

**Pärnu maakond, Pärnu linn, Paikuse alev
STAADIONI TN 3 KINNISTU
DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Pärnu Linnavalitsus, registrikood 75000064
Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu

HUVITATUD ISIK:

Miston Capital OÜ, registrikood 14590844
juhatuse liige Rivo Loginov
esindaja Reino Lõhmus
reino@tarindiconsult.ee
5912 5466

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR registrikood. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

ARHITEKT-TEHNIK

Keia Kuus

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	3
3.3. Maakasutus ja hoonestus	4
3.4. Haljastus, liiklus	4
3.5. Tehnovarustus	4
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	4
4.1. Pärnu maakonna planeering	4
4.2. Paikuse osavalla üldplaneering.....	5
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	6
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5.3. Kavandataav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	6
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	8
5.4.1. Haljastuse hinnang.....	9
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.5.1. Liiklusuuring	10
5.6. Servituudi seadmise vajadus	11
5.7. Tehnovõrgud ja -rajatised	13
5.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
5.7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	13
5.7.3. Elektrivarustus.....	14
5.7.4. Sidevarustus	14
5.7.5. Soojavarustus	15
5.8. Tuleohutusnõuded	15
5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.10. Keskkonnatingimused.....	15
5.11. Piirangud	16
5.12. Jäätmete käitlemine ja prognoos	16
5.13. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	16
5.14. Detailplaneeringuga elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud	16
5.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	17

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Tehnovõrkude ühinemise skeem	AS-06	M 1:~
7. Etappide joonis	AS-07	M 1:1000

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 02.01.2025 nr 487606;
- aktsiaselts PÄRNU VESI 06.01.2025. a tehnilised tingimused nr TT-240796;
- Enefit AS tehnilised tingimused 06.01.2025 nr TT-E-20250301-069;
- SW Energia OÜ projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks.

IV KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÖTE**V MENETLUSDOKUMENDID**

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
5. Arengukavad ja -strateegiad:
 - a. Pärnu linna 2035+ üldplaneering (vastuvõetud Pärnu Linnavolikogu 18.09.2025 otsusega nr 28).
6. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - a. geodeetiline alusplaan on mõõdistatud TIPPGEO Osaühing poolt 20.01.2023, töö nr 2022TG527;
 - b. Staadioni tn 3 detailplaneeringu liiklusuuringu koostas Osaühing Stratum 2023. a, töö nr 2023-T115;
 - c. Staadioni tn 3 dendroloogilise inventeerimise koostas Delaila OÜ 06.04.2023. a;
 - d. Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostas LEMMA OÜ 21.12.2023. Eelhinnangut ajakohastati mais 2024 lähtuvalt täpsustunud planeeringueskiisist ja täiendati augustis 2024 lähtudes asjaomaste asutuste ettepanekutest.
7. Eesti standardid:
 - a. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
8. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - a. Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12 kehtestatud Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevis 4,57 ha suurusel maa-ala jagamine viieks elamumaa, üheks ärimaa ja viieks transpordimaa sihtotstarbega krundiks korterelamute ehitamiseks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Paikuse alevis Staadioni tänava ääres.

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega ning asub väljakujunenud Paikuse alevi hoonestatud äärealal, kuhu on rajatud väikeelamud, korterelamud, tootmishooned ja ühiskondlikud hooned.

Juurdepääs planeeritavale alale on Staadioni tänavalt.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu maakonnas Paikuse alevis Pärnu jõe läheduses jäädes Pärnu linna asustusüksusest 1,1 km kaugusele. Pärnu linna kesklinn jääb ca 8 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb idast ja läänest transpordimaa sihtotstarbelise katastriüksustega. Planeeringualast lõunasse ja põhja jäävad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Põhjas asuvad kinnistud on hoonestatud üksikelamutega. Lõunasse jääv maatulundusmaa on kaetud metsaga.

Kontaktvööndis olemasolevad korterelamud asuvad Paide mnt ääres, Pärnade puiesteel, Keraamika tänaval, Kastani tee ääres. Kortерelamud on 2 – 3-korruselised. Staadioni tänava ääres asuvad mitmed laohooned, töökojad ja Paikuse kool ning spordikompleks. Paikuse kool on 3-korruselise ning 13 m kõrge. Laohooned ja töökojad on kuni 2-korruselised ja kuni 12 m kõrged. Piirkonna hoonestus on pärit peamiselt 80–90ndatest. Fassaadimaterjaliks on kasutatud krohvi ja plekki. Parkimine on lahendatud hoovialal.

Piirkond on sobilik korterelamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu – puhke-virgestusala.

Lähimad bussipeatused asuvad ~300 – 380 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala paikneb Staadioni tänava ääres ning 160 m kaugusel Paide mnt. Riigi põhimaantee, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, asub kavandatavast alast 2,9 km kaugusel.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus Pärnu linnaga ning Pärnu linna teiste asustusüksustega.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Staadioni tn 3	62401:001:2059	45745 m ²	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

3.4. Haljastus, liiklus

Juurdepääs planeeringualale on Staadioni tänavalt, kus asub asfaltkattega sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee. Planeeringualast läänes asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus, millel ei asu olemasolevaid teid.

Planeeringuala maapinna kõrguste erinevus on kuni 1,5 meetrit. Pinnas on niiske. Loodeossa on rajatud kuivenduskraavide võrgustik.

Planeeritav ala on kaetud kõrghaljastusega. Liikidest on enim levinud harilik mänd, harilik kuusk, sookask, raagremmelgas, hall lepp, harilik toomingas, harilik pihlakas, harilik paakspuu.

3.5. Tehnovarustus

Planeeringuala lääneosa läbib keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on kogulaiusega 20 m.

Staadioni tänaval asuvad tehnovõrgud:

- madalpinge kaabel;
- madalpinge õhuliin.

Pööra tänaval asuvad tehnovõrgud:

- gaasitorustik.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

4.1. Pärnu maakonna planeering

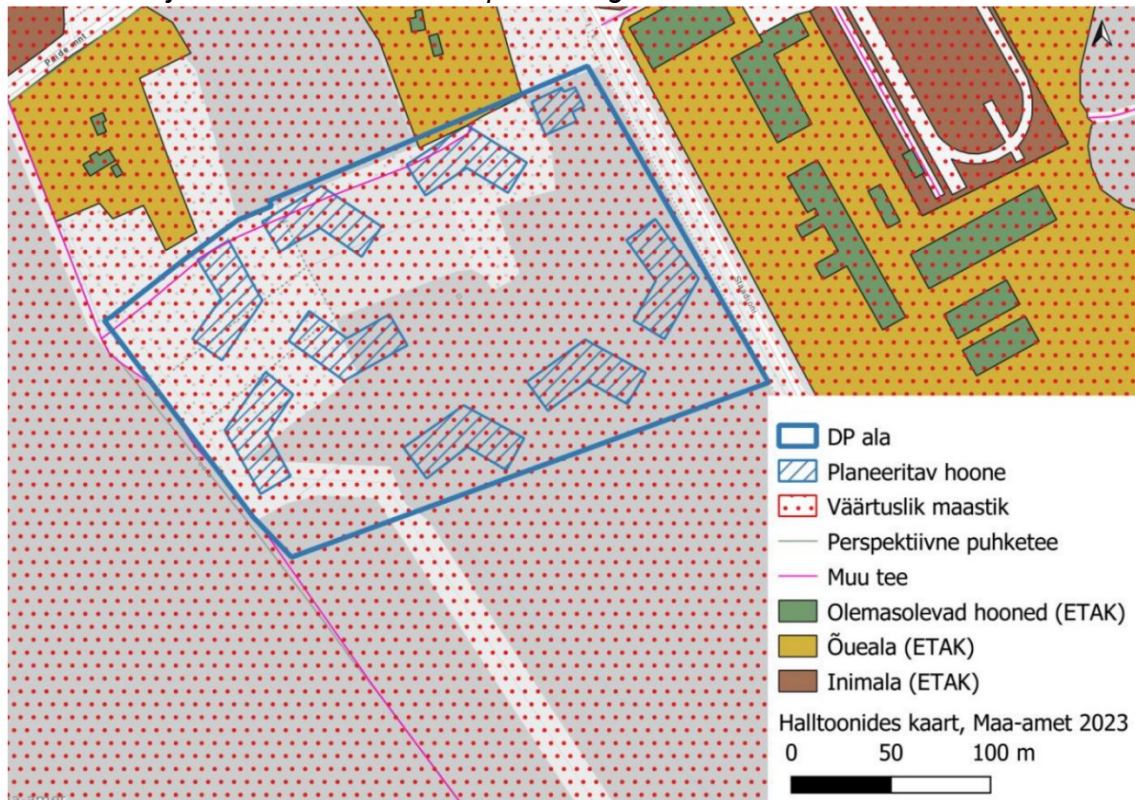
Pärnu maakonna planeering on kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/74. Planeeringuala kattub ETAK (Eesti topograafia andmekogu) andmete kohase õuealaga, Pärnu maakonna planeeringu kohase muu tee, perspektiivse puhkete ja väärtusliku maastikuga Reiu jõe suudmeala. Pärnu maakonna planeeringu seletuskirja kohaselt tuleb väärtuslike maastike täpsemad piirid ja nende hooldamiseks vajalikud meetmed määrata üldplaneeringuga. Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega.

Pärnu maakonna planeering seab tingimused väärtuslike maastike omapära säilitamiseks:

- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Pärnu maakonna planeering ei keela otseselt hoonete rajamist väärtuslikule maastikule. Juhul kui järgida Pärnu maakonna planeeringus esitatud tingimusi, siis ei ole detailplaneeringuga kavandatu vastuolus Pärnu maakonna planeeringuga.

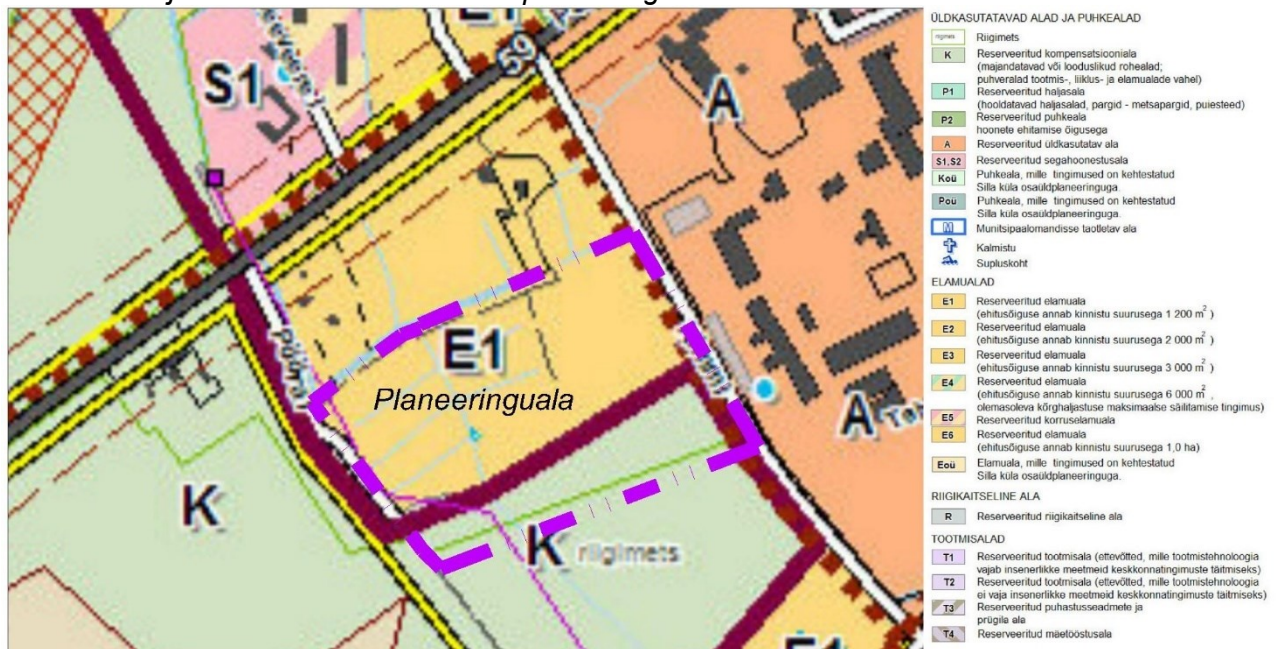
Joonis 1. Väljavõtte Pärnu maakonna planeeringu kaardist.



4.2. Paikuse osavalla üldplaneering

Paikuse osavalla üldplaneering on kehtestatud Paikuse Vallavolikogu 15.06.2009. a määrusega nr 8. Kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elumumaa sihtotstarbega alal E1, mille kohaselt on lubatud kuni 2-korruselised eramud, paaris- ja ridaelamud. Planeeringu algatamise ettepanek sisaldab kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu (kehtestatud 2009) muutmist.

Joonis 2. Väljavõtte Paikuse osavalla üldplaneeringu kaardist.



Kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu muutmise põhjendus:

Planeeringuala kaguosale ulatub üldplaneeringu kohane kompensatsiooniala ääreala. Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Eesmärk on mahendada eelkõige inim mõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialad toetavad rohelist võrgustikku ja toimivad selle osana. Määratud kompensatsioonialale ulatub osaliselt kolm planeeritud korterelamut (korterelamute täpne asetus krundil selgub ehitusprojekti koostamisel). Planeeringulahendusega säilib avatud maastiku olemus, sest sõiduautode parkimine on enamjaolt viidud maa-alusele korrusele ning lubatud on ainult haljaspiirete rajamine. Samuti on ette nähtud olemasoleva kõrghaljustuse säilitamine planeeringualal vähemalt 30% ulatuses. Seega võib järeldada, et planeeringulahendus ei avalda mõju kompensatsiooniala toimimist.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale lubatud 2-korruselised eramud, paaris- ja ridaelamud. Kontaktvõõndi analüüsist selgub, et piirkonnas asuvad mitmed 2 – 3-korruselised korterelamud üldplaneeringuga määratud E2, E3 ja E4 (lubatud eramud, paaris- ja ridaelamud) aladel. Uute korterelamute planeerimine on piirkonnale juba iseloomulik, arvestades ka naaberalale jäävat äri- ja tootmisala.

Staadioni tn 3 kinnistu asub Paikuse keskuse alal. Keskuse alal asuvad lasteaed, kool, tervisekeskus ja muud elukondliku teenused. Piirkonda on rajatud jalg- ja jalgrattateede võrgustik, mis annab võimaluse liikuda igapäevaselt jalgsi, jalgratta kui muu kergliikluse vahendiga seejuures autot kasutamata.

Arvestades Paikuse keskuse osa arengut ei ole kehtiv üldplaneering aastast 2009 enam ajakohane. Vastuvõetud Pärnu linna üldplaneering arvestab kujunenud olukorda ja näeb ette võimaluse korterelamute rajamiseks, sh keskusalade tihendamise võimaluse. Selle tulemusel elanike koondumisel keskusalale on otstarbekam, arvestades elanikele vajalike igapäevaste teenuste ja liikumisvõimaluste olemasolu.

Staadioni tn 3 kinnistule kuni 4-korruseliste kortermajade planeerimisel on võimalik kavandada avaliku linnaruumi ning säilitada enam kõrghaljastud ala.

Lähtudes eeltoodust on koostatud planeeringulahendus enam proportsionaalselt sobiv ning vajalik kui seda koostada kehtiva Paikuse osavalla üldplaneeringu kohaselt.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Koostatud detailplaneeringu sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Staadioni tn 3 suurusga 45 739 m². Planeeringulahenduses on ette nähtud kinnistu jagada viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks ärimaa, viieks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Planeeritud üldplaneeringu juhtotstarve
1	4187	korterelamu maa	elamuala
2	8416	korterelamu maa	elamuala
3	7726	korterelamu maa	elamuala
4	4484	korterelamu maa	elamuala
5	12956	korterelamu maa	elamuala
6	2120	kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa
7	2348	tee ja tänava maa	liikluse maa-ala
8	104	tee ja tänava maa	liikluse maa-ala
9	1666	tee ja tänava maa	liikluse maa-ala
10	1054	tee ja tänava maa	liikluse maa-ala
11	674	tee ja tänava maa	liikluse maa-ala

5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa kruntide suurusteks 4187 – 12 956 m² ning koormusindeks vahemikus 97 – 162 korter/m².

Elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus kuni 4-korruseliste hoonete ehitamiseks kõrgusega 16,0 meetrit. Neljas korruse peab olema hoone eelmise täiskorruse mahust vähemalt 40% väiksem ja vähemalt kahest küljest min 2 m ulatuses perimeetrist tagasiastega. Kruntidele pos nr 1 ja 4 on lubatud rajada kuni 40 elamuühikut ja kruntidele pos nr 2,3 ja 4 on lubatud rajada kuni 80 elamuühikut.

Krundile pos nr 6 on antud ärimaa, üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe võimalused. Krundile antakse ehitusõigus kuni 2-korruselise hoone ehitamiseks.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Kõik hooned koos ehituslike / arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonestusala piiridesse. Kahe korterelamu vaheline kaugus soovitatavalt planeerida üksteisest kaugemale, kui minimaalne lubatud 8 meetrit.

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-03 Põhijoonis

Tabel 3. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Positsiooni number	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6
Krundi suurus	4187 m ²	8416 m ²	7726 m ²	4484 m ²	12 956 m ²	2120 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	EK 100%	EK 100%	EK 100%	EK 100%	EK 100%	ÄK/HP/ÜK 100%
Üldplaneeringu juhtotstarve	Ek	Ek	Ek	Ek	Ek	Ä/Üm/Üh
Krundi lubatud suurim ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	Maapealne 1300 m ² / 31%; maa-alune 1300 m ² / 31%	Maapealne 2600 m ² / 31%; maa-alune 3000 m ² / 36%	Maapealne 2600 m ² / 34%; maa-alune 3000 m ² / 39%	Maapealne 1300 m ² / 29%; maa-alune 1300 m ² / 29%	Maapealne 2600 m ² / 20%; maa-alune 3000 m ² / 23%	Maapealne 450 m ² / 21%; maa-alune 540 m ² / 25%
Hoonetusala suurus m ²	2455 m ²	4729 m ²	6090 m ²	2685 m ²	6655 m ²	725 m ²
Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	1 / 2*	2 / 2*	2 / 2*	1 / 2*	2 / 2*	1 / -
Hoonete maksimaalne kõrgus m (arvestatuna planeeritavast maapinnast)	16,0 m	16,0 m	16,0 m	16,0 m	16,0 m	8,0 m
Maapinna kõrgus olemasolev	9,58 – 11,13 m abs	9,61 – 11,51 m abs	10,44 – 11,41 m abs	10,54 – 11,50 m abs	9,65 – 10,96 m abs	9,40 – 10,42 m abs
Planeeritud maapinna kõrgus hoonetusala piires	11,2 m abs	11,5 m abs	11,5 m abs	11,2 m abs	11,2 m abs	11,0 m abs
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	4** / -1	4** / -1	4** / -1	4** / -1	4** / -1	2 / -1
Planeeritud korterite arv	40	80	40	80	80	-
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	Määratakse ehitusprojektiga					
Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Lubatud on rajada teenindava ehitisena (prügimajad, jalgrattaparklad või -varjualused vms)					
Olulisemad arhitektuurinõuded: välisviimistluse materjalid, piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Hoonetusviis: lahtine Katusekalle: 0 – 10° Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat Katusekatte materjal: rullmaterjal, kivi, plekk Piirded: lubatud on kasutada haljaspiirdeid kõrgusega kuni 1,2 m					
Haljastus, osakaalu %	Osakaal vähemalt 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga.					
Parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	44; 80	88; 160	88; 160	44; 80	88; 160	10; 6
	(jalgrataste parkimine arvatud EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)					
Piirangud	Reovee-pumpla kuja r=20 m			Õhuliini kaitsevöönd	Reovee-pumpla kuja r= 20 m	

* abihooone on lubatud rajada teenindava ehitisena (prügimajad, jalgrattaparklad või -varjualused vms). Ei ole lubatud muude eraldiseisvate abihoonete (kuurid, kaetud terrassid jms) rajamine, ka mitte kuni 20 m² ehitistena;

** neljas korrus peab olema hoone eelmise täiskorruse mahust vähemalt 40% väiksem ja vähemalt kahest küljest min 2 m ulatuses perimeetrist tagasiastega.

Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik hooned koos ehituslike/arhitektuursete detailidega peavad jääma hoonetusala piiridesse. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse arhitektiga.

Korterelamu kavandamisel ette näha erineva suurusega kortereid. Arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korterelamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi. Vajalik on tähelepanu pöörata korterelamute territooriumi üldisele heakorrale ning anda terviklik lahendus korterelamut teenindavatele funktsioonidele nagu prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused, abihooned jms. Korterelamute kavandamisel tuleb enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega. Korterelamute ehitamisel tuleb tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses.

Krundile pos nr 6 kavandatava hoone ja rajatiste projekteerimisel tuleb tagada vastavus ehitusseadustikule ning selle alusel kehtestatud ligipääsetavuse nõuetele.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Lubatud on kasutada haljaspiireid kõrgusega kuni 1,2 meetrit. Keelatud on ehitada plank, kivi, vörk vms piirdeaedaid.

Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Olemasolevat kõrghaljastust säilitada võimalikult palju. Planeeringualal tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust vähemalt 30%. Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“. Haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojektide staadiumis. Planeeritud hoonestusalad on paigutatud selliselt, et säiliks enamjaolt II väärtusklassi kuuluv haljastus.

Krundile on planeeritud kompaktsed haljasalad, mis on ette nähtud majaelanikele puhkealaks. Krundile on kavandatud kompaktsed ja funktsionaalsed haljasalad, mis on ette nähtud elanike puhke- ja rekreatsioonialadena. Väli alade kujundamisel tuleb lähtuda terviklikust ja kvaliteetsest lahendusest, mis arvestab kõiki õuealale omaseid kasutusfunktsioone, sealhulgas juurdepääsude korraldust, puhkevõimalusi, laste mänguväljakute rajamist, jäätmemajanduse korraldust, parkimislahendust ning haljastuse paigutust ja liigivalikut.

Korterelamute kruntidele tuleb kavandada laste mänguväljakud, mille projekteerimisel tuleb arvesse võtta erinevate vanusegruppide vajadusi ja turvalisuse nõudeid. Lisaks võib looduslikesse piirkondadesse, eelkõige olemasoleva metsa-alale, rajada looduskeskkonda sobituvaid aktiivse vaba aja veetmise võimalusi, näiteks madalseiklusrajad või looduslähedased mängualad. Avalikku ruumi on soovitatav rikastada istepinkide, varjualuste ja teiste sobivate väikevormidega.

Avalike haljasalade ja väliruumi kujundus tuleb lahendada tervikprojektina, mis tagab ühtse visuaalse ja funktsionaalse kvaliteedi kogu planeeringualal.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus tuleb võimalusel säilitada ning integreerida uude lahendusse, et säilitada piirkonna looduskeskkonna omapära ja mitmekesisus ning tugevdada sidusust planeeritavate ja olemasolevate rohealade vahel.

Parklad liigendada haljastusega, rajada/säilitada kõrghaljastust parkla ääres.

Parklatest kogutud reostunud lund ei tohi ladustada haljasaladele, vaid tuleb paigutada kõvakattega alale.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti eelprojekti staadiumis. Hoonete ehitusprojekti staadiumis selgub likvideeritava kõrghaljastuse vajadus. Puude likvideerimisel lähtuda Pärnu Linnavolikogu 10.01.2019 määrus nr 5 „Raieloa andmise kord“. Raieloa taotlemisel selguvad raiutud puu käitlemise, puu asendusistutuse korraldamise, lõikamisaja vms tingimused.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnoõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

5.4.1. Haljastuse hinnang

Staadioni tn 3 maaüksuse dendroloogilise inventeerimise koostas Delaila OÜ 06.04.2023. a.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Uuritud alal kasvab enam-vähem pooleks väärtuslik kuuse-männi segametsa kooslus ja vähemväärtuslik sookaasik. Töö käigus eristati kokku 6 erinevat puude rühma – kaks II väärtusklassi, kolm III väärtusklassi ja üks IV väärtusklassi rühm.

Soovitused:

- säilitada II väärtusklassi rühmadesse kuuluvad puittaimed;
- võimalusel säilitada III väärtusklassi rühmadesse kuuluvad puittaimed;
- vajadusel eemaldada IV väärtusklassi rühma kuuluvad puittaimed;
- puude rühmas nr 1:
 - valida välja puutumatusena säilitatavad looduslikud metsaalad ja loodavad hoonete vahelised parkmetsa ilmelised alad;
 - eelistada planeerimisel suurema pindalaga (ja väiksema arvuga) metsaalade säilitamist väikestele (ja suurema arvuga) aladele;
 - säilitada maksimaalselt jämedamad harilikud männid (d alates 40 cm), mille korp pakub elupaika mitmetele liikidele;
 - säilitada võimalusel rühmas nr 1a kasvavad jämedad harilikud männid, harilikud kuused ja sanglepad;
 - säilitada võimalusel rühmas nr 1b kasvavad jämedad sookased;
- puude rühmas nr 2:
 - säilitada noor harilik tamm;
 - võimalusel säilitada rühmas nr 2a kasvav hariliku männi noor järelkasv, üksteise kõrval kasvavatest valida välja sirgete, tervete tüvedega kõige jämedamad puud (arvestada puude vahekauguseks min 1 – 1,5 m);
 - võimalusel säilitada rühmas nr 2b kasvavad harilikud haavad, sh seenmädanikuga puud, mille õõnsused sobivad mitmetele linnuliikidele, juhul kui need jäävad käidavatest kohtadest eemale;
- vältida raieid lindude peamisel pesitsusperioodil 15. aprillist kuni 15. juulini (Eesti Ornitoloogiaühingu soovitus);
- rakendada kaeve- ja ehitustöid planeerides ning teostades haljastuse kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse”.

Planeeringualal tuleb arvestada pinnase niiskusražiimi muutustest tuleneva võimaliku negatiivse mõjuga olemasolevatele puudele. Eriti tundlikud on vanemas eas sookased, mille kasvutingimused võivad kuivendus- või täitetööde tagajärjel kiiresti halveneda. Kuna sookask on niiskusražiimi muutuste suhtes vähepaindlik ja tema elujõulisus võib seetõttu oluliselt langeda, tuleb ehitus- ja kujunduslahenduste koostamisel eeldada, et olemasolevad sookased ei pruugi pikas perspektiivis säilida. Juhul kui puude seisund halveneb või need ei ole võimalikud uues keskkonnas säilitada, nähakse planeeringus ette nende asendamine uue sobiva kõrghaljastusega, mis tagab ala maastikulise sidususe ja ökoloogilise väärtuse säilimise.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liikluskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Staadioni tänavalt (katastritunnus: 56801:001:1090 transpordimaa 100%).

Planeeringualale on kavandatud viis transpordimaa sihtotstarbega krunt. Transpordimaa pos nr 7, mis teenindab planeeritud korterelamuid, on kavandatud laiussega 14,0 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnoõrgud, asfaldi kattega sõidutee ning tolmuvaab kattega jalgratta- ja jalgteed. Sõidutee teekatte laiusseks on planeeritud 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgteed laiusseks 3,0 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Planeeritud transpordimaa krunt pos nr 8 on moodustatud olemasoleva jalgratta- ja jalgteed kohale.

Uued avalikult kasutatavad jalgratta- ja jalgteed tuleb kavandada tolmuva kõvakattega (nt asfalt, kivi). Lisaks on planeeritud jalgratta- ja jalgteed planeeringualalt kuni Paide maantee läbi Pööra tänava. Planeeritud jalgratta- ja jalgteed tuleb varustada tänavavalgustusega.

Transpordimaa lõppu on ette nähtud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele vastav ümberpööramise koht.

Transpordimaa krundid pos nr 9 ja 10 on moodustatud parklate ja korterite juurdepääsude tarbeks ning need jäävad eraomandisse. Korterelamute parkimiskohad on planeeritud enamasti elamute maa-

alusele korrusele. Kuuel korterelamul on kavandatud kahe hoone peale ühised maa-alused parklad. Täpne parkimiskohtade arv täpsustub detailplaneeringu järgmises etapis.

Parklatest kogutud lumi tuleb paigutada kõvakattega alale. Parklate kate peab võimaldama reovee kogumist ja suunamist vastavasse kanalisatsiooni või läbi puhasti. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Parkimisplatside liigvesi tuleb puhastada kahjulikest ainetest, näiteks õlist ja bensiinist, enne pinnasesse infiltreerimist, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9). Laadimispunktide arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	korterelamu	$40 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 44	33
2	korterelamu	$80 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 88	78
3	korterelamu	$80 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 88	78
4	korterelamu	$40 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 44	28
5	korterelamu	$80 \times 1,1$ (1 koht ühe elamuühiku kohta + 0,1 koht ühe elamuühiku kohta külaliste tarbeks) = 88	78
6	Asutused 1/90 (EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi)	$900 / 90 = 10$	10
9			31
10			26
Planeeritaval maa-alal kokku		362	362

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Jalgrataste parkimine

Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesisiselt ja hooneväliselt. Rattaparkla tuleb rajada piisava mahutavusega ja ilmastikukindlana. Hoones saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” on krundil pos 1 ja 4 jalgrataste parkimiskohtade arv 80 tk, krundil pos 2, 3 ja 5 160 tk ja krundil pos nr 3 6 tk.

5.5.1. Liiklusuuring

Planeeringulahendusele on Osaühing Stratum koostanud 2023. a liiklushinnangu.

Planeeringuala väljaehitamisel prognoositakse Staadioni tänava liiklusköormuse kasvu. Liiklusuuringu tulemuste põhjal jääb Staadioni tänava ja 59 Pärnu-Tori tee ristmiku teenindustase perspektiivaastal 2043 heal tasemel (Cube Base metoodika järgi B), kusjuures kõrvalharu ooteajad ei ületa 15 sekundit ning läbilaskevõime kasutustegur jääb alla 55%. Liiklusköormuse kasv ei too uuringu kohaselt kaasa ristmiku üleköormust ega liiklusvoogude järsku suurenemist Staadioni tänaval. Planeering arvestab, et Staadioni tänav jääb olulise kergliikluskoridorina Paikuse kooli ja teiste sihtkohtade suunal ning kavandatav ehitustegevus ei halvenda jalgsi liiklejate ohutut liikumist. Ohutu liikumise tagamiseks näha ette ehitusprojektiga planeeringuala juurdepääsutee ja olemasoleva jalgratta- ja jalgte ristumisele tänavavalgustus ning liiklust rahustavad meetmed (nt tõstetud ülekäigurada).

Väljavõtte liiklusuuringust:

Staadioni tn 3 detailplaneeringu võib ellu viia olemasoleva teedevõrgu baasil. Olemasolev reguleerimata tee 59 – Staadioni tn ristmik suudab DP ala liikluse teenindada heal tasemel, perspektiivaastal 2043 on ristmiku teenindustase „B”. Alternatiivse juurdepääsu planeerimine Pööra tn kaudu on raskendatud. Peamine põhjus on olemasoleva Staadioni tn ristmiku ja Pööra tn ristmiku vahekaugus – 280 meetrit. Nende kahe ristmiku vahel asuvad veel kaks ristmikku (Teeveere ja Sõmera tänavad) ning ristmike arv ühe kilomeetri kohta on juba olemasolevas olukorras üle normide.

Pööra tn ja Teeveere tn vaheline kaugus on 100 meetrit. Juhul, kui kasutada 3 sõidurajaga ristlõiget, kus keskmine sõidurada on vasakpöörereks, jääb normide kohase 30 meetrise kiiluosa kasutamisel vasakpöörereadade täisosade pikkuseks maksimaalselt 35 + 35 meetrit. 3. Tee 59 – Staadioni tn ristmikul oleva teoreetilise probleemi korral (läbilaskevõime piirang, liiklusõnnetus vms) on DP ala juurdepääsuks võimalik kasutada alternatiivset marsruuti Raudtee tänava ja kõrvalmaantee 19278 (Sindi-Lodja-Silla) kaudu.

5.6. Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi seadmise vajadus planeeritud kraavi teenindamiseks Pärnu linna kasuks.

Pos 3

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi seadmise vajadus planeeritud kraavi teenindamiseks Pärnu linna kasuks.

Pos 4

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi seadmise vajadus planeeritud kraavi teenindamiseks Pärnu linna kasuks.

Pos 5

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 7

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, kanalisatsiooni survetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 9

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 10

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud soojustrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 11

- Maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:Katastriüksus Paide mnt 15 (56801:001:0569):

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Pööra tänav L1 (56801:001:1064):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus 59 Pärnu-Tori tee (56801:001:0541):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus 5680006 Kastani tee T1 (56801:001:1091):

- kanalisatsiooni survetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Paide mnt 19 (56801:001:1122):

- kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus 5680021 Staadioni tänav (56801:001:1090):

- veetrassile, kanalisatsiooni survetrassile, sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- soojustrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Surju metskond (62401:001:0912):

- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Tõnise (56801:001:1380):

- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Raudtee tn 20 (56801:001:0620):

- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

5.7. Tehnovõrgud ja -rajalised

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

5.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt aktsiaselts PÄRNU VESI 06.01.2025. a tehnilistele tingimustele nr TT-240796.

Veevarustus

Ühisveevärgi ühinemispunkt asub Raudtee tänaval (planeeringualast ca 210 meetri kaugusel), kus asub olemasolev veetorustik. Planeeritud veetrass kuni ühinemispunktini rajatakse paralleelselt olemasoleva jalgratta- ja jalgteega. Peale veetrassi rajamist tuleb jalgratta- ja jalgteel (vajadusel) taastada.

Kanalisatsioon

Planeeringuala reoveed suunatakse isevoolselt krundile pos nr 2 planeeritud reoveepumplasse. Surve kanalisatsioonitrassiga suunatakse reoveed planeeritud pumplast Kastani teel asuvasse olemasolevasse reovee kanalisatsioonitorustikku. Ühinemispunktini on planeeritud isevoolne torustik piki Kastani teed nii pikalt kui kõrguslikult võimalik. Ühinemise asukoht täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud reoveepumplale on ette nähtud kuja raadiusega 20,0 meetrit. Planeeritud reovee pumpa tarbeks on kavandatud teenindusala pikkusega 12 m ning elektriga liitumise jaoks liitumiskilp.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem. AS-05 Tehnovõrkude koondplaanil joonisele on kanalisatsiooni-trassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus. Planeeritud on perspektiivne veetrass naaberalade varustamiseks veega (vt joonised AS-05, AS-06).

5.7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu kõrval maaüksustele.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid,

viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitav on rajada hoonetesse sademevee korduvkasutuse süsteem. Näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena või sademevee kasutamine wc-poti loputusveena.

Planeeringuala läbiv lõuna-põhja suunaline kraav koos harukraavidega likvideeritakse ja sademevee äravooluks on planeeritud läänepiirile uus kraav. Sademevee kraavidele (säilitatavad, planeeritavad) tuleb tagada vaba juurdepääs nende hooldamiseks.

Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Parklast suunatakse sademeveed I klassi muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Planeeringuala sademeveed suunatakse sademevee kanalisatsioonitrassiga Staadioni tänaval asuvasse olemasolevasse kraavi. Planeeringualale on ette nähtud säilitatavad kõrghaljastatud ala. Liigvee lokaliseerimiseks suunata hoonestusaladelt sademeveed rohealadele seal kasvava taimestiku ja kõrghaljastuse veevajaduse tarbeks.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb teostada hüdraulilised arvutused, millega tõendatakse vastuvõtva Staadioni tänava kraavi ning selle edasise eesvoolu piisav läbilaskevõime. Arvutused peavad arvestama kogu planeeringuala valgalaga ja prognoositavate sademete intensiivsusega. Juhul kui hüdraulilised arvutused näitavad, et olemasolev kuivendussüsteem ei ole kavandatava koormuse jaoks piisav, tuleb ehitusprojekti ette näha Staadioni tänava kraavi või eesvoolu vajalik rekonstrueerimine.

Planeeringualal asuvate kraavide toimivuse tagamiseks on kinnistuomanike kohustus kraave ja nende nõlvu regulaarselt hooldada ning säilitada sellises seisukorras, mis tagab vee takistamatu ärajuhtimise. Kinnistuomanikud peavad tagama, et kraavid ja nende nõlvad ei jääks hoolduseta ega tooks kaasa kuivendussüsteemi toimimise halvenemist.

Sademevee ärajuhtimine on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 02.01.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 487606.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×2000 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Paide mnt 19 kinnistul asuvast alajaamast 8552:(Pärnu M). Planeeringuala keskossa krundile pos 1 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisisesid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeringualal asub olemasolev õhuliin PAIKUSE:PAI, mis on planeeritud likvideerida planeeringualal ning asendada see maakaabliga. Maakaabel paigutatakse paralleelselt kruntide piiriga. Planeeritud on teisaldada 228-meetrine õhuliini lõik. Õhuliini likvideerimine ja uue maakaabli asukoht on väljatoodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Planeeritava jalgratta- ja jalgteede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit.

Täiendavad tingimused:

- kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.7.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 06.01.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr TT-E-20250301-069.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on olemasolev sidekaabel kuhu rajada uus sidekaev. Ühinemispunkt asub katastriüksusel 59 Pärnu-Tori tee. Uuest baasvõrgu sidekaevust rajada uus 4x14/10 maasisene multitoru uue jaotuskapini ja puhuda kappi 48 fiibriline optikakaabel. Staadioni tänavale planeeritud sidekaabel paigaldada 12x7/3,5+2x14/10 multitoru, 110 mm kaitsetorus, tee alla ning lõpu paigaldada markerpall.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule ja ärihoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

5.7.5. Soojavarustus

Kaugkütte lahenduse koostamise aluseks on SW Energia OÜ poolt koostatud projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks.

Planeeringuala soojusvõrgu ühinemispunkt asub Paide mnt 19 (56801:001:1122) kinnistul või Tehnika tn 1 kinnistul (56801:001:0755). Joonisel Tehnovõrkude ühinemise skeem AS-06 on kajastatud mõlemad ühinemispunktid. Täpne ühinemispunkt selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Ühendustorustik on Paikuse katlamaja Tehnika tn 1 soojustrassi magistraal DN200.

Kaugküttevõrgus ringleva soojuskandja maksimaalsed arvutuslikud parameetrid on:

- küttehooajal: $T_1 / T_2 = 75 / < 55 \text{ } ^\circ\text{C}$;
- kütteperioodi välisel ajal: $T_1 / T_2 = 60 / \leq 25 \text{ } ^\circ\text{C}$.

Kaugküttevõrk dimensioneerida nii, et minimaalne kasutada olev arv rõhkude vahe tarbijate sisendil, enne soojusenergia mõõtesõlme, on 50 kPa ja maksimaalne rõhukadu torustikus ei ületa 100 Pa/jm.

5.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Tuletõrjesisearustuse saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Staadioni tänavalt.

5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

5.10. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu KSH vajaduse välja selgitamiseks koostati KeHJS § 33 lõigetes 3 – 5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (Staadioni tn 3 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja LEMMA OÜ), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealuste liikide leiukohti või muid tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskooormuse ja mürataseme olulist suurenemist ega olulist mõju piirkonna liikluskorraldusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

5.11. Piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

- keskpinge õhuliini kaitsevöönd laiusega 20 m.

Planeeritud piirangud:

Pos 1, 5, 7

- planeeritud reoveepumpla kuja $r=20$ m.

5.12. Jäätmete käitlemine ja prognoos

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusele nr 12 kehtestatud „Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri”.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Tagatud on ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

Prügi jaoks kavandada mahutid elamumaa kruntidele juurdepääsu lähedusse. Jäätmete liigiti kogumine võib olla korraldatud ka hoone sees, näiteks selleks ettenähtud ruumis.

Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrares pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 28.06.2019 määrusest nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases”. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele.

5.13. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt VeeS § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmise territooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.

5.14. Detailplaneeringuga elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud võivad avalduda eelkõige kui võiks toimuda oluline rahvaarv kasv sündimuse suurenemise tõttu, mis võiks seada surve alla piirkonna tervise-ja haridusvõrgu.

Planeeringu kohaselt on kavandatud 320 korterit, s.t ca 990 uut elanikku. Kavandatud arendus on plaanis ellu viia etapiviisiliselt kuni 10 aasta jooksul, st rajada eluhooneid 1 või 2 kaupa, arvestades turuolukorda ning mitte võtta suurt riski kogu mahu rajamisel. Seega iga arendustsükli, ehk ca 2 aasta jooksul võib lisanduda kuni 200 uut elanikku, millest 50 – 70 võivad olla erinevates vanuseastmetes (0 – 15) lapsed. Seega prognooside kohaselt ei ole eeldada suurt mõju sotsiaalsele infrastruktuurile (lasteasutused, koolid) vaid on pigem tagatud selle normaalne toimimine.

Hetkeandmete kohaselt on kuni 15 vanuseliste laste arv Paikuse piirkonnas viimaste aastate jooksul vähenenud 81 lapse võrra. Statistikaameti rahvastiku prognoosi kohaselt on Pärnumaa piirkonnas näha ette kuni 8% langust ja seda ka Paikuse piirkonnas.

Olemasolev jalgratta- ja jalgteed võrgustik, kooli ja lasteaia lähedus planeeringualale on positiivne eeldus, et mitte suurendada liikluskooormust piirkonnas.

Paikuse alevis on arenev kaubandusvõrk kuid puud on mõningatest esmateenustest, mis on tingitud teenuste pakkujate jaoks just elanikkonna vähesusest. Planeeringuga kavandatud äri- ühiskondlik hoone loob uue võimaluse teenusepakkujatele ja elanikele olukorra parendamiseks. Eelkõige uute kogukonna liikmete lisandumine loob paremad eeldused teenuste kättesaadavusele antud piirkonnas. See asjaolu omakorda aitab vähendada pendelrännet Paikuse ja Pärnu kui lähima tugikeskuse vahel. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Peale ehitusperioodi lõppu võib kaasneda elamute ja ärihoonete sihtotstarbepärase kasutamisega mõningast müra ning liiklussagedus võib tõusta, kuid kavandatud sidusad teed tagavad liikluse hajutamise.

Lähtudes hetkeandmetest ja rahvastiku prognoosidest, ei ole Paikuse piirkonnas ette näha rahvaarvu olulist kasvu, mis tingiks olulist survet haridus- ja lasteaiakohtadele.

Lisaks eeltoodule alevis tihedama hoonestuse rajamine jätab rohkem ruumi rohelisele elukeskkonnale kui kavandada antud elanikud hajusamale alale, mis ühtlasi võimaldab säilitada rohkem elurikkust.

Paikuse piirkond on atraktiivne elukeskkond, arenenud taristuga ning Pärnu linna lähedus loob head eeldused elamiseks. Siiski ei anna olemasolevad trendid alust prognoosida piirkonna rahvaarvu olulist kasvu, mis võiks mõjutada tervise- ja haridusteenuste kättesaadavust.

5.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. halduslepingu sõlmimine, millega linn annab huvitatud isikule üle avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega;
2. detailplaneeringu kehtestamine;
3. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Maakorralduslikud toimingud teostab detailplaneeringust huvitatud isik omal kulul;
4. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine, nende ehituslubade taotlemine, väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine;
5. transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 4 koos nõuetele vastava taristuga tasuta võõrandamine linnale;
6. hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
8. enne esimesele hoonetele kasutusloa saamist tuleb detailplaneeringu arendajal ehitada välja avalikuks kasutuseks mõeldud mänguväljak, mis antakse kohalikule omavalitsusele tasuta üle;
9. ajaliselt nähakse ette projektdokumentatsioonide esitamist kohalikule omavalitsusele 3 aasta jooksul ja kogu kompleksi valmimist 10 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

Planeering viiakse ellu etapiviisiliselt. Etapid on määratletud joonisel AS-07 Etappide joonis.

Planeeringuala etapiviisilise elluviimise tingimused sätestatakse valla ja huvitatud isiku poolt sõlmitavas lepingus. Planeeringu etapiviisiline elluviimine ei välista võimalust seda teostada üheaegselt kogu planeeringuala ulatuses.