



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-127
November 2025

Huvitatud isik: Asrex OÜ

TÕSTAMAA ALEVIKU VARBLA MNT 12 KINNISTU JA LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo, volitatud maastikuarhitekt, tase 7
Maastikuarhitekt-planeerija:	Triinu Sinimets
Kontrollija:	Kadri Kattai, volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Objekti asukoht: Pärnu maakond, Pärnu linn, Tõstamaa alevik
X= 6466080, Y= 499530

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Tõstamaa aleviku Varbla mnt 12 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Pärnu maakond, Pärnu linn, Tõstamaa alevik, Varbla mnt 12 (82602:004:0124)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Varbla mnt 12 krundile ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks. Detailplaneeringus määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala pindala on 2415 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Asrex OÜ Registrikood 12247220
Kontaktisik:	Targo Markus Tel 5622 6716 info@asrex.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Pärnu Linnavalitsus Registrikood 75000064 Suur-Sepa 16, 80098 Tel 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostajad:	Priit Paalo – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 566 200 79 priit@kobras.ee Triinu Sinimets – maastikuarhitekt-planeerija triinu@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm – keskkonnaekspert (KMH0159) Lauri Künnapuu - diplomeeritud teedeinsener, tase 7 (177810)
Kontrollijad:	Kadri Kattai – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - nr 2074/22, Tanel Mägi – nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mägi;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS	7
2.3. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	7
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
3.2. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	9
3.2.1. PÄRNU MAAKONNAPLANEERING	9
3.2.2. TÕSTAMAA OSAVALLA ÜLDPLANEERING	10
3.2.3. KOOSTAMISEL OLEV PÄRNU LINNA ÜLDPLANEERING 2035+	11
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	13
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	14
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	14
3.6. TEED LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	14
3.7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	16
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	16
3.8.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	16
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	17
3.8.3. SADEMEVESI	17
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	17
3.8.5. SOOJAVARUSTUS	18
3.8.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	18

3.8.7. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD	18
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	18
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
3.11. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE	20
3.11.1. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	20
3.11.2. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	20
3.11.3. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	21
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	21
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22

JOONISED:

Joonis 1. Asendiskeem M 1:2000

Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:4000

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 21.04.2025 korraldus nr 256 „Tõstamaa aleviku Varbla mnt 12 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Varbla mnt 12 kinnistule ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks. Detailplaneeringus määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Pärnu maakonnaplaneering (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- Tõstamaa osavalla üldplaneering (kehtestatud Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60);
- Pärnu linna üldplaneering 2035+ (koostamisel);
- Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025-2036 (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 19.09.2024 määrusega nr 15);
- „Jäätmehoolduseeskiri” (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 12);
- Leonhard Weiss OÜ projekt „Varbla mnt 12 võrgu ümberehitus, Tõstamaa alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond”, joonis nr TC0303-1.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ Geosteeria poolt 14.11.2023-01.02.2024 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 23-028. Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Projekteeritud madal- ja keskpingeakaablid on olemasoleva olukorra joonisele (joonis 3) märgitud Leonhard Weiss projekti "Varbla mnt 12 võrgu ümberehitus, Tõstamaa alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond" joonise nr TC0303-1 põhjal.

Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse ning Ehitisregistri (EHR) andmetele ja kohapealsetele vaatlustele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Detailplaneeringu ala moodustab Tõstamaa alevikus asuv 2415 m² suurune Varbla mnt 12 katastriüksus (82602:004:0124). Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa.

Lisaks on planeeringualasse hõlmatud planeeringualaga piirnevas ulatuses 8260104 Ringi tänav L1 (kü 82602:004:0327) ning riigitee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi (kü 82602:004:0099). Kaasatud katastriüksused on 100% transpordimaa sihtotstarbega. Planeeringulahenduse väljatöötamise käigus on planeeringualasse lisaks kaasatud Varbla mnt 14 (kü 82602:004:0278) loodenurk ristmikul parema nähtavuse tagamiseks. Varbla mnt 14 katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Varbla mnt 12 katastriüksus piirneb põhjast Varbla maantee (kõrvalmaantee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee), läänes Ringi tänavaga (tee nr 8260104) ning loodes Varbla mnt 14 kinnistuga, mis on 100% ärimaa sihtotstarbega (seal asub aiandusettevõtte Tõstamaa Taimeaed). Lõunas piirneb Varbla mnt 12 kinnistu Ringi tn 2a//Katlamaja kinnistuga (100% tootmismaa), kus asub kohalik katlamaja ning idas Varbla mnt 10 kinnistuga, mis on 100% ärimaa sihtotstarbega.

Ehitisregistri andmetel ei asu Varbla mnt 12 kinnistul 2025. aasta aprilli seisuga olemasolevaid hooneid (geoalusel paiknevad hooned on tänaseks täielikult lammutatud vastavalt Pärnu Linnavalitsuse 13.03.2024 otsustega nr 3-5.4/147 ja 3-5.4/148 väljastatud ehituslubadele). Tänaseks ei ole hoonestamata kinnistul ka kõrghaljastust.

Maa-ala on valdavalt tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahemik on ligikaudu 12-13 m. Planeeringualal on kõrgusvahemiku kõikumine minimaalne ning seotud pigem mikroreljeefi ebatasasustega.

Planeeringualal levivad gleistunud nõrgalt leetunud huumuslikud leedemullad (Lklg) ja gleistunud keskmiselt leetunud huumuslikud leedemullad (LklIg).

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

2.3. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav maa-ala paikneb Tõstamaa aleviku keskosas. Tõstamaa osavald kuulub Pärnu linna koosseisu ning osavalla suurim keskus ja ainuke tiheasustusala on Tõstamaa alevik. Alevikus on nii kultuuriasutused, loodusalad kui ka turismiobjektina tuntud Tõstamaa mõis, samuti tervisekeskus, keskkool ja lasteaed. Tõstamaa alevik jääb Pärnu linnast ca 40 km kaugusele.

Planeeringuala läheduses asub nii kortermaju kui ka eramaju ning erinevaid teenuseid pakkuvaid asutusi, nt Food Market toidupood (Kalli mnt 3), Tõstamaa Päästekomando (Pärnu mnt 2a), Omniva Tõstamaa pakiautomaat (Varbla mnt 2), Tõstamaa Käsitöö Pood (Sadama tee 1), Cotze OÜ söögikoht (Varbla mnt 16), Tõstamaa Rahvamaja (Varbla mnt 3) ning Tõstamaa osavallakeskus (Sadama tee 2).

Tõstamaa aleviku hoonestus peegeldab erinevate ajastute arhitektuurseid mõjutusi ja ehituspraktikaid. Aleviku keskust iseloomustab avalike ja esindusfunktsiooni kandvate hoonete paiknemine keskse teekoridori ääres. Suur osa tänaväärsetest hoonetest on ajalooliselt täitnud erinevaid teenusefunktsioone, mille roll on aja jooksul kadunud. Alevikus leidub arvukalt 20. sajandi alguse ja keskpaiga puitelamuid, mis on valdavalt viil- või kelpkatustega. Nõukogude perioodil lisandusid alevikku 2–3-korruselised korterelamud ja avalikud hooned (nt kultuurimaja), mille ilme on lihtne ja funktsionalistlik. Alevikus leidub ka mitmeid kõrge arhitektuuriväärtusega hooneid, näiteks tellisarhitektuuri esindajatest hoonete ansambel aadressil Kalli mnt 1 ning ajaloolist kihistust täiendab lisaks ka 18. sajandi lõpus ehitatud Tõstamaa Maarja kirik.

Lähimad bussipeatused paiknevad alast ca 140 m kaugusel loodes (Nooruse) ja ca 200 m kaugusel kagu suunas Pärnu mnt ääres (Tõstamaa).

Planeeringualal ega selle lähikümbruses ei asu Maa- ja Ruumiameti geoportaali kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel ühtegi muinsuskaitseobjekti.

Detailplaneeringu alal ja lähipiirkonnas looduskaitiselised objektid ja alad puuduvad.

Maa- ja Ruumiameti vesivarustuse kaardirakenduse andmetel asuvad lähimad tuletõrje veevõtukohad planeeringualast ca 1 km kaugusel põhjas ja läänes (veevõtukohad nr 3862 ja 6567). Tõstamaa osavallakeskusest saadud info põhjal paikneb lähim kasutusel olev tuletõrje veevõtukoht planeeringualast lääne pool 160 meetri kaugusel planeeritavatest hoonetest.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala põhjaosale (ca 211 m² suurusele alale) ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (tee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi, vid: 19101tn). Ala põhjaosale ulatub ka sideehitise kaitsevöönd. Alal kehtivad mitmed elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud kitsendused, peamiselt ala lääneosas. Ala lääneosas, Ringi tn ääres on väikeses ulatuses ka piiratud asjaõigusega ala (isiklik kasutusõigus).

Kitsendused on graafiliselt esitatud joonistel 3 ja 4.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

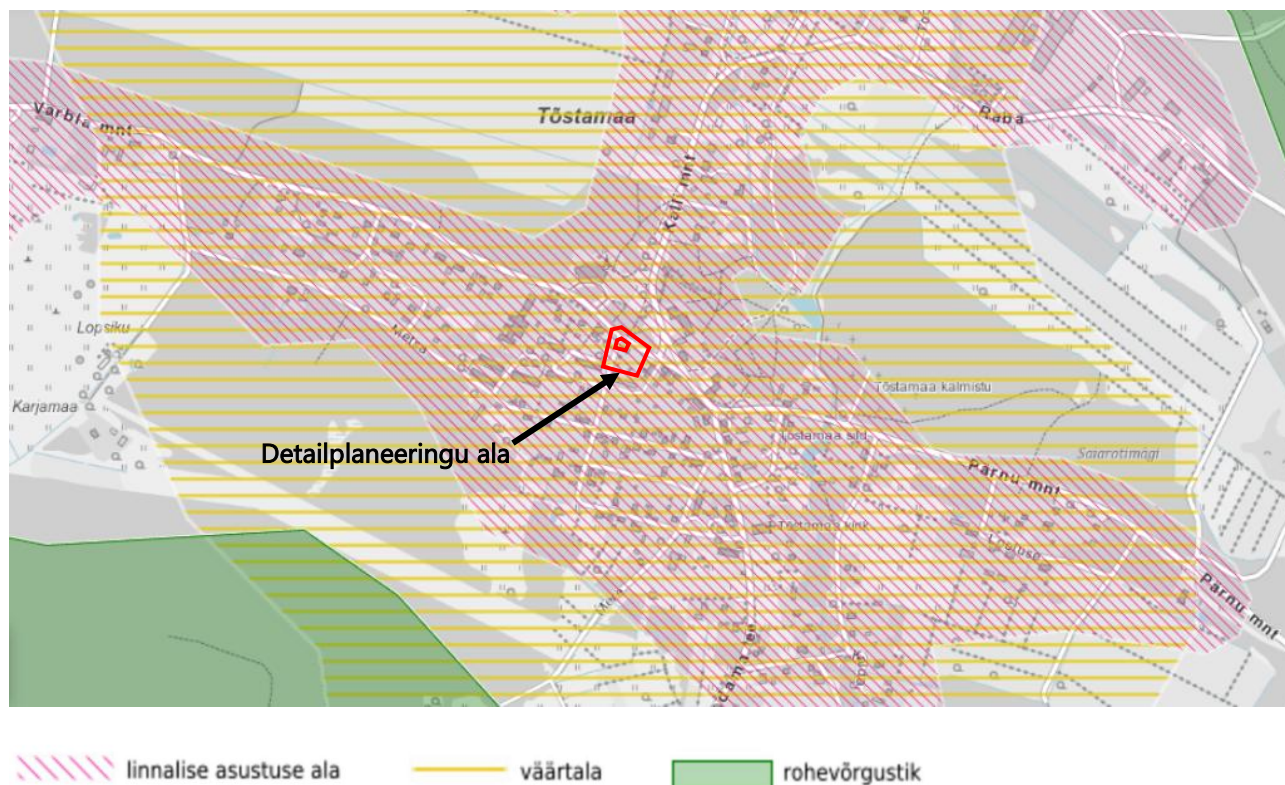
Planeeringulahendus lähtub Pärnu Linnavalitsuse 21.04.2025 korraldusest nr 256 ja võtab arvesse olemasolevat teedevõrgustikku ning arvestab võimalikult palju olemasolevate rajatiste paiknemisega. Planeeringuga kavandatakse kaubandushoone rajamist.

Planeeringulahendus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE KOOSKÕLA STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

3.2.1. Pärnu maakonnaplaneering

Pärnu maakonnaplaneeringu (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74) kohaselt on Tõstamaa alevik linnalise asustusega ala (skeem 1). Linnalise asustusega alad on vastavalt maakonnaplaneeringule nii elumalad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktse terviku. Maakonnaplaneeringus on need kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Linnalise asustusega ala nõuab ühtset taristu väljaarendamist.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu maakonnaplaneeringu asustuse joonisest (planeeringute andmekogu PLANK, 2018).

Maakonnaplaneeringus on antud tingimused üldplaneeringute koostamiseks linnalise asustusega aladel, mille hulka kuuluvad näiteks ala ruumilise ja funktsionaalse terviklikkuse ning mitmekesisuse tagamine, erinevate funktsioonide – teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimise tagamine, olemasoleva asustusstruktuuri tihendamine, tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmise eelistamine.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Tõstamaa alevik ja seega ka detailplaneeringu ala väärtuslik maastik A19 Tõstamaa-Värati. Üldnimetuse „väärtuslik maastik“ all käsitletakse maakonnaplaneeringus väärtuslikke maastikke, kauneid tee- ja veeteelõike ning silmapaistvalt ilusa vaatega kohti. Väärtuslike maastikena on määratud kuhjunud väärtustega maastikud, kus maastikul on kultuurilisajalooline väärtus, looduslik väärtus, puhkeväärtus ja turismipotentsiaal, identiteediväärtus ning esteetiline väärtus.

Maakonnaplaneeringus on toodud üldised kasutustingimused ja konkreetsemad tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks. Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule tuleb järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgustiku ning ehitustraditsioonidega. Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente ning maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster.

Tõstamaa-Värati kultuurilis-ajaloolist väärtust, looduslikku väärtust, puhkeväärtust, identiteediväärtust ja esteetilist väärtust on hinnatud hindepalliga 3, mis on maksimaalne hindepunkt ja mis on omistatud maastikele, mis on korras, hästi eksponeeritud ja pakuvad esteetilist naudingut.

Taotletava detailplaneeringuga kavandatu ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga.

3.2.2. Tõstamaa osavalla üldplaneering

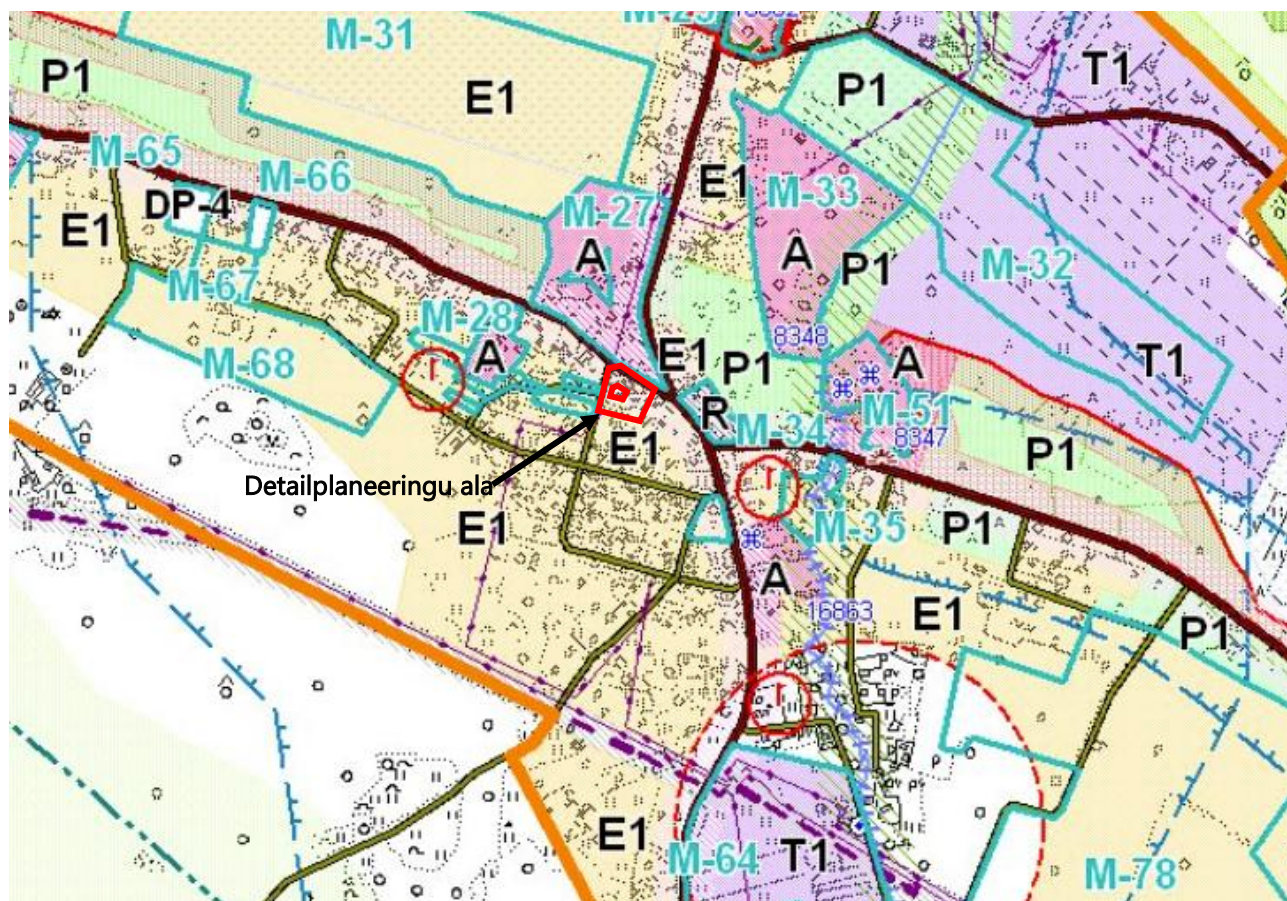
Detailplaneeringu alal kehtib Tõstamaa osavalla üldplaneering (kehtestatud Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60).

Üldplaneeringu kohaselt on Varbla mnt 12 kinnistule määratud elamumaa (elamuala) juhtotstarve (tüüp E1) (skeem 2). Üldplaneeringus on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste põhisihtotstarve. Põhisihtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile, näiteks elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, liiklus, haljastus jne. Planeeringuga nähakse ette lubatud maakasutuse sihtotstarbe liigid/alaliigid iga põhiotstarbe juurde ja sätestatakse, et vastava põhisihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust.

Üldplaneeringu maakasutuse joonisel on elamumaa kasutusala vähim piiritletud ala (tänavate vaheline kvartal) ca 2,6 ha. Sellest on juba praegu muu kasutusega järgmised kinnistud:

- Varbla mnt 14 (ärimaa 100%) 408 m²;
- Ringi tn 2 a // Katlamaja (tootmismaa 100%) 2629 m²;
- Ringi 2b (tootmismaa 100%) 109 m²;
- Varbla mnt 2 (ärimaa 100%) 1012 m²;
- Varbla mnt 10 (ärimaa 100%) 992 m²;
- Sadama tee 1 (ärimaa 75%) kogu kinnistu 2460 m², ärimaa osakaal 1845 m².

Seega on kvartalis muud otstarvet kokku 6995 m², mis moodustab 2,6 hektarist 26,9%. Kui Varbla mnt 12 kinnistule lisandub 2415 m² suurune ärimaa, siis on muu otstarbega maad kokku 9414 m² ja see on 36,2 % kogu kvartalist. Kui käsitleda üldplaneeringu seletuskirjas olevat väljendit „kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahut“ suurema alana kui üks kvartal, näiteks kogu elamumaa ala, siis on elamumaast erineva sihtotstarbega maa osakaal palju väiksem.



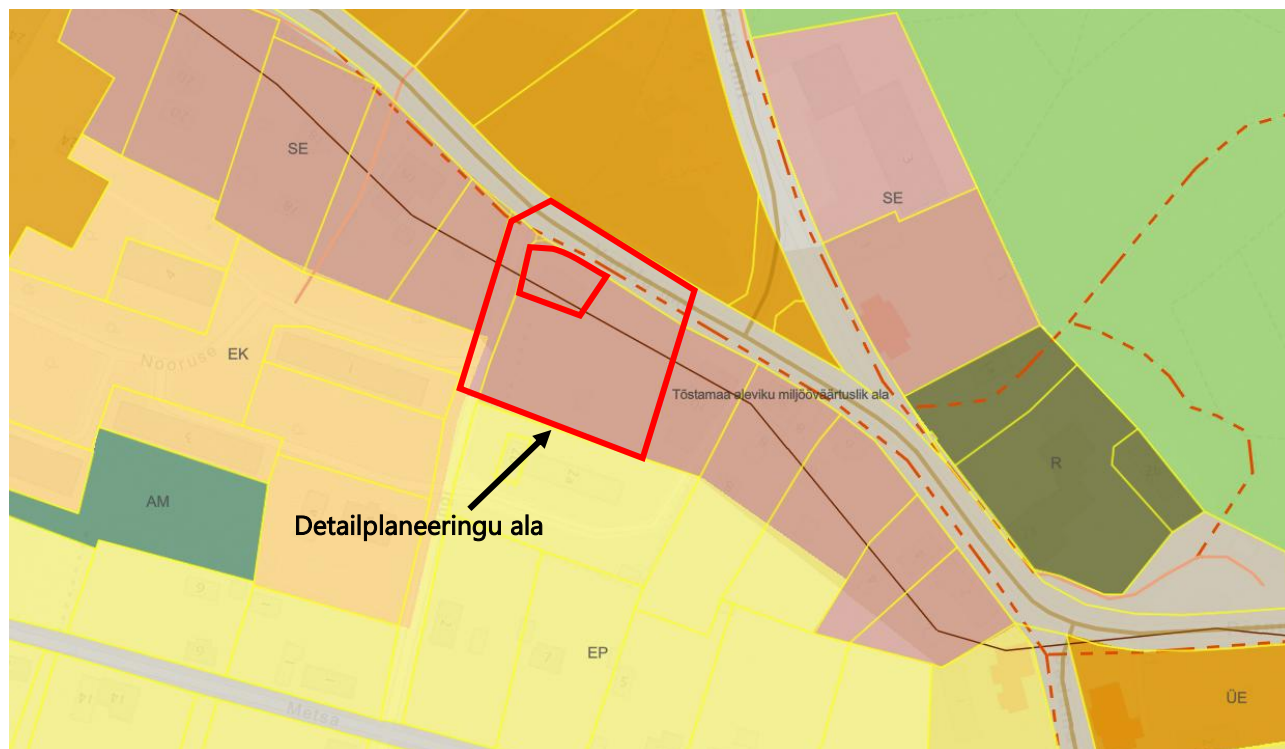
Skeem 2. Väljavõte Tõstamaa osavalla üldplaneeringu (2008) maakasutusplaanist.

Varbla mnt 12 kinnistu puhul on maakasutuse sihtotstarbe muutmisel elumumaast ärimaaks tegemist Tõstamaa osavalla üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

3.2.3. Koostamisel olev Pärnu linna üldplaneering 2035+

Pärnu linna haldusterritooriumil on koostamisel uus Pärnu linna üldplaneering 2035+. Pärnu linna haldusterritoorium on jaotatud üldplaneeringus neljaks piirkonnaks, millest üks on Tõstamaa osavald, mille moodustab Tõstamaa alevik ja 19 küla. Piirkonda iseloomustab looduslähedus, ajalooliselt väljakujunenud kultuuriruum ja kogukonnatunne.

Varbla mnt 12 kinnistu maakasutuse juhtotstarve on koostatava üldplaneeringu järgi segafunktsiooniga maa (SE) (skeem 3). Tegemist on funktsionaalselt mitmekülgse piirkonnaga, kus maakasutus ja hoonestus on mitmekesisemad ning erinevad maakasutuse otstarbed on omavahel põimunud, luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse elukeskkonna. Segafunktsiooniga maa alla kuuluvad ka kaubandusasutused.



Skeem 3. Väljavõtte koostatava Pärnu linna üldplaneeringu 2035+ maakasutusplaanist.

Koostatavas üldplaneeringus on esitatud segafunktsiooniga maa-ala planeerimise põhimõtted ja ehitustingimused, millest arvestades kavandatavat detailplaneeringut on asjakohased järgmised:

- krundi minimaalne suurus (Tõstamaa aleviku tiheasustuslal) on 1200 m²;
- krundi/maaüksuse kasutamise otstarbed peavad sobituma ja arvestama piirkonnas väljakujunenud kasutusotstarvetega. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kui kasutusotstarbed sobituvad piirkonnale iseloomuliku kasutusega, sh hoone esimesel korrusel, vähemalt tänava ääres tuleb tagada piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo vms. Hooned peavad suhestuma avaliku tänavaruumiga, hoonete sissepääsud kavandada kasutajasõbralikud ja esinduslikud;
- kohalikes keskustes (sh Tõstamaa alevik) tuleb hoonete esimesel korrusel tagada piirkonda toetava avaliku kasutuse suunitlusega funktsioon nt kauplus, toitlustus, teenindus, büroo vms.

Ühtlasi tuleb segafunktsiooniga maa-alade planeerimisel lähtuda üldplaneeringuga seatud üldistest hoonestus- ja ehitustingimustest, nt ehitise kavandamisel tuleb lähtuda keskkonna sobivusest ja universaalse disaini põhimõtetest ning parimast võimalikust arhitektuursest lahendusest; väljakujunenud hoonestusega piirkonnas tuleb arvestada olemasolevat hoonestuslaadi. Samuti tuleb uushoonestuse kavandamisel arvestada kehtiva standardikohase loomuliku valguse tagamise, võimaliku müra leviku takistamise või suunamise võimaluste, võimaliku parkimisala lahenduse, tuleohutusest tulenevate nõuete ning muude hilisemat hoonete kasutamist mõjutavate teguritega; ehitise kavandamine peab olema kooskõlas hea ehitustavaga, avalike ja kaasaatavate huvidega, ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid jms.

Üldplaneeringu eelnõus on toodud kaubandus- ja kaubakeskuste arendamise tingimused. Näiteks tuleb tagada kaubanduskeskuste ja muude suure külastuskoormusega ettevõtete seotus nende teeninduspiirkonnaga; suure külastuskoormusega ettevõtetele tuleb tagada hea juurdepääs kõigi transpordivahenditega (ühistranspordi-, jalgsi- ja jalgrattaühendused); vajalik on sidusus olemasoleva taristu ja asustusega. Esmatarbekaupu (toidukaupu) müüvate ettevõtete asukohavalikul lähtuda eelkõige nende seotusest lähedal asuva elamupiirkonnaga. Soodustada esmatarbekaupa müüvate ettevõtete rajamist tiheasustusaladele. Juurdepääsu peab olema meeldiv kasutada ja see peab soodustama kergliiklemist. Olmetähtsusega kaubandus- ja teenindusasutuste ning nende juurdepääsude kavandamisel tagada puudega ja erivajadusega inimeste liikumisvõimalused. Peamiselt autotranspordil toimivate ostukeskuste rajamine ei ole lubatud.

Planeeringuala jääb üldplaneeringu eelnõu järgi Tõstamaa-Värati väärtuslikule maastikule (A19). Üldiseks põhimõtteks on, et väärtuslikul maastikul tuleb arvestada ajaloolist asustusstruktuuri ja maastikumustrit ning hoone maastikulist paigutust ning ehitusjoont. Uushoonestust ja rajatise tuleb sobitada maastikku selliselt, et objektide kavandamisel väärtuslikule maastikule, tee äärde ja vaatega kohtade vaateulatuses on tagatud kavandatava kooskõla maastiku väärtustega. Kui ehitise mõõtmed ja välimus varjavad vaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti, tuleb vajadusel kaaluda visuaalse mõju hinnangu läbiviimist, et selgitada kavandatava sobivus, leida ehitisele sobiv asukoht ja seada vajadusel leevendavad meetmed.

Planeeringuala jääb Tõstamaa aleviku miljööväärtuslikule alale, mille miljööväärtuseks ja põhitunnuseks on klassitsistlik peahoone ning kõrtsihoone. Miljööala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja seda ümbritseva konteksti (krundistruktuur, haljastus, teestik, maastikuelemendid, vaated jm) säilimine. Miljööalale uute hoonete ehitamisel peab uue hoone arhitektuur järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama lähiümbruse majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi. Miljööala iseloomu mittetoetavate hoonete ehk muude hoonete ümberehitamisel, laiendamisel, lammutamisel ja uue hoone püstitamisel tuleb taotleda miljööväärtuslikule alale iseloomulikku mahtu, materjali ja vormi.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse otstarve on kooskõlas koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga 2035+. On oluline, et planeeringuga kavandatav kauplus sobituks antud asukoha miljöösse, arvestaks piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, suhestuks avaliku tänavaruumiga, tagatud oleks võimalikult mugavad ja ohutud juurdepääsud erinevatele liikumisviisidele ning arvestataks muid üldplaneeringu eelnõus toodud põhimõtteid, mis segafunktsiooniga maa-aladel ehitiste kavandamisel ette on nähtud.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga ei kavandata ala kruntideks jaotamist.

Planeeringuga on kavandatud 1 põhihoone ning parima arhitektuurse lahenduse võimaldamiseks lisaks 1 abihoone (tehnoloogiline hoone, suurem jalgrataste varjualune vms).

Planeeritavale hoonetele on lubatud 1 maa-aluse korruse ehitamine (vajadusel keldrikorruse või varjendi rajamiseks).

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Planeeritud hoonestusala paikneb üldiselt 4 m kaugusel krundipiirist, välja arvatud ala lõunaosas, kus hoonestusala on määratud krundipiirini. Ala põhjaosas tee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi äärses teekaitsevööndi ulatuses jälgib hoonestusjoon Varbla mnt 10 ja Varbla mnt 14 kinnistul asuvate hoonete hoonestusjoont.

Parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on hoonestusala planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeeritav hoone peab jääma krundile määratud hoonestusala sisse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Väljaspool hoonestusala on lubatud rajada ehitusloa kohustuseta rajatise vastavalt ehitusseadustikule ning naabri nõusolekul lähemale kui 4 m krundipiirist.

Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb lahendada hoonete vahelised kujad vastavalt siseministri 01. märtsi 2021 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 22 lg 2 kohaselt peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule leviku võimalust ehituslike abinõudega.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kõik planeeringu järgselt rajatavad ehitised peavad arhitektuurselt sobituma olemasolevasse keskkonda ning mõjuma loogilise jätkuna olemasolevas tänavaruumis. Käesoleva planeeringuga antakse alale üldised arhitektuursed suunised.

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv, väärtustades ümbritsevat ruumi. Järgida tuleb piirkonnale omaseid ehituslikke ja arhitektuurseid põhimõtteid ning samuti piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja kinnistute hoonestustihedust.

Arvestada tuleb planeeringuala keskse kohaga Tõstamaa aleviku kontekstis. Peamine ärihoone tuleb kavandada piirkonna arhitektuurseks dominandiks. Hoone peatäna poolne fassaad peab suhestuma avaliku tänavaruumiga ning hoone sissepääs peab olema kasutajasõbralik ja esinduslik.

Planeeritava ärihoone Varbla mnt ja Ringi tänava poole fassaad peab olema esinduslik, kõrgekvaliteediline ning piirkondlikku identiteeti ja -ehitusmaterjali austav ja edasikandev lahendus (nt Tõstamaa kollase tellise kasutamine). Varbla mnt ja Ringi tänava poolt nähtavad fassaadiosad ei ole lubatud kergpaneelidest (nt *sandwich*) ning muust sarnasest materjalist.

Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt.

Hoone suurimaks lubatud kõrguseks on 9 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast.

3.6. TEED LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Autode juurdepääs parkimisalale on kavandatud ala lääneosast Ringi tänavalt ning kergliiklejate juurdepääsud on kavandatud ala põhjaosast tee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi poolt ja ala lääneosast Ringi tänavalt (tee

nr 8260104). Detailplaneeringu liikluslahenduse osas on kaasatud teedeinsener Lauri Künnapuu (kutsetunnistuse nr 177810).

Tee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi (Varbla maantee) ääres on hetkel olemasolev jalgratta- ja jalgtee kuni Ringi tänavani planeeringuala loodenurgas. Planeeringuga on kavandatud jalgratta- ja jalgtee jätkamine Varbla maantee ääres Varbla mnt 14 ja Varbla mnt 12 kinnistu ulatuses. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud teeületuskoht vastavalt Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonisele 24. Sellega seoses on vajalik ka olemasoleva Tõstamaa kergliiklustee L1 ümberehitus Varbla mnt 16a kinnistul.

Planeeringu põhijoonisel on lisaks näidatud perspektiivne jalgratta- ja jalgtee jätk Varbla maantee lõunaservas planeeringualast väljaspool, et tagada sujuvad kergliiklejate ühendused. Planeeritud ja perspektiivne 2 meetri laiune jalgratta- ja jalgtee on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks on jalgratta- ja jalgteed seotud tõmbepunktidega. Planeeritud on kergliiklejate läbipäas Ringi tänavalt läbi parkla Varbla maanteele. Jalakäijate mugavamaks liikumiseks on Nooruse tänava pikendusele näidatud võimalik ülekäiguraja asukoht. Planeeringuala loodenurka, Audru-Tõstamaa-Nurmsi teele (tee nr 19101) on ette nähtud võimalik ülekäigurada ning jalgtee lõik, mis ühildub olemasoleva jalgteede võrgustikuga Aleviku haljasala P11 katastriüksusel. Olemasoleva jalgtee lõik on ette nähtud vajalikus mahu likvideerida. Uute kergteede rajamine ning olemasolevate lõikude likvideerimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus; planeeringu põhijoonisel näidatud lahendus on põhimõtteline.

Tagamaks ohutut juurdepääsu kauplust teenindavasse parklasse ning võimaldamaks normide kohaseid pöördeid riigiteelt, tuleb edasisel projekteerimisel vajadusel näha ette ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud Ringi tänava ümberehitus, st asfaltkatte paigaldamine alates Ringi tänava ristmikust ala loodenurgas kuni Ringi tn 2a//Katlamaja kinnistu lõunapoolsema sissesõiduteeni. Katendi muudatus asfaltkatteks on vajalik, kuna kaupluse püstitamise järgselt kaubaveo tagajärjel tõuseb Ringi tänava veoautode liikluskoormus ning olemasolev katend ei võimalda suurenevat koormust vastu võtta. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti mahu.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud ka pöördekoridorid, mis näitavad Ringi tänava ristmikul ruumivajadust kauplust teenindavatele kaubaautodele.

Planeeringu põhijoonisele (joonis 4) on märgitud nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonisele 8 ning võimalik liikluslahendus.

Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on välja toodud tabelis 1. Parkimisarvutuse aluseks olevaks planeeritud hoonete võimalikuks arvestuslikuks brutopinnaks on ca 1250 m². Jalgrataste ja autode parkimiskohtade täpne paigutus ja arv määratakse lõplikult lähtuvalt hoonete paigutusest ja sissepääsude asukohtadest hoone projekteerimise etapis. Kokku on planeeritud 2 invaparkimiskohta, et tagada puuetega inimestele parem juurdepääsetavus planeeritavale kaubandushoonele.

Tabel 1. Parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohtade normatiivikohane arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Positsioon 1 (autod)	Supermarket, kauplused (keskuse klass: I) 1/120	1250 / 120	11	19
Positsioon 1 (jalgrattad)	Supermarket, kauplused (keskuse klass: I) 1/200	1250 / 200	7	10

Krundile positsioon 1 tuleb arvestusliku 1250 m² brutopinna kasutamisel kavandada vähemalt 11 parkimiskohta autodele ja 7 kohta jalgratastele. Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Sõidukite parkimine Varbla mnt 12 ja Varbla mnt 14 kinnistute kõrval, riigitee nr 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi vasakul küljel asuval kõnniteel on keelatud, vastavad meetmed tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Sellest tulenevalt on planeeringuga alale kavandatud normatiivikohasest suurem parkimiskohtade arv. Tegemist on aleviku keskuse alaga, kus on ka lisaks läbivat liiklust ning seega on vajadus rohkemate parkimiskohtade järele.

Jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, soovitatavalt raamist lukustamise võimalusega ning varju alla. Jalgrataste parkimine on lubatud lahendada ka hoone mahus.

Ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 alusel tuleb parklasse paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht määratakse projekteerimisel.

Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kinnistu maa-alad, mis ei kuulu hoone ega teede-platside ja parkla ehituse alla, haljastakse murukülviga. Soovitatav on haljasribadel kasutada ka madalhaljastust.

Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kaetud haljastusega. Täpne haljastusprojekt koostatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritava hoone esindusliku sissepääsu juurde tuleb kavandada haljastatud ala ning istumisvõimalused. Täpsemad lahendused antakse edasisel projekteerimisel, soovitatavalt eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmekonteineritele sobiv asukoht määratakse projektiga.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Hoone veevarustus on lahendatud vastavalt SuFe OÜ poolt 03.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liitumine ühisveevärgiga on planeeritud Nooruse tn 1 ja Ringi 2a tee ääres paiknevast 75 mm magistraaltorust.

Naaberkinnistut Varbla mnt 14 teenindav olemasolev veetorustik paikneb planeeritava hoone all. Sellest tulenevalt tuleb Varbla mnt 14 veevarustus tagada uue torustikuga. Võimalik lahendus on esitatud tehnoorkude joonisel.

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on kavandatud lahendada olemasolevate veevõtukohtade baasil.

Vastavalt Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2025–2036 on tuletõrje veevarustus Tõstamaa alevikus lahendatud mahutite baasil. Maa- ja Ruumiameti vesivarustuse kaardirakenduse andmetel paiknevad lähimad piirkonnas asuvad tuletõrje veevõtukohad planeeringualast ca 1 km kaugusel põhjas Ehitajate tee ääres (nr 3862) ja ca 1 km kaugusel lääne pool Varbla mnt 50 katastriüksusel (nr 6567).

Tõstamaa osavallakeskusest saadud täiendava info põhjal paikneb Varbla mnt 12 kinnistule lähim kasutuses olev tuletõrje veevõtumahuti Tõstamaa lasteaia tagumise sissepääsu poolses nurgas, Aleviku haljasala P14 katastriüksusel (kü 82601:001:0300). Veevõtukoha kaugus planeeritavatest hoonetest mööda Nooruse tänavat on 160 m. Veevõtumahuti on tähistatud ning selle maht on 200 m³. Veevõtukoha vastavust normidele on kontrollinud Päästeameti Tõstamaa komando. Tõstamaa alevikus paiknevad teadaolevad võimalikud tuletõrje veevõtukohad on näidatud joonisel 2.

3.8.2. Reoveekanaliseatsioon

Hoone reoveekanaliseatsioon on lahendatud vastavalt SuFe OÜ poolt 03.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liitumine ühiskanaliseatsiooni võrguga on planeeritud Nooruse tn 1 maja ees olevast kaevust. Võimalik lahendus on esitatud tehnoorkude joonisel.

3.8.3. Sademevesi

Kuna planeeringualal on geoloogilised tingimused sademevee immutamiseks soodsad, siis veeseaduse § 129 lg 1 kohaselt on planeeringuala sademevee juhtimisel kasutatud lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas.

Planeeritava hoone katuselt ning parkimisalalt kogutav sademevesi suunatakse immutusalale või immutuskassetitesse, võimaldades vee kohapealset hajutamist ja infiltreerimist. Sademevee immutusalade võimalikud asukohad on näidatud planeeringu joonisel 5. Immutusalade ja/või -kastide täpsemad lahendused antakse edasisel projekteerimisel.

Ekstreemsete sajuhoogude korral võib planeeritava parkla ala olla ajutiselt üleujutatud. Sellest tulenevalt tuleb edasisel projekteerimisel hoone nulltasemed ja parkimisala kõrgused omavahel kooskõlla viia ning tagada sademevee tõhus ärajuhtimine, vältides selle sattumist hoonesse.

Sademevee juhtimine naaberkruutidele, reoveekanaliseatsioonitorustikku ja riigitee alusele maaüksusele on keelatud.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Hoone elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 04.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 499108.

Detailplaneeringuala elektrivarustus on lahendatud AJ Tõstamaa:(P-Jaagupi) F7 baasil olemasolevast liitumiskilbist LK229317. Elektritoide liitumiskilbist planeeritava kaubandushooneni on ette nähtud maakaabliga.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele on lubatud.

Ala välivalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel.

3.8.5. Soojavarustus

Hoone soojavarustus on lahendatud vastavalt SuFe OÜ poolt 03.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Soojavõrgu liitumispunkt on planeeringualast lõunas Ringi tn 2a//Katlamaja kinnistul paiknev katlamaja.

3.8.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 03.06.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39684099.

Varbla mnt 12 kinnistul puuduvad 2025. aasta juuni seisuga Telia Eesti sideliinirajatised.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud võimalik sideliinirajatiste paiknemine.

Planeeritud on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust TOS-8. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Edasisel projekteerimisel tuleb näha ette meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.8.7. Servituutide seadmise ettepanekud

Planeeringuga tehakse ettepanek seada kõikidele tehnovõrkudele servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks vastavates seadustes ja määrustes ette nähtud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringuga tehakse ettepanek seada Varbla mnt 12 kinnistule juurdepääsuservituut Varbla mnt kinnistu kasuks, et Varbla mnt 14 kinnistule oleks tagatud juurdepääs lõuna poolt. Servituudiala on esitatud joonisel 4.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Ala väljaehitamine peab toimuma kehtivate normide kohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult säästlik, et vähendada negatiivset keskkonnamõju. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed

vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 29.12.2020. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Ehitustegevuse aegsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras sõidukeid ja seadmeid ning sobivaid töövõtteid, millega on võimalik minimeerida tolmu teket ja levikut. Elamute, aktiivselt kasutatava linnaruumi ja sõiduteede läheduse tõttu tuleb tolmuohkete tööde tegemiseks valida sobivate ilmastikuoludega aeg ning vajadusel pinnast ja teid niisutada. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.

Kavandatava kaupluse hoone rajamisel tuleb vajadusel tagada standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 (Päevavalgus hoonetes) vastav insolatsioon Varbla mnt 10 ja Varbla mnt 14 piirnevate hoonete ruumides. Hetkel asuvad naabruses ärihooned, mille osas puudub vajadus läbi viia insolatsioonianalüüs.

Planeeringuala piirneb riigiteega ning edasisel projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb liiklusest põhjustatud häiringute ulatust planeeringu realiseerimisel hinnata ning võtta kasutusele meetmed keskkonnaministri 03.10.2016. a määruses nr 32 ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnoohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmekäitlusele tuleb järgida kehtivaid õigusakte ja Pärnu linnas kehtivat jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Pärnu Linnavalikogu 16.09.2021 määrusega nr 12). Tekkivad jäätmed tuleb nõuetekohaseks käitluseks anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusaluba omavate firmade kaudu vastavalt kehtivatele kohaliku omavalitsuse nõuetele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Ala veega varustamine ja reovee kanaliseerimine tuleb lahendada planeeritud ühisveevärgi baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ning seega ei kujuta planeeringuga kavandatu täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Põhjavee saastumise riski saab maandada, kui peetakse rangelt kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja kasutuseeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest põhjavee kaitseks.

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada soojusaare efekti tekkimise minimeerimise ja/või vältimisega. Selleks tuleb kavandada kinnistule piisavalt haljastust (nt haljasribasid, pöösaid). Soojusaarte mõju aitab vähendada näiteks ka haljaskatuste ja – seinte paigaldamine, mida võimaluse korral võiks vähemalt mingis ulatuses kaaluda.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega.

Oluliseks tuleb seada:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- jälgitavus;
- piirkonna valgustatus pimedal ajal;
- kaasaegsete turvasüsteemide kasutamine.

3.11. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

3.11.1. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Planeeritud kaubandushoone kavandatakse tiheasustusalale ning selle rajamine toob kaasa mitmeid sotsiaal-kultuurilisi mõjusid, mis mõjutavad kohalikku kogukonda ja selle igapäevaelu. Positiivse mõjuna võib esile tuua kohalike elanike teenindusvõimaluste paranemise. Kaubandushoone lisandumine piirkonda suurendab juurdepääsu kaupadele ja teenustele, mis võib vähendada vajadust sõita kaugematesse keskustesse, näiteks Pärnusse.

Varbla mnt 12 kinnistu on juba varasemalt olnud hoonestatud elamu ja selle juurde kuuluvate abihoonetega, mis on tänaseks lammutatud. Varbla mnt 12 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaast ärimaaks, seega maakasutuse iseloom muutub. Samas arvestades Varbla maantee äärsete alade arenemispotentsiaali, on see hea koht ärimaa arenduseks. Detailplaneeringu elluviimine avaldab piirkonnale positiivset mõju piirkonnas pakutavate teenuste mitmekesistamise näol.

Planeeritavate hoonete visuaalne mõju sõltub arhitektuursest lahendusest, mis kõigi eelduste kohaselt tagab positiivse tulemuse.

Kavandatava tegevusega ei tekitata ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Ei ole ette näha, et kavandatav tegevus võiks põhjustada olulist negatiivset mõju elanikkonnale üldiselt. Planeeringuga kavandatu realiseerimine annab piirkonda lisaväärtust kaasaegse ja ümbritsevasse sobituva keskkonna näol.

3.11.2. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kaubandushoone rajamisega Varbla mnt 12 krundile kaasnevad tavapärase ehitustegevuse, maakasutuse muutuse ja asustustiheduse suurenemisega seotud mõjud. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitust, mis kahjustaks keskkonnaseisundit, sealhulgas vee, pinnase või õhu kvaliteeti. Ehituse ajal avalduvad mõjud piirkonna müratasemele ja õhukvaliteedile (nt tolmu ja heitgaasid kasutatavast tehnikast), kuid need on lühiajalised ja minimaalsed, kui kasutatakse heas korras tehnikat, sobivaid töövõtteid ning järgitakse head ehitustava.

Kasutusaegsed mõjud tulenevad kaubandushoone tegevusest, mis avardeb elanike ja piirkonnast läbisõitjate igapäevaste ostude võimalusi, ent toob kaasa mõningase liikluskoormuse kasvu Varbla maanteel. Parkimisalade ja hoonete rajamisega kaasneb pinnase katmine mitteläbilaskvate materjalidega, mis võib mõjutada sademevee loomulikku imbumist pinnasesse. Planeeritava hoone katuselt ning parkimisalalt kogutav sademevesi suunatakse immutusosalale või immutuskassettidesse. Maa- ja Ruumiameti geoportaali geoloogia kaardirakenduse andmetel asub planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu abil, mistõttu ei kaasne eraldiseisvat veevõttu ega heitvee juhtimist keskkonda ning mõju keskkonnale on seega minimaalne.

3.11.3. Asjakohased majanduslikud mõjud

Kaubandushoone rajamine loob soodsamad võimalused piirkonna majandustegevuse elavdamiseks ning tänu sellele rikastub piirkonnas arenev kaubandusvõrk veelgi, mis aitab kaasa konkurentsi tihendamisele Tõstamaal.

Planeeringuala ümbruses on olemas hea teedevõrgustik ning ala paikneb planeeringuga kavandatava elluviimiseks sobivas asukohas Varbla maantee ääres. Sellest tulenevalt ei nõua taristu rajamine lisakulutusi ning võib eeldada, et planeering on majanduslikus mõistes jätkusuutlik.

Samuti luuakse juurde teenindusega seotud töökohti Tõstamaa aleviku ja lähipiirkonna elanikele.

Siiski võib kaubandushoone tegevus suurendada konkurentsi olemasolevate kaubandusettevõtete jaoks, mis võib mõjutada nende klientuuri. Pikaajalises perspektiivis kaalub majanduslik kasu üles võimalikud negatiivsed mõjud, toetades aleviku elujõulisust ja vähendades elanike väljavoolu suurematesse keskustesse. Planeeritava tegevuse mõju majanduslikule keskkonnale on seega pigem positiivne.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) vajadusel kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Varbla mnt 14 kinnistul tuleb ristmiku nähtavusala tagamiseks olemasolev aed vajalikus mahus ümber ehitada. Planeeringu põhijoonisel on tähistatud uue kavandatud aia põhimõtteline paiknemine.

Planeeritud jalg- ja jalgrattateed ehitatakse planeeringu elluviimisel (sh olemasolevate kergtee lõikude likvideerimine planeeringuala loodenurgas) ning perspektiivsed jalgratta- ja jalgteed planeeringualast väljaspool ehitatakse järgnevate projektide elluviimisel.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeritud hoone väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
25.07.2025	SuFe OÜ	Kooskõlastus e-kirja teel. Kooskõlastatud tingimusteta.	Enn Martson, SuFe OÜ juhatuse liige
28.07.2025	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 0266015277. Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik, Elektrilevi OÜ esindaja
28.07.2025	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 39780548. Kooskõlastatud märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajal-e-maaomanikule/juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal .	Hans Sild, Telia Eesti AS volitatud esindaja

		Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.	
16.10.2025	Päästeamet	Kooskõlastuskiri nr 7.2-3.4/2460-4. Päästeamet kooskõlastab PlanS 133 lg 1 alusel detailplaneeringu tuleohutusosa.	Anastasia Sutt, ohutusjärelvalve büroo peainspektor Lääne päästekeskus
	Transpordiamet		