vältida läbipaistavate (müra)tõkete kasutamist eelistades pinnasevalle või läbipaistmatuid tõkkeid;
- Elektrilahendused tuleb alal kavandada nii, et lindudel on välistatud elektrilöögi saamise oht. Soovitatav on eelistada õhuliinidele ja -kaablitele maakaableid.

Ehitusaegne meede:

- Pesade ja poegade hukkumise vältimiseks tuleb raadamised ja suuremad pinnasetööd korraldada väljaspool lindude peamist pesitsusperioodi, st mitte korraldada töid ajavahemikus 01.03.-20.07. Selline ajastus annab lindudele võimaluse leida sobiv pesitsuskoht väljaspool arendusala.

Kasutusaegne meede:

- Detailplaneeringus kavandatud kaubaterminali ja hoolduskeskuse väljaehitamise järgselt tuleb seirata alalt lähtuvat müra. Kassikaku püsielupaiga kaitseks on soovitatav (lähtuvalt juba müraseire tulemustest) kaaluda täiendava müratõkkeseina rajamist kaubaterminali siseselt (konkreetsete müraallikate juures) võttes eesmärgiks tagada püsielupaigas müratase (LAeq), mis jääb väiksemaks kui 47 dB.

Mõju rohevõrgustikule ja ulukitele

Projekteerimis- ja ehitusaegne meede:

- Rohevõrgustiku toimimise ja ulukite liikumise tagamiseks vaja leevendava meetmena rajada suurulukeid piirav tara Rääma raba poolsele RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali territooriumi piirile. See aitab suurulukitel vältida sattumist ökoloogilisse lõksu ning suunata nende liikumine RB raudtee põhitrassile kavandatava suurimetajate altpääsuni.
- Ulukitara peab võimaldama väiksemate loomade läbipääsu, kes pääsevad ka RB raudtee põhitrassi alt läbi planeeritavate kohandatud truupide (kallasradadega sillatruupide) kaudu ega jää seetõttu linna lähiste ökoloogilisse lõksu. Kuna Pärnu linna üldplaneeringuga on kohustatud tagada inimeste ligipääs nii metsale kui Rääma rabale, tuleb loodava tara puhul kavandada sobivatesse asukohtadesse ka inimeste läbipääsuvõimalused.
- Linnustiku jaoks projekteeritav müratõkkerajatis (vall või sein) saab sobiva lahenduse korral toimida ulukitara asendajana. Vajalik on sellisel juhul tagada, et suurulukitele ei oleks müratõkkelahendus läbipääsetav. Samuti on vajalik rajatav ulukitara ja müratõkkelahendus omavahel sobitada selliselt, et suurulukitel puuduks võimalus liikuda Rääma raba alalt kaubaterminali alale.

Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele

- Natura hindamise tulemusel jõuti järeldusele, et Pärnu kaubaterminali detailplaneeringu elluviimisel on ebasoodne mõju Natura 2000 Pärnu jõe loodusala kaitse-eesmärkidele välistatud juhul, kui rakendatakse kõiki KSH-s toodud pinnavee mõju vältimisele ja vähendamisele seatud leevendavaid meetmeid (esitatud käesolevas ptk-s loetelu „Mõju pinnaveele“ all).

KSH-s välja toodud soovituslikud meetmed, mis ei ole arendajale kohustuslikud, kuid mida arendaja püüab võimaluste piires arvestada edasisel projekteerimisel ja ehitusel:

- Jaama tn äärde jääb rohkem eluhooneid, seega on ehitusaegseks transpordiks võimalusel soovitatav suuremas mahus kasutada Niidu tänavat, mis kulgeb läbi tööstuspiirkonna. Seal küll paiknevad samuti üksikud elamud, kuid lisahäiringute ulatus jääb tõenäoliselt väiksemaks. Võimalusel on soovitatav vältida elumupiirkondi läbivat suuremahulist öist transporti ning veod koondada maksimaalselt päevasele ajale.
- Vajadusel teostada lähimate hoonete vundamendi tugevdamine vibratsiooni mõju vähendamiseks, mis on peamiselt rakendatav piirkonnas uute hoonete rajamisel.
- Valgusreostuse vähendamiseks on kasutusaegselt soovitatav kasutada liikumisanduritega valgustussüsteemi, mis lülitab valguse kasutajate puudumisel välja. Selle rakendamine leevendab eelduslikult ka valgustuse negatiivset mõju linnustikule
- Planeeringualalt leitud rooruik elutseb alal asuva tiigi ümbruses. Rooruiga jaoks on soovitatav säilitada tema pesitsusveekogu ja selle kaldataimestik. Punaselg-õgija jaoks on soovitatav mõne oksa- või kännuhunniku säilitamine või loomine raiesmiku osas, mis ei jää tiigi alla.
- Elupaikade kadumist ja kvaliteedi langust saab nii osade kaitsealuste linnuliikide kui elurikkuse jaoks üldiselt kaudselt kompenseerida, luues soodsaid elupaiku arendusalale kujundatavas maastikus. Selleks on soovitatav säilitada haljaspinnad (eeldab, et valgustingimused oluliselt ei muutu) või külvata need looduslike liikidega ja hooldada rohumaad, mitte muruna (niites mitte rohkem kui 2x aastas). Lisaks rooruigale ka teiste roostikuliikide ja ka kahepaiksete kaitseks säilitada tiikide praegust ja tekkivat kaldataimestikku ning kaevata uued tiigid looduslikku pinnasesse (mitte betoneerida) lauge kaldaga.

5.2 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetega.

5.3 EHTUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE JA AVARIIOHTLIKE OLUKORDADE VÄLTIMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL

Käesolevas peatükis on esitatud meetmed ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks ja avariihohtlike olukordade vältimiseks, mis ei tulene KSH aruandest ning on välja töötatud detailplaneeringu koostaja poolt samalaadsete arendusalade kavandamiseks ja arendamiseks.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Pärnu linna ja Tori valla jäätmehoolduseeskirjadele;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat keskkonnakaitsele omavale isikule.

Võimalikud avariihohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
- ehituse käigus tekkinud reostus, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaaineid (nt. saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete käitluskohta;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohulikke olukordi.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolevas punktis kajastuvad planeeringu rakendamiseks vajalikud tegevused ja kokkulepped ning nende järjekord.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike kinnistute omandamine;
- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks Pärnu Linnavalitsuse ja Tori Vallavalitsuse poolt ning raudteerajatiste ehitamiseks Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt;
- detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Pärnu Linnavalitsuse ja Tori Vallavalitsuse poolt ning raudteerajatistele Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt.

Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeritud alal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja projekteerimismõistetele.
- Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Pärnu Linnavalitsuse ja huvitatud isiku ning Tori Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud ja sõlmitavatele lepingutele.
- 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.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.
- Enne kasutusloa taotlemist detailplaneeringu kohasele ehituskrundile, peab selle ehituskrundini olema välja ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatised.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Ehitamise või eksploatatsiooni käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee(d) 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 väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavalikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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 ta on niisuguse haldusülesande delegeerinud sõlmitava halduslepinguga huvitatud isikule. Juhul kui huvitatud isik halduslepingus kokku lepitud ei täida ja detailplaneeringukohaseid rajatise välja ei ehita, siis asub Pärnu linn neid välja ehitama üksnes juhul, kui Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas vastavad tegevused ette nähakse. Selle juures tuleb huvitatud isikutel ka mõista, et kui rajatiste väljaehitamiseks vajaliku finantseerimise leidmine ebaõnnestub, sh kui rajatiste väljaehitamist Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas ette ei nähta, võib Pärnu linn sellisel juhul kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. Seega saab enne detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamist tehtavad kulutused olla üksnes planeeringust huvitatud isiku, sh arendaja, (äri)risk.

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.

Pärnu linnas Rail Baltic infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise täitmiseks ei eraldata rahalisi vahendeid linna eelarvest, välja arvatud juhul, kui lepatakse eraldi kokku rajatiste finantseerimises või kulude katmises. Detailplaneeringu arendajale antaks halduslepinguga üle kohustus ehitada välja detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised ning nende korrashoid vastavalt kokkulepetele.

Huvitatud isik soovib asuda nimetatud detailplaneeringut realiseerima ja on huvitatud detailplaneeringu alal asuvate avalikult kasutatavate ja nendega funktsionaalselt seotud

rajatiste väljaehitamistest ja sellega seotud kulude kandmisest vastavalt sõlmitavale halduslepingule.

RB infrastruktuuri Pärnu piirkonna hoolduskeskuse ja kaubaterminali detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste valmimise tähtaeg on määratud etapiviisiliselt, vastavalt detailplaneeringu elluviimise osale.

RB kaubaterminali arendamisega seotud muutused toovad kaasa liiklusnõudluse suurenemise, piirkonna teede- ja tänavavõrgu liikluskoormuse kasvu ning ristmike läbilaskevõime võimaliku ammendumise. Detailplaneeringuga kavandatud tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Planeeringuga tagatakse arenduspiirkonna ühendus Pärnu linna transpordivõrgustikuga ja ülejäänud Niidu ettevõtluspiirkonnaga vältides veoliikluse suunamist Jaama tänavale, mis jääb peamiselt elamuala teenindavaks tänavaks. Nähakse ette Lauka tänava pikendamine perspektiivse Pärnu linna suure ümbersõidu trassil. Kogu ettevõtlusala juurdepääs lahendatakse Niidu ettevõtluspiirkonna kaudu, ühendused on võimalikud Niidu, Raba, Lina, Lauka ja, Savi tänavate kaudu. Säilitatakse Tammiste elamupiirkonna ja Niidu ettevõtluspiirkonna ühendus Kauba tänava piirkonnas ja tagatakse kergliiklejate ühendused. Jalakäijate ja jalgratturite ohutuse tagamiseks on Niidu ja Lauka tänava äärde kavandatud kergliiklustee. Samuti on RB põhitrassi ehitusaegse liikluskorralduse raames jalakäijate ja jalgratturite ohutuse tagamiseks nähtud ette kergliiklustee piki Jaama tänavat Veskikaare tänavast ja Tammiste teeni.

Niidu tänav, mis on planeeringulahenduse elluviimiseks ja liikluskorralduse toimimiseks otseselt vajalik ning sellega funktsionaalselt seotud tänav, rekonstrueeritakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt vastavalt ajas kehtivatele normidele ja nõuetele.

Lauka tänav, mis on planeeritud Raba tänava ristmikust tänase Pärnu kaubajaama territooriumini, on planeeringulahenduse elluviimiseks ja liikluskorralduse toimimiseks otseselt vajalik ning sellega funktsionaalselt seotud tänav, rekonstrueeritakse ja ehitatakse välja detailplaneeringust huvitatud isiku poolt vastavalt ajas kehtivatele normidele ja nõuetele.

Ülal nimetatud Niidu tänava rekonstrueerimise (s.h. meetmed läbilaskevõime ja ohutuse suurendamiseks) ning Lauka tänava lõpliku väljaehitamise kohustus (Raba tn ristmikust kuni olemasoleva Pärnu kaubajaama territooriumini) on otseselt seotud detailplaneeringu kohase RB Pärnu kaubaterminali väljaarendamisega ja ei laiene automaatselt detailplaneeringu muudele osadele, kuna piirkonna liiklusintensiivsuse kasvu tingib kaubaterminali käivitamine. RB Pärnu kaubaterminali käivitusetapis lepitakse arendajaga kokku peamine marsruut, mille osas tuleb teha esmased investeeringud.

Niidu tänavalt liikluskoormuse hajutamiseks RB Pärnu kaubaterminali käivitusaegses etapis kujunevad Raba, Savi ja Lina tänavad keskmisest aktiivsema kasutamisega tänavateks.

Liikluskoormuse hajutamiseks tehtavad investeeringud (s.t. alternatiivsed marsruudid) saavad arendajale kohustuslikuks, kui RB kaubaterminali tegevusest tulenev liiklusintensiivsus jõuab realistliku stsenaariumini (vastavalt DP Lisa 8 „Liiklusuuring“ toodud prognoosidele).

Planeeringulahenduse kohaselt on Ehitajate tee ja Niidu tänavate ristumine nähtud ette eritasandilise ristmikuna. Detailplaneeringu koostamise käigus on Majandus- ja

Kommunikatsiooniministeerium oma 07.11.2022 kirjaga nr 25-4/22-55-1 kinnitanud, et Niidu tn ja Tallinn - Pärnu - Ikla maantee eritasandilise ristmiku väljaehitamist rahastatakse riigieelarve vahenditest.

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtted seoses RB infrastruktuuri hoolduskeskuse ja kaubaterminali ala kasutamise RB raudtee põhitrassi ehitamise ajal ehitusmaterjalide laona:

- Arendaja või RB raudtee põhitrassi ehitaja kohustub RB raudtee põhitrassi ehitusperioodi ajal tagama Jaama tänaval turvalised liikumisvõimalused jalakäijatele ja jalgratturitele. Selleks tuleb piki Jaama tänavat rajada Veskikaare tänav ja Tammiste tee vahelisele lõigule kergliiklustee. Kergliiklustee täpne lahendus ja asukoht ning rajamise aeg ja (kaas)finantseerimine lepatakse arendaja või RB raudtee põhitrassi ehitaja, Pärnu Linnavalitsuse ja Tori Vallavalitsuse vahel kokku eraldi halduslepinguga.
- Arendaja või RB raudtee põhitrassi ehitaja kohustub kogu RB raudtee põhitrassi ehitusperioodi vältel hoidma korras Niidu tänav, Jaama tänav (Kauba tänav ja Tammiste tee vahelises lõigus) ning Tammiste tee (Jaama tänav ja Ehitajate tee vahelises lõigus).
- Arendaja või RB raudtee põhitrassi ehitaja kohustub peale RB raudtee põhitrassi ehitustööde lõppu taastama Niidu tänav normidekohase katendiga 1+1 sõidurajaga konfiguratsioonis ning Jaama tänaval (Kauba tänav ja Tammiste tee vahelises lõigus) ja Tammiste teel (Jaama tänav ja Ehitajate tee vahelises lõigus) taastama ja uuendama katendit vähemalt olemasoleval tasemel.
- Kogu ehitamise protsessi vältel tuleb tagada RMKle ligipääs nende hallatavatele metsamaa kinnistutele.

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtted seoses sademevee ärajuhtimisega:

- Enne detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimist peab olema projekteeritud ja välja ehitatud sademevete ärajuhtimise süsteem planeeringuala piiri ja eesvooluks oleva Pärnu jõe vahel.

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtted seoses vääriselupaikadega (VEPidega):

- Projekteerimise staadiumis, kui on selgunud olemasolevate VEPide raadamise vajadus ja lõplikud raadamise pindalad, tuleb Arendajal koostöös Keskkonnaameti ja RMK-ga leida uued VEPid lähipiirkonnas (võimalusel 20 km raadiuses hävinenud VEPist).

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtted seoses juurdepääsuga puhkemetsadele ja loodusrajale:

- Detailplaneeringust huvitatud isiku poolt rajatakse avalik juurdepääs puhkemetsale ja Rääma rabasse rajatavale loodusrajale.

Koostas:

Veiko Rakaselg
Projektijuht