



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:
Algamise**

22-24

ettepaneku tegija:

TLloiked OÜ
Soo tn 5
Pärnu linn
Pärnumaa 80030
info@teemantloiked.ee
Tel. + 372 5331 0992

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**PÄRNU LINNAS SAVI TN 45 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson
(Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri
diplom nr MB 007012)

Planeerija: Anette Aun

TALLINN 2026

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: mai 2026

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	5
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk	5
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1. Planeeritava ala asukoht	5
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	5
3.3. Maakasutus ja hoonestus	5
3.4. Haljastus ja liiklus	5
3.5. Tehnovõrgud	6
3.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailpöaneeringu kohane piirkonna areng	6
3.6.1. Kehtiv üldplaneering	6
3.6.2. Kehtiv detailplaneering	7
3.7. Piirangud planeeritaval alal	7
4. Detailplaneeringuga kavandatav	7
4.1. Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	7
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	7
4.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	11
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.6. Ligipääsetavus	12
4.7. Tehnovõrgud- ja rajatised	13
4.7.1. Veevarustus	13
4.7.2. Reovee kanalisatsioon	13
4.7.3. Sademevee kanalisatsioon	14
4.7.4. Elektrivarustus	15
4.7.5. Soojavarustus	15
4.7.6. Sidevarustus	15
4.7.7. Vertikaalplaneerimine	15
4.8. Tuleohutuse tagamine	16
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.10. Keskkonnatingimused	16
4.10.1. Jäätmekäitluse põhimõtted	17
4.10.2. Põhjavee kaitstus	17

4.10.3.	Insolatsioon.....	17
4.10.4.	Müra.....	17
4.10.5.	Radoon.....	18
4.10.6.	Kliimamuutustega arvestamine	18
4.11.	Piirangud	18
4.11.1.	Servituudid.....	18
4.11.2.	Miljöövaartuslik ala.....	19
4.11.3.	Muinsuskaitse	19
5.	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	19
6.	Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus.....	19

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Rääma linnaosas paiknev Savi tn 45 katastriüksus (kat. tunnus: 62505:049:0340).

Planeeringuala piirneb Savi tänav (kat. tunnus: 62505:048:0004), Niidu tänav T7 (kat. tunnus: 62501:001:0689), Kodara tn 16 (kat. tunnus: 62505:049:0006), Kodara tn 14 (kat. tunnus: 62505:049:0380), Kodara tn 12 (kat. tunnus: 62505:049:0520), Kodara tn 8 (kat. tunnus: 62505:049:0001) ja Kodara tänav (kat. tunnus: 62501:001:0072) katastriüksustega.

Planeeringuala pindala on 10215 m².



planeeringuala piir

Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2024).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 10.02.2025 a. korraldusega nr 96. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukoha skeem”.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehnoorkudega on koostanud Tippgeo OÜ. Välitöö: 10.12.2024, plaan koostatud 07.03.2025. Töö nr 2024tg402.

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Planeerimisseadus;

- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Kirsi tn, Savi tn, Raba tn ja Ehitajate tee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 8)

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on kinnistule ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Nähakse ette võimalus vajadusel pärast detailplaneeringu kehtestamist kinnistu jagada kuni neljaks krundiks.

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Alale leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas Rääma linnaosas, Savi ja Niidu tänavate ristis. Planeeringuala jääb Pärnu kesklinnast linnulennult 2,5 km kirde poole.

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

Planeeringuala asub Pärnu linna Niidu ettevõtluspiirkonnas, kus paiknevad mitmed tootmis-, logistika- ning laondusettevõtted. Planeeringuala piirinaabriteks lõuna pool on neli elamumaa krunti, teistelt külgedelt piirneb ala Savi, Niidu, Liblika ja Kodara tänavatega. Laiemalt kontaktvööndi moodustavad tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, millele on varasemalt püstitatud 1-3 korruselised äri- ning tootmishooned.

Planeeringualale lähim bussipeatus on kinnistu ääres Niidu tänavapoolsel küljel asuv Kodara peatus. Alast ca 500m kaugusel Ehitajate tee ääres asub Tähe peatus ning kilomeetri raadiusesse jäävad toidupoed, kiirtoidurestoran, kohvik, apteek ning haigla.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Savi tn 45 katastriüksuse sihtotstarve on 60% veekogude maa (V) ja 40% ärimaa (Ä).

Ehitisregistri andmetel on kinnistul tultõrje ja tehnilise vee hoidla (ehr kood 220192666) ning püstitamisel laohoone (ehr kood 120857426).

3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringualal on veekogu, mida ümbristeb metsane ala. Kodara tänava äärne osa on kõlvikuliselt õuema. Maapind on tasane.

Juurdepääs kinnistule on tagatud Kodara tänavalt.

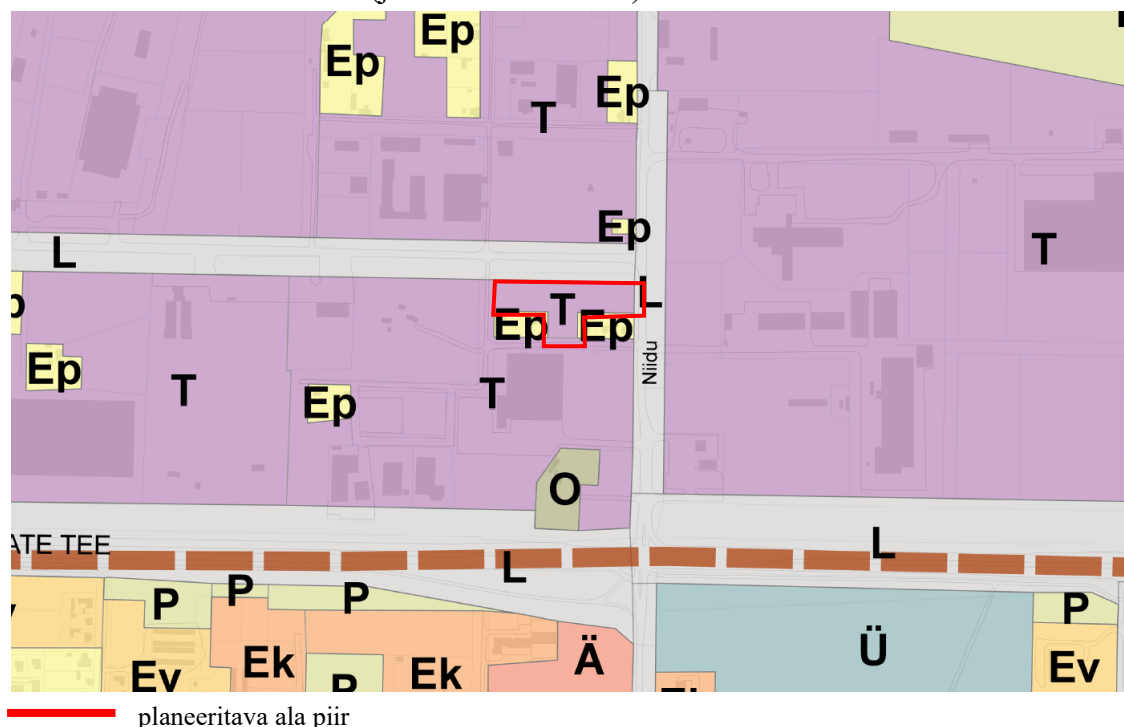
3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas võimalused vee-, kanalisatsiooni-, side-, elektri-, gaasi- ja kaugkütte võrkudega liitumiseks. Vee ja kanali liitumispunktid on välja ehitatud Kodara tn poolisel küljel.

3.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailpöaneeringu kohane piirkonna areng

3.6.1. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, mille järgi asub kinnistu Tootmise maa-alal (joonis 2 lilla ala - T).



Skeem 2. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ Maa- ja veealade kasutuse plaanist.

Tootmise maa-ala on tootmise, laomajanduse ja logistika eesmärgil kasutatav piirkond tööstus- ja laohoonete, logistika- ja jaotuskeskuste ja valdkonnaga seotud rajatiste rajamiseks ette nähtud ala. Juhtotstarvet toetava otstarbena on lubatud piirkonda teenindava kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, kontori- ja büroohoone maa kavandamine.

Tootmise maa-alale on kehtestatud järgmised ehitustingimused:

- kruntimise ja hoonestamise põhimõtted (korruselisus, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määratakse igakordselt eraldi lähtuvalt ettevõtte toimimise vajadustest ja ümbritsevast linnaruumist;
- reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus (s.h jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal krundil;
- väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil on 15% ning valdavas osas tuleb kasutada kõrghaljastus;
- haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid tootmistegevuse ja muu kasutusega alade (elamud, puhkeala jms) vahele ning võimalusel ka erinevate tootmistegevuste vahele;

- reeglina näha ette tootmise maa-ala kruntide piiramine ohutuse ja kuritegevuse ennetamise eesmärkidel keskkonda sobivate piiretega.

3.6.2. Kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 17.02.2000 otsusega nr 22 kehtestatud Ehitajate tee, Liblika, Savi, Niidu tänavate vahelise maa-ala detailplaneering, milles on tehtud ettepanek määrata Savi tn 45 kinnistu sihtotstarbeks tööstus-, äri- ja üldmaa ning alale on lubatud ehitada kaks hoonet ehitisealuse pinnaga 1690 m², maksimaalne lubatud kõrgus 12 m ning kuni 3 korrust. Kinnistule oli planeeritud ka tiik tehnoloogiliseks veevõtu otstarbeks. Tänapäevaks ei ole realiseeritud Savi tn 45 kinnistul ehitusõigust, rajatud on vaid tiik ning seda on asunud detailplaneeringu koostamise ajal likvideerima. Detailplaneeringu kehtestamisest on nüüdseks möödunud üle 20 aasta ning ajaga on muutunud mitmed ehitamise ja ruumilise planeerimise aluseks olevad õigusaktid ning sellest tulenevalt ei ole kehtiv planeering enam asja- ja ajakohane.

Koostatava detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks „Ehitajate tee, Liblika, Savi, Niidu tänavate vahelise maa-ala detailplaneering“ planeeritava maa-ala ulatuses.

3.7. Piirangud planeeritava alal

- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd
- Ühisveevärgi kaitsevöönd

4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata kinnistule ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Nähakse ette võimalus vajadusel pärast detailplaneeringu kehtestamist kinnistu jagada kuni neljaks krundiks. Planeeritud nelja krundi on lubatud edaspidi ka omavahel liita (kruntide arv võib olla 1 - 4). Nende liitmisel liitub ka ehitusõigus ja kõrgus ja korruselisus. Alale leitakse põhimõtteline haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise lahendus.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramisel on lähtutud üldplaneeringus esitatust.

4.1. Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Alal kehtiva planeeringu kohaselt on krundile planeeritud tööstus-, äri- ja üldmaa sihtotstarve ning alale on lubatud ehitada kaks hoonet ehitisealuse pinnaga kuni 1690 m². Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta seoses sihtotstarbe ja ehitusõiguse muutmise vajadusega.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringus nähakse ette võimalus vajadusel pärast detailplaneeringu kehtestamist kinnistu jagada kuni neljaks krundiks.

4.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Kinnistu mitte jagamisel või jagamisel vähemaks kui neljaks liitub kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused tabelis lubatud ehitusõigusele vastavalt. Sellisel juhul on suurim lubatud ehitisealune pind (kinnistu mitte jagamisel) 4086 m², täisehitus 40% ning suurim lubatud hoonete arv kuni 11.

Hoonete projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63). Uute hoonete rajamisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1	Po 2	Pos 3	Pos 4
krundi suurus	2985 m ²	2985 m ²	2984 m ²	1261 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m²) / täisehitus %	1194 m ² / 40%	1194 m ² / 40%	1194 m ² / 40%	504 m ² / 40%
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	veekogude maa (V) 60% ärimaa (Ä) 40%	veekogude maa (V) 60% ärimaa (Ä) 40%	veekogude maa (V) 60% ärimaa (Ä) 40%	veekogude maa (V) 60% ärimaa (Ä) 40%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	TT, TL, TH, TK 55-100% ÄK, ÄB, ÄV 0-45%	TT, TL, TH, TK 55-100% ÄK, ÄB, ÄV 0-45%	TT, TL, TH, TK 55-100% ÄK, ÄB, ÄV 0-45%	TT, TL, TH, TK 55-100% ÄK, ÄB, ÄV 0-45%
üldplaneeringu juhtotstarve	tootmise maa-ala	tootmise maa-ala	tootmise maa-ala	tootmise maa-ala
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	15 m	15 m	15 m	15 m
hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	2 / 1	2 / 1	2 / 1	2 / 1
lubatud suurim hoonete arv krundil	3	3	3	2
lubatud väikseim tulepüsivus-klass	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis
piirangud	Elektripaigaldise kaitsevöönd	-	Kanaliseerimis- torustiku kaitsevöönd	Sideehitise kaitsevöönd Ühisveevärgi kaitsevöönd Kanaliseerimis- torustiku kaitsevöönd

kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Kuni 20 m ² hooned arves-tatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonetusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	Kuni 20 m ² hooned arves-tatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonetusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	Kuni 20 m ² hooned arves-tatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonetusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	Kuni 20 m ² hooned arves-tatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonetusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse protsent 15-20%*	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse protsent 15-20%*	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse protsent 15-20%*	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse protsent 15-20%*
Olulisemad arhitektuurinõuded:				
katusekallete vahemik	0...10°	0...10°	0...10°	0...10°
Katusekate	nt plekk-kate, rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojektis.	nt plekk-kate, rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojektis.	nt plekk-kate, rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojektis.	nt plekk-kate, rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojektis.
Katuse tüüp	Lame või ühepoolse kaldega, parapetiga. Lubatud on erilahendused, kuid hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks.	Lame või ühepoolse kaldega, parapetiga. Lubatud on erilahendused, kuid hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks.	Lame või ühepoolse kaldega, parapetiga. Lubatud on erilahendused, kuid hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks.	Lame või ühepoolse kaldega, parapetiga. Lubatud on erilahendused, kuid hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks.

välisviimistluse materjalid	krohv, naturaalne betoon, plekk, puit, tellis, fassaadiplaadid, klaas jms. Kombineerida minimaalselt kahte erinevat materjali. Kasutada kvaliteetseid piirkonnale sobilikke materjale. Savi ja Niidu tn poole projekteerida esinduslik fassaad. Katmata sandwich paneel fassaadimaterjalina Savi ja Niidu tn poole ei ole lubatud. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojektis.	krohv, naturaalne betoon, plekk, puit, tellis, fassaadiplaadid, klaas jms. Kombineerida minimaalselt kahte erinevat materjali. Kasutada kvaliteetseid piirkonnale sobilikke materjale. Savi ja Niidu tn poole projekteerida esinduslik fassaad. Katmata sandwich paneel fassaadimaterjalina Savi ja Niidu tn poole ei ole lubatud. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojektis.	krohv, naturaalne betoon, plekk, puit, tellis, fassaadiplaadid, klaas jms. Kombineerida minimaalselt kahte erinevat materjali. Kasutada kvaliteetseid piirkonnale sobilikke materjale. Savi ja Niidu tn poole projekteerida esinduslik fassaad. Katmata sandwich paneel fassaadimaterjalina Savi ja Niidu tn poole ei ole lubatud. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojektis.	krohv, naturaalne betoon, plekk, puit, tellis, fassaadiplaadid, klaas jms. Kombineerida minimaalselt kahte erinevat materjali. Kasutada kvaliteetseid piirkonnale sobilikke materjale. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojektis.
nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	Avatäited lahendatakse ehitusprojektis	Avatäited lahendatakse ehitusprojektis	Avatäited lahendatakse ehitusprojektis	Avatäited lahendatakse ehitusprojektis
piirded	Kinnistule on lubatud rajada piirdeid kõrgusega kuni 2 m. Piirded peavad olema läbipaistvad.	Kinnistule on lubatud rajada piirdeid kõrgusega kuni 2 m. Piirded peavad olema läbipaistvad.	Kinnistule on lubatud rajada piirdeid kõrgusega kuni 2 m. Piirded peavad olema läbipaistvad.	Kinnistule on lubatud rajada piirdeid kõrgusega kuni 2 m. Piirded peavad olema läbipaistvad.
+0.00 sidumine	$\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis)	$\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis)	$\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis)	$\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis)

* Krundi minimaalne haljastusprotsent tootmise maa-alal on 15% ning äri- ja teeninduse maa-alal 20%. Täpne haljastuse pindala vajadus selgub katastritoimingute järgselt vastavalt katastriüksuse sihtotstarvete seatud oskaaludele.

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

TT - tootmishoone maa

TL - laohoone maa

TH - hulgikaubanduse maa

TK - logistikakeskuse maa

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

ÄB - büroohoone maa

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

4.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad tuleb haljastada. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel maksimaalselt säilitada. Üldplaneeringu järgi on krundi minimaalne haljastusprotsent tootmise maa-alal 15% ning äri- ja teeninduse maa-alal 20%. Seejuures tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastus. Haljastuse kavandamisel pöörata rõhku piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakatttega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Olemasolevad hekid elamutega piirnevatel külgedel on halvas seisukorras ja nähakse seetõttu ette likvideeritavatena. Hekkide asemele nähakse ette uus kõrghaljastusega puhvervöönd ettevõttest tulenevate mõjude leevendamiseks. Haljastuse lahendus ning planeeringuala heakorrastus täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Lumekoristus lahendada krundi piires.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakatttega ning minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakatttega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada sademevett ning vältida kuumasaarte teket. Projekteerimisel arvestada, et jäätmete kogumise kohad oleksid kavandatud varjatult, soovitatavalt hoone mahus.

Territooriumi võib piirata aiaga ohutuse tagamiseks ja kuritegevuse ennetamiseks. Piirete kõrgus kuni 2 m. Piirded peavad olema läbipaistvad. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on lubatud juhul, kui see on vajalik leevendusmeetmena, müratõkke või turvalisuse eesmärgil.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Pos 1-3 kruntidele nähakse ette uued juurdepääsud Savi tänavalt (võimalusel lahendada ühiselt ning seada servituudid nende kasutamiseks). Pos 4 krundil säilib olemasolev juurdepääs Kodara tänavalt. Lisaks nähakse ette perspektiivne juurdepääs pos 1 krundile Liblika tänavalt ning jäetakse juurdepääsu võimalus krundile pos 3 Niidu tänavalt (väljastatud ehitusluba). Käesolevas planeeringus tehakse ettepanek lubada vaid parempööre planeeringualalt Niidu tänavale ning Niidu tänavalt planeeritavale alale.

Planeeringuga nähakse ette perspektiivne asukoht kergliiklusteele Savi tänava ääres.

Liikluskorralduse ning parkimise põhimõtteline lahendus planeeringualal ning sellega piirnevatel tänavatel on näidatud joonisel nr 3 „Põhijoonis“.

Tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Sõiduautode parkimisvajaduse arvutuse aluseks planeeringus on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Jalgrataste parkimisvajaduse arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.3.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: Väike-elamute ala)	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	tööstusettevõtte ja ladu	1/90	2388 / 90 = 27	27
2	tööstusettevõtte ja ladu	1/90	2388 / 90 = 27	27
3	tööstusettevõtte ja ladu	1/90	2388 / 90 = 27	27
4	tööstusettevõtte ja ladu	1/90	1009 / 90 = 12	12
Planeeritud maa-alal kokku:			93	93

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: mujal)	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Vähim arv	Normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	Planeeritav parkimis- kohtade arv krundil
1	tööstusettevõtte ja ladu	1/200	6	2388 / 200 = 12	12
2	tööstusettevõtte ja ladu	1/200	6	2388 / 200 = 12	12
3	tööstusettevõtte ja ladu	1/200	6	2388 / 200 = 12	12
4	tööstusettevõtte ja ladu	1/200	6	1009 / 200 = 6	6
Planeeritud maa-alal kokku:				42	42

Üle 20 kohalised parklad tuleb liigendada haljastusega. Parklates kasutada soovitavalt pinnakatteid, mis tagavad sademevee läbilaskevõime. Kruntide mitte jagamisel ja parklate ühendamisel tuleb alates 30 kohalistest parkimisaladel ette näha liiva õli püüdurid või muud asjakohased tehnilised lahendused.

Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms).

4.6. Ligipääsetavus

Mootorsõidukiga alale juurdepääs ning liiklemine ala siseselt on mugav (sh hädaabi teenustele) ning juurdepääs on tagatud mitmest küljest.

Jalgsi ning rattaga liiklejale on ligipääs alale tagatud, kuid mitte kõige mugavam. Niidu tänaval asuvad sõidutee ja kitsas kõnnitee ning Savi tänaval vaid sõidutee. Sõiduteede ületamiseks ülekäiguradasid vahetus läheduses ei ole. Liblika ja Kodara tänavad on vähese liiklusega kõrvalised tänavad, kus liikumisruum on jagatud.

Bussipeatus asub planeeringuala kõrval, kuid jalakäijatele puudub tee ületamiseks ülekäigurada.

Rail Baltica kaubaterminali detailplaneeringu elluviimisel, Niidu tänava ümberehituse käigus liiklusskeem muutub. Planeeritud on kergliiklusteed ning vajalikud ülekäigurajad, mis loob ohutuma ja mugavama juurdepääsu jalgsi, ratta ja bussiga liiklejatele Niidu tänavalt.

Tulevikus Savi tänavale kergliiklustee rajamisel ühtlustuvad planeeritava ala vaatepunktist juurdepääsu võimalused kõigi liiklejasrühmade jaoks.

4.7. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.7.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 26.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 240831.

Savi tn 45 kinnistu tarbeks on varasemalt rajatud Kodara tänavale liitumispunkt nr 513, mis tagab kinnistu jagamisel pos 4 krundile veevarustuse. Pos 1 ja 2 veevarustuse saab lahendada Savi tänaval asuvast peatorustikust DN150 ning pos 3 veevarustus on võimalik lahendada nii Savi kui Niidu tänaval asuvatest peatorustikest DN150.

4.7.2. Reovee kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 26.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 240831.

Savi tn 45 kinnistu tarbeks on varasemalt rajatud Kodara tänavale liitumispunkt nr 6, mis tagab kinnistu jagamisel pos 4 krundile reovee ärajuhtimise võimaluse. Pos 1 reoveed saab juhtida Savi või Kodara tänaval asuvasse peatorustikku DN300 ning pos 2 ja 3 reoveed on võimalik juhtida Savi tänava peatorustikku DN300.

Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

4.7.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 26.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 240831.

Kinnistul ei ole ühendust ühissademevee kanalisatsiooniga. Planeeringulahendus näeb ette Niidu tänaval asuvast peatorustiku ühenduspunkti torustiku rajamise piki Savi tänavat kuni planeeritavate kruntideni pos 1-3. Krundi pos 4 torustiku ühendus nähakse ette läbi krundi pos 2, millele nähakse ette servituudi määramise vajadus. Nimetatud krundil on projekteerimise etapis lubatud loobuda ühissademevee kanalisatsiooniga liitumisest, kui sademevesi on võimalik kinnistu siseselt pinnasesse immutada, kasutada immutuskaste või mõnel muul moel lahendada. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Savi tänavalt sademeveega ära kantava reostuse piiramiseks tuleb sademeveekanaliseerimise torustikule paigaldada lokaalne puhastusseade (liiva-õlipüünised) enne Niidu tänavaga kaevuga liitumist.

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vältida tuleb sademevee reostumist. Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad 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” (Lisa 1 “Saasteainete näitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Projekteerimisel arvestada AS'i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega. Projekti koostamisel täpsustada vooluhulgad ja esitada need projekti koosseisus. Projektis lahendada kasutusest välja jäävad torustikud. Juhul kui on vajalik läbida kinnistu torustikega naaberkinnistuid, siis esitada naaberkinnistu esindaja nõusolek. Projekteeritavatele ühistorustikele (sh liitumispunktid) vormistada servituudi materjalid. Ehitusprojekt (põhi- või tööprojekti staadiumis) esitada AS'le Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks. Ehitusloa või ehitusteatise menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AS'i Pärnu Vesi arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Pärnu linna sademeveestrateegiaga (Pärnu Linnavolikogu 15.12.2016 määrus nr 31 „Pärnu linna sademevee strateegia ja tegevuskava aastani 2026“) on püstitatud eesmärgid ja tegevuskavad muu hulgas ülevõetuste ja nendest tingitud negatiivsete mõjude vähendamiseks, sademevee reostuse vähendamiseks, sademevee tekkekohtades suuremas mahus kasutamiseks ning ehitus- ja arendustegevustest tingitud negatiivsete mõjude minimeerimiseks, mida tuleb arvestada üld- ja detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel.

Üheks mitmest tegevuskava põhimõtteks on ärajuhitava sademevee vooluhulga minimeerimine ja tippude tasandamine sademevee tekkekohtades. Selle saavutamiseks on tehtud ettepanekud järgnevateks tegevusteks: sademevee kogumine ja kasutamine kastmisveeks ning WC-de loputuskastides, kinnistul sademevee võimalikult suurel määral immutamine ning sademevee juhtimine kõvakattega pindadele üle murupindade, et pikendada kokkuvoolu aega.

Veel üheks tegevuskava põhimõtteks on meetmete kasutamine sademeveega ärakantava reostuse piiramiseks, mille tagamiseks peab vajadusel rajama lokaalse puhastusseadme (liiva-õlipüünised, tiigid, lodud).

Sademeveest vabanemisel arvestada Pärnu linna sademeveestrateegias välja toodud tegevustega ning kasutada võimalikult suurel määral looduslähedasi lahendusi, nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal oleva tiigi truubi ühendus Kodara tänaval paikneva kraaviga nähakse ette likvideeritavana.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.7.4. Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 21.02.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 490845.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette liitumisvõimalused kõikidele positsioonidele. Pos 4 liitumiskilp nähakse ette Kodara tänava äärde mastile 11. Pos 1-3 liitumiskilbid nähakse ette soklil kinnistu piirile Savi tn äärde. Planeeritava ala liitumiseks elektrivõrguga nähakse ette 0,4 kV tehnotrass Kodara alajaamast liitumiskilpideni.

4.7.5. Soojavarustus

Kaugkütte lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS 20.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr PT- 10.

Planeeringu lahendus näeb ette hoonestuse soojavarustuse lahendamise kaugküttetorustikust. Planeeritavate kruntide hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada kahelt poolt: eelistatult Savi tänava kaugküttetorustikult 2xDN300/500 ning vajadusel ka Kodara tänava kaugküttetorustikult 2xDN200/400.

4.7.6. Sidevarustus

Sidevarustuse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 25.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39485719.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva sidekanalisatsiooni ja sidekaevu välja tõstmise planeeritavalt alalt vastavalt NVA lahendused OÜ tööle nr. 2474 Sidetrasside ümberehitus. Positsiooni 2 sidelahendus kavandatakse ümbertõstetavast sidekanalisatsioonist. Pos 1 ja 3 sidelahendus nähakse ette olemasolevatest sidekaevudest Liblika tänaval (sidekaevust nr 801) ja Niidu tänaval (sidekaevust nr 800). Pos 4 sidevarustus nähakse ette Kodara tänaval asuvast sidekaevust nr 808.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.7.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +4.96...+8.67 m. Vastavalt Päästeameti 13.11.2024 kirjale nr 1.2-2.5/6836-1 ei ole kinnistul asuva veehoidla säilitamine vajalik ning vastavalt 14.03.2025 haldusaktile (lubav) nr 2512996/01141 on Pärnu Linnavalitsus kooskõlastanud veehoidla pooleldi kinniajamise. Planeeringuga nähakse

ette veehoidla täielik likvideerimine. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valgusid hoonetest ja teest eemale.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Hoone tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti. Hoone tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10).

Veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 368, sõlmes, Kodara tänaval, koordinaadid 6472884.09,531493.31, vooluhulk 41,2l/s, kaugus planeeritavast alast ca 10 m,
- hüdrant nr 609, sõlmes, Niidu - Savi ristmikul, koordinaadid 6472950.00,531630.38, vooluhulk 34,2l/s, kaugus planeeritavast alast ca 30 m,
- hüdrant nr 610, sõlmes, Savi tänaval, koordinaadid 6473042.14,531466.99, vooluhulk 30,8l/s, kaugus planeeritavast alast ca 40 m,
- hüdrant nr 369, sõlmes, Liblika - Kodara ristmikul, koordinaadid 6472933.20,531404.10, vooluhulk 40l/s, kaugus planeeritavast alast ca 50 m.

Planeeringualal paiknev veehoidla nähakse ette likvideeritavana. Veehoidla säilitamine ei ole enam vajalik, sest rajatud on mitu survestatud tuletõrjevee hüdranti, mis tagavad vajaliku tuletõrje veevoolu hulga Savi tn 42 asuvatele toomishoonetele. Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.10. Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeringualal ei ole varem toimunud ega ei kavandata keskkonnale ohtlikku ega kahjulikku tegevust, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala

keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringulahenduse elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.

Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, planeeringuga kavandatu elluviimine ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Niidu ettevõtluspiirkonnas paiknevatel pereelamumaa kruntidel ei tohi ületada elamumaal kehtivaid norme välisõhus leviva müra, vibratsiooni, tolmu, kiirguse, saasteainete osas.

4.10.1. Jäätmekäitluse põhimõtted

Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping vastavalt kehtivale korrale. Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Pärnu linna jäätmekava nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.

4.10.2. Põhjavee kaitstud

Maa-ameti andmetel on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud ning reostusohhtlikkuse tase on madal.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Seega eeldatavalt reovee tõttu keskkonnale ohtu ei teki.

4.10.3. Insolatsioon

Planeeringualale lähimad hooned on lõuna-edela pool paiknevad elamud. Planeeritav hoonestus ei vähenda naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

4.10.4. Müra

Olemasolevad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mida planeeringualale kavandatav tegevus võiks mõjutada asuvad planeeringuala kõrval. Hoonete

projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruuses toodud müra normtasemeid. Olemasolevate tootmisalade läheduses paiknevate eluhoonete juures ei tohi müratase ületada III kategooria piirväärtust, soovitatav on eesmärgiks seada II kategooria taseme saavutamine. Normkategooriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

4.10.5. Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2023. aasta seisuga) paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal. See tähendab, et alal on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade iseõhus esineb harva. Seega võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

4.10.6. Kliimamuutustega arvestamine

Detailplaneeringu realiseerimisel on oluline arvestada võimalike kliimamuutustega. „Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ kohaselt prognoositakse Eestis 21. sajandi jooksul võimalike muutustena peamiselt temperatuuritõusu, sademete hulga suurenemist, merepinna tõusu ning tormide sagenemist.

Temperatuuritõusuga kaasneva mõju leevendamiseks tuleb olemasolevat kõrghaljastust täiendada. Hoonete ehitusprojektides käsitleda haljastuse lahendust. Hooned tuleb projekteerida energiatõhusa kütte ja jahutusega ning tagada inimestele mugav sisekliima.

Sadmete hulga suurenemise tõttu on oluline sademevee kiire ära juhtumine või selle kogumine ja pinnasesse immutamine. Sademevesi tuleb käidelda võimalikult suures mahus krundisiseselt. Kõvakattega ala osakaal planeeringualal ei tohi ületada haljastatava ala osakaalu. Vältida tuleb monoliitse kõvakattega pindade kavandamist. Parkimisalade katmisel eelistada betoonkivi, sõelmeid, killustikku, murukivi jms. Sademevee lahenduste projekteerimisel sh dimensioneerimisel) tuleb arvestada muutuvate kliimaoludega.

Tormide sagenemise tõttu tuleb tähelepanu pöörata taristu ja ehitiste vastupidavusele. Uued hooned tuleb ehitada ehitustehniliselt õigesti ning kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

4.11. Piirangud

4.11.1. Servituudid

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 4	Pos 2	reaalservituut	Reaalservituut annab krundi pos 4 omanikule õiguse rajada, kasutada ja hooldada krundile pos 2 kavandatud sademevee torustikku.

Pos 1	Pos 2	reaalservituut	Reaalservituut annab krundi pos 2 omanikule õiguse rajada, kasutada ja hooldada krundile pos 1 kavandatud juurdepääsu.
Pos 2	Pos 1	reaalservituut	Reaalservituut annab krundi pos 1 omanikule õiguse rajada, kasutada ja hooldada krundile pos 2 kavandatud juurdepääsu.

4.11.2. Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljööväärtuslikul alal.

4.11.3. Muinsuskaitse

Planeeritav ala ei paikne muinsuskaitse alal.

5. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeering viiakse ellu 10 aasta jooskul peale kehtestamist. Vajadusel võib seda teha etapiviisiliselt.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud ja nende järjekord:

- vajadusel kinnistu jagamine;
- maa sihtotstarbe muutmine;
- servituutide seadmine;
- hoonete ja rajatiste (sh tehnovõrkude) projekteerimine, ehitusloa taotlemine;
- projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamine;
- hoonete ehitusloa väljastamine;
- hoonete ehitamine;
- kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

6. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ning tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajatega koostöös, mille käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Huvitatud isiku kohustus on rajada ka juurdepääsud kruntidele.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada planeeringukohaseid rajatise ega vastavate kulude kandmist.