

# Pärnu linnas Tammiste tee 18 ja 18a kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004014

Tartu 2021-2024

## **Merlin Kalle**

Projektijuht-koostaja

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

---

## **Aadu Simisker**

Töö koostamisest huvitatud isik

---

## **Pärnu Linnavalitsus**

Planeeringu koostamise korraldaja



# Sisukord

<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>5</b>
<b>2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED .....</b>	<b>5</b>
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>5</b>
3.1 Planeeritava ala asukoht .....	6
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs .....	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	7
3.4 Haljastus ja liiklus .....	7
3.5 Tehnovõrgud .....	8
3.6 Keskkonnatingimused .....	8
<b>4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG .....</b>	<b>9</b>
<b>5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....</b>	<b>12</b>
5.1 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.....	12
5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	13
5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	13
5.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	18
5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	19
5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	19
5.6.1 Veevarustus .....	20
5.6.2 Reovee kanalisatsioon .....	20
5.6.3 Sademevee ärajuhtimine.....	21
5.6.4 Elektrivarustus .....	22
5.6.5 Soojusvarustus .....	22
5.6.6 Sidevarustus.....	23
5.6.7 Vertikaalplaneerimine.....	23
5.6.8 Välisvalgustus .....	23
5.6.9 Tuletõrje veevarustus .....	24
5.7 Tuleohutuse tagamine .....	24
5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
5.9 Keskkonnatingimused .....	25
5.10 Piirangud .....	28
5.10.1 Servituutide seadmise vajadus .....	28
5.10.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd .....	29
5.10.3 Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid.....	29
5.11 Planeeringu elluviimine .....	29
5.11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	29
5.11.2 Planeeringu elluviimise tingimused .....	30

## JOONISED

(digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrgud	M 1 : 500
5. Kruntimine	M 1 : 500

## **KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL**

### **LISAD**

(esitatud digitaalselt eraldi failidena)

# SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 16.08.2021 korraldus nr 532 *Pärnu linnas Tammiste tee 18 ja 18a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine* ja selle lisa maa-ala asukoha skeemiga.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringut 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ Pärnu Maamööduteenistus, september 2021, töö nr TM- 287/21); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Pärnu linna aluskaarti tehnovõrkudega M 1:2000 (seisuga veebruar 2024);
- Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2025–2036 (vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 19.09.2024 määrusega nr 15; jõustub 01.01.2025);
- Maa-ameti katastripiire seisuga 04.09.2024;
- Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4);
- Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 21.03.2019 otsusega nr 24);
- Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistute maa-ala detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19.12.2019 otsusega nr 88);
- Koostamisel olevat Tammiste piirkonna detailplaneeringut (algatatud Pärnu Linnavalitsuse 30.12.2019 korraldusega nr 831);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Detailplaneering koostatakse vastavuses Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+.

Planeeringualal kehtib Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering uue detailplaneeringu ala ulatuses kehtetuks.

## 2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on maa-alale tervikliku planeeringulahenduse koostamine, sh selgitada välja ala krundistruktuur, hoonestusprintsiihid ja ehitusõigus, määrata arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused, haljastus-, liiklus- ja parkimislahendus ning maakasutuse põhimõtted, planeerida kommunikatsioonid.

## 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

### 3.1 Planeeritava ala asukoht

Detailplaneeringuala asub Pärnu linna idaservas Tammiste piirkonnas väljakujunevas elumupiirkonnas, külgneb Tammiste tee T2 transpordimaa kinnisasjaga, mille kõrval kulgeb 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee (Tammiste tee). Planeeringuala hõlmab kahte kinnisasja: Tammiste tee 18 ja Tammiste tee 18a. Planeeringuala pindala kokku on 13 538 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asukoht Tammiste piirkonnas on vaadeldav joonisel nr 1.

### 3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad. Lõunasuunast külgneb ala üldkasutatava maaga: Tammiste mets P3, läänesuunas külgneb elamumaa sihtotstarbelise Nurmenuku tn 8 kinnisasjaga, põhjasuunas sama sihtotstarbega Nurmenuku tn 4 kinnisasjaga. Läänesuunast tagab kinnisasjale juurdepääsu Nurmenuku tänav, mis külgnevas lõigus on ca 6 m laiuse sõidutee ja ca 2 m laiuse ühepoolse kõnniteega.

Kontaktvööndis viiakse ellu 2019. a kehtestatud detailplaneeringuid<sup>1</sup>: ette on nähtud nii korter- kui üksikelamute ehitamine. Nurmenuku tänava ja Tammiste tee ristmikust põhjasuunas asub ärimaa kinnisasi, läänesuunas üldkasutatava maa kinnisasi. Üle nimetatud üldkasutatava maa kinnisasi, Nurmenuku tn 2 on tagatud teine juurdepääs planeeringualale.

Ülalnimetatud kehtivate detailplaneeringute kohaste väikeelamumaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 691 m<sup>2</sup> - 1617 m<sup>2</sup>, krundi täisehituse protsent on 20-30, igale elamumaa krundile on lubatud ehitada maksimaalselt kaks hoonet: põhihoone suurima lubatud kõrgusega 8 m, abihoone suurima lubatud kõrgusega 5,5 m. Hooned on kavandatud kohustuslikule ehitusjoonele. Hooned on planeeritud liigendatud arhitektuuriga ehitistena, mille läheduses paiknevad nii kaetud kui katmata terrassid ning hoonete ilme määravad madalakaldelised, 1-22 kraadise kaldega, katused. Kaldkatuse kasutamise korral kalde langus peab olema suunatud krundi tagumisse ossa, hari peab olema paralleelne tänavaga. Elamutele ei ole lubatud ehitada keldrit põhjusel, kuna kevadeti on piirkonnas pinnaveetase kõrge ja võimalik on hoonesse pinnavee tungimise oht.

Planeeringualaga külgnevale Nurmenuku tn 4 kinnisasjale on kavandatud kolme kuni 12 m kõrguse kortermaja ehitamine. Kuna hooned on planeeritud tänava äärde kohustuslikule ehitusjoonele, asuvad planeeringualaga külgneval territooriumil planeeritud parkimisalad ning laste mänguväljak.

Elumupiirkonda ümbritseb metsavöönd, ca 120 m kaugusel läänesuunas asub Pärnu raadio- ja telemast. Teisele poole metsavööndit läänesuunas on kavandamisel suurem elumupiirkond koos kohalike teenustega (näit kohalik kaubandus – teenindushoonestus, hoolekandeteenus, koolieelne lasteasutus, puhke- ja spordialad)<sup>2</sup>.

Ligikaudu 500 m kaugusel idasuunas paiknevad Tori valla elamualad, ca 700 m kaugusel edelasuunas Tammiste hooldekodu. Tammiste teel asuvad mitmed bussipeatused, planeeringualast teisel pool Tammiste teed asuv kilomeetri pikkune Tammiste kergliiklustee ühendab Tori valla Tammiste kergliiklusteed Pärnus Papiniidu silla juurde kulgevate teedega, seega on ka rattaga ja jalgsi liiklejatele olemas mugav ühendustee linnaga.

Rajatud on uus ristmik planeeringualale juurdepääsu tagavale Nurmenuku tänavale ja Tammiste teele, kus kergliiklejatele on kavandatud ohutu Tammiste tee ületuskoht.

<sup>1</sup> Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneering ja Nurmenuku 18 ja 20 kinnistute maa-ala detailplaneering

<sup>2</sup> vastavalt Tammiste piirkonna detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele

Nurmenuku tänavale on välja ehitatud kõik elumuala teenindavad tehnovõrgud: vee- ja kanalisatsioonitorud ning elektri- ja sideliinid. Tänav on varustatud välisvalgustusega.

Tammiste tee asub Tori valla territooriumil ning 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaanteena omab kaitsevööndit laiusega 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevöönd tagab tänava kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab tänavalt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid<sup>3</sup>.

### 3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal asuvate kinnisasjade andmed on toodud tabelis 3.3.1.

**Tabel 3.3.1.** Planeeringualal asuvate kinnisasjade andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala/ (m <sup>2</sup> )	Maakasutuse sihtotstarve
Tammiste tee 18	62516:064:0048	13 338	Elamumaa 100%
Tammiste tee 18a	62516:064:0039	200	Elamumaa 100%

Tammiste tee 18 kinnisasjal asub neli ehitisregistrisse kantud hoonet (kaks elamut (sh üks aastast 1932 ja teine aadressiga Tammiste tee 18/1), kuur ja garaaž-saun-laut) ehitisealuse pinnaga kokku 401,9 m<sup>2</sup>. Tammiste tee 18a kinnisasjal asub üks ehitisregistrisse kantud hoone: ait- laut, ehitisealuse pinnaga 62 m<sup>2</sup>. Hooned on ühe täiskorrusega ja viil- ning kelpkatusega.

Tammiste tee 18 kinnisasjal asub lisaks veel kaks maapealset keldrit ja mõned ehitusloakohustusega väikehooned.



**Foto 1.** Kaldaerofoto seisuga 03.05.2024 planeeringualale ja selle kontaktvööndile, allikas Maa-amet, fotoladu. Punase joonega on markeeritud planeeringuala piir

### 3.4 Haljastus ja liiklus

Planeeringualal asub rohkesti kõrg- ja madalhaljastust viljapuude ning leht- ja okaspuude näol. Põhja- ja idapiiril kasvab hekk, mis eraldab ala visuaalselt maanteest (Tammiste teest) ning kõrval asuvast arendusalast.

<sup>3</sup> kaitsevööndis kehtivad piirangud vt ehitusseadustik

Planeeringuala ümbritsevatel aladel levib leede-glei- ja leede-turvastunud muld, mis on alaliselt liigniisked mullad. Ka planeeringualal on kuivenduse eesmärgil rajatud ala lõunapiirile kraav; kraavitus on kavandatud ka ala kontaktvööndi kruntidele. Maapinna kõrgus varieerub lääne-idasuunaliselt ca 8,00- 8,30 m/abs; lõunasuunas kõrgus langeb ca 7,60 m-ni/abs.

Alale on transpordi juurdepääs tagatud kahest suunast: läänesuunast otse avaliku kasutusega Nurmenuku tänavalt, põhjasuunast Nurmenuku tänavalt läbi Nurmenuku tn 2 kinnisasja kulgeva ca 4 m laiuse asfaltkattega sõiduteelt. Kinnisasjade siseselt on sõidetavad alad kaetud kiviluotise, asfaldi või killustikuga; sõidukid pargitakse oma kinnisasjal. Jalakäijad liiguvad Nurmenuku tänavale mööda Nurmenuku tn 2 kinnisasjal kulgevat sissesõiduteed. Lisaks asub Tammiste tee 18 kinnisasjal olemasolev juurdepääs Tammiste teelt (riigitee km 2,187), mille eesmärk on olnud tagada tuleõnnetuste tagavara ligipääs, kuid tänaseks on mahasõidu asukoht normidega vastuolus. Planeeringualaga külgneval Tammiste tee T2 kinnisasjal, Tammiste teel asub maantee kraav.

Nurmenuku tänav omab mahasõitu 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaanteelt (Tammiste teelt), mille 30 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 5 km 2,17-2,27. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 2023. a loendusandmetele 6686 autot, millest 95% moodustavad sõiduautod ja pakiautod, 3% autorongid ja 2% veoautod ja autobussid. Nimetatud lõigus on teel kiiruspiirang 70 km/h.

Nurmenuku tänava ristmikust Pärnu linna poolses osas on riigiteel kaks sõidurada ning lisaks vasakpöörde- ja kiirendusrada. Ristmikust Tori valla suunas asub riigiteel valgustatud ületuskoht eraldussaarel võimaldamaks Nurmenuku tänava suunalt tulevatel jalakäijatel ületada ohutult maantee ja jõuda teisel pool sõiduteed asuvalle Tammiste kergliiklusteele.

### 3.5 Tehnovõrgud

Planeeringu koostamise algatamise ajal, 2021.a läbis ala elektri madalpinge õhuliin, millel oli 2 m laiune kaitsevöönd mõlemal pool liini telge. Tänapäevaks on nimetatud õhuliin likvideeritud. Säilitatud on vaid õhuliinipost Tammiste tee 18 kinnisasjal, millelt kulgeb elektri maakaabelliin Tammiste tee 8 // 10 kinnisasjale.

Planeeringuala hoonestuse elektrivarustus on tagatud maakaabelliinidega, veevarustus oma veekaevust, mille ümber on hooldusala ulatusega 10 m. Hoonestuse reovee ärajuhtimiseks on rajatud kogumiskaev ja imbväljak. Suurema eluhoone küttevareustus on tagatud maaküttega, ala läänes osas asub tuleõnnetuste võimalusega ammutada kustutusvett 76 m<sup>3</sup> ulatuses. Hoonestusel on olemas sideühendus maa-aluste liinidega.

### 3.6 Keskkonnatingimused

Planeeringualal ja selle lähialal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte ehk kaitsealasid, hoiualasid, kaitsealuseid liike ja kivistisi, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte ja kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Samuti puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid.

Planeeringuala on kasutusel elamumaana. Ala lähiümbruses levivad alaliselt liigniisked mullad ning ka planeeringualale on rajatud kraavitus. Põhjavesi piirkonnas on suhteliselt kaitstud ehk reostusohhtlikkus on madal, maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi moodustavad poorsete kivimite põhjaveekihid.

Planeeringuala olemasolevast hoonestusest ca 16 m kaugusele jääb riigitee nr 5 äärmine sõidurada. Planeeringualal tuleb seega arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).



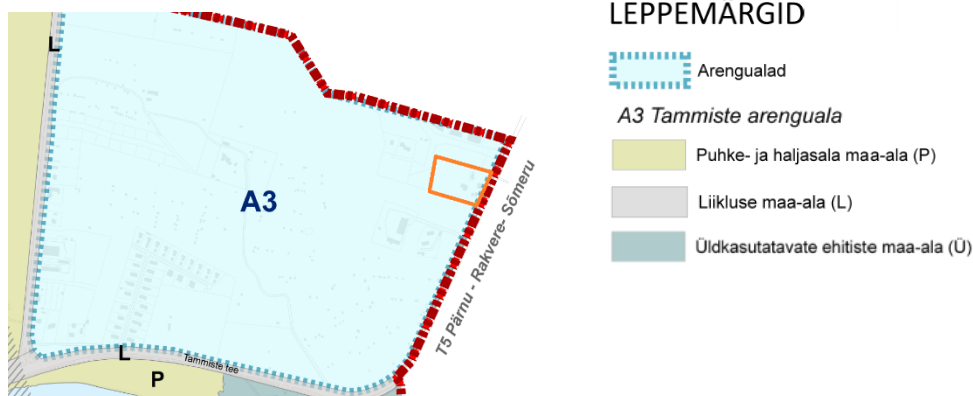
## 4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

**Pärnu linna üldplaneering 2025+** kohaselt on planeeringuala liigitatud arengualade alla A3 Tammiste arengualana.

Arengualad on linnaruumi osad, mis eristuvad ruumiliselt ja funktsionaalselt ümbritsevast keskkonnast ning mille puhul on võimalikud mitmesugused linnaehituslikud ja funktsionaalsed lahendused. Lähtuvalt arenguvõimaluste paljususest ei ole peetud otstarbekaks määrata üldplaneeringuga konkreetset juhtfunktsiooni, erinevate võimalike juhtfunktsioonide raames on antud tingimused aladele ruumilise ja funktsionaalse lahenduse kavandamiseks senise funktsiooni muutumisel.

Üldplaneeringu kohaselt on antud arengualal lubatud juhtotstarbed:

- pereelamute maa-ala (Ep)
- väikeelamute maa-ala (Ev)
- üldkasutatavate ehitiste maa-ala (Ü)
- äri ja teeninduse maa-ala (Ä)
- puhke- ja haljasala maa-ala (P)
- tee ja tänava maa-ala (Lt)



**Skeem 4.1.** Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanist, kus planeeringuala on tähistatud oranži joonega.

Tammiste arenguala A3 on ette nähtud kavandada elumualaks, valdavalt pereelamupiirkonnaks. Üldplaneeringu kohaselt tuleb arvestada piirkonda teenindava kaubanduse, teeninduse ning sotsiaalse infrastruktuuri ning lähipuhkealade kavandamise vajadusega, võimalusel lahendada teenused koos Tori valla Tammiste küllaga. Lisaks kaaluda ülelinnaliste sotsiaalsete teenuste kavandamise vajadust piirkonda. Samuti näeb üldplaneering ette piirkonda teenindava lähipuhkeala (sh linnaaia) kavandamist.

Lähtuvalt planeeringuala kontaktvööndi iseloomust on käsitletavale alale kavandatud pereelamute maa-ala. Vastavalt üldplaneeringule on elamu maa-alade (E) arendamise eesmärgid:

- piirkonnale omase väljakujunenud elukeskkonna säilitamine ja optimeerimine;
- kesklinna lähedases piirkonnas elukeskkonna tihendamine;
- perekonna vajadusi arvestatavate elukohtade planeerimine läbi pereelamumaa juurde kavandamise, peresõbralike korterelamute kavandamiseks tingimuste loomise jmt;
- elukeskkonna mitmekesistamine läbi piirkonda sobiva väikeettevõtluse soodustamise ja puhke ning vaba-aja veetmise tingimuste loomise.

Pereelamute maa-alaks loetakse üksikelamute, kaksikelamute ja kuni kahe korteriga korterelamutega territooriume. Sealsete kruntide suurim lubatud ehitisealne pind arvutatakse järgneva valemi alusel:  $y^{\text{eh-pind}} = 0,05 * x^{\text{krunt}} + 180$ , kus  $y^{\text{eh-pind}}$  – hoone ehitisealne pind m<sup>2</sup>;  $x^{\text{krunt}}$  – krundi pindala m<sup>2</sup>.

Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse protsent suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahulise juurdeehituse kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms).

Hoonestamise põhimõttena on määratud: suurim lubatud maapealne korruselisus kaks korrust, erandina kolm korrust. Reeglina kavandatakse krundile üks elamu. Erandina on võimalik krundile kavandada:

- teine põhielamu, kui krundi on võimalik põhielamute vahel jagada või
- teine elamu põhielamuna, kui olemasolev eluhoone on mahult tagasihoidlik, kuid piirkonna miljööväärtuse seisukohast oluline hoone (näit Vana-Pärnu kaluriküla elamu, n-ö Rääma maja jmt), mis säilitatakse hoovimajana.

Kõrvalhoonete paigutamine tänava äärde on lubatud ainult juhul, kui need asuvad põhihoonega samal ehitusjoonel või kui see on põhjendatud piirkonnas väljakujunenud üldise hoonestuslaadiga.

Liikluskorralduse põhimõte: reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

Haljastamise põhimõte: väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

Piirete kavandamise põhimõtted: krundi piirete kavandamisel lähtuda naaberkinnistute piiretest. Piirded peavad reeglina asuma krundi piiril. Parkimistasku jaoks tagasiaste kavandamine on lubatud kui lahendus on piirkonnas valdav.

Detailplaneeringuga kavandatav areng on vastavuses Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+. Arvestatud on maakasutusele seatud tingimustega ja elamualade arendamise eesmärkidega.

Käesolev planeeringuala on võrreldes kogu arenguala suurusega väike ning kavandatud on piirkonnale omase väljakujunenud elukeskkonna säilitamine ja optimeerimine ning perekonna vajadusi arvestatavate elukohtade planeerimine. Detailplaneeringuga ei ole planeeringualale kavandatud teenindavat kaubandust, teenindust ega sotsiaalset infrastruktuuri ning lähipuhkealasid, kuna nimetatud otstarbed on ette nähtud Tammiste piirkonna detailplaneeringu alal, mis jääb planeeringuala kontaktvööndisse ning need hakkavad perspektiivis teenindama ka ümberkaudseid elamumaid.

Alal on kehtiv **Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering** (vt skeem 4.2).



**Skeem 4.2.** Väljavõte Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringust.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on planeeringualal moodustatud väikeelamumaa krundid nr 8 ja 9, mis on tänaseks kinnisasjadena realiseerunud (Tammiste tee 18 ja Tammiste tee 18a). Krundile nr 8 (täna Tammiste tee 18) on määratud ehitusõigus kuni nelja hoone ehitamiseks maksimaalse kõrgusega 8,5 m ja suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 700 m<sup>2</sup>. Krundile nr 9 (Tammiste tee 18a) on kavandatud ühe hoone ehitamine maksimaalse kõrgusega kuni 8,5 m ja suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 114 m<sup>2</sup>. Hoonete katusekaldeks on lubatud 3 kuni 40 kraadi, fassaadikattena puit- ja kivivooder ning krohv, katusekattena plekk, kivi või rullmaterjal. Piirdena on lubatud rajada puidust kivipostidel või metallist aiad kõrgusega 1,5 m. Planeeritud kruntide juurdepääs on tagatud Nurmenuku tänavalt tänaseks välja ehitatud trajektooriga. Juurdepääsuteele on märgitud servituudi seadmise vajadus nii läbipääsu tagamiseks kui tehnovõrkude rajamiseks. Tehnovõrgud on kavandatud tsentraalsena.

Hetkesituatsioon planeeringualal järgib valdavalt kehtiva detailplaneeringu lahendust. Erisus on vaid tehnovõrkude osas, mis käesoleval ajal on lahendatud lokaalselt.

Lisaks on kehtivale planeeringulahendusele kantud Tammiste koolikompleksi detailplaneeringuga planeeritud kergliiklusrada kuni olemasoleva bussipeatuseni. Nimetatud koolikompleksi planeeringu koostamine algatati 2005. a ehk kehtiva planeeringu koostamise ajal. 2015. a Tammiste koolikompleksi detailplaneeringu koostamine lõpetati planeeringu kehtestamiseni jõudmiseta. Seega puudub vajadus kergliiklusraja planeerimiseks käesoleva planeeringuga, kuna see ei oma ühendust ühegi olemasoleva kergliiklusteedega. Lisaks tagab kergliiklejate turvalise liiklemise teisele poole riigiteed rajatud kergliiklustee.

Kontaktvööndis väljaehitatud tänavavõrk (Nurmenuku tn) ja mahasõit riigiteele järgib Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänavaga T1 kinnistute maa-ala detailplaneeringuga kavandatud lahendust.

## 5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1 Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid.

#### Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Ruumilise arengu eesmärgiks on kujundada lahendus, mille maakasutus- ja ehitustingimused oleksid piirkonda sobivad ja kooskõlas üldplaneeringu üldiste põhimõtetega.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi järeldused põhinevad ptk-s 3 ja 4 toodud infole.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on käsitletavale alale pereelamute maa-ala kavandamine. Taotletud tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas ja lahenduse koostamisel on järgitud üldplaneeringus elamu maa-aladele seatud arendamise eesmärgi ja tingimusi üksikute eranditega.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud allpool toodud põhjendustest ja kaalutlustest:

- Planeeringuala on jaotatud kruntideks lähtuvalt väljakujunenud ja kehtivate planeeringutega kavandatud krundistruktuurile, sealjuures arvestades, et perspektiivsel krundiomanikul oleks valikuvõimalus krundisuuruse (1087-3707 m<sup>2</sup>)osas. Sellega on täidetud eesmärk tihendada kesklinna lähedases piirkonnas elukeskkonda;
- Kruntidele on määratud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused elamu ja abihoone (-te) ehitamiseks lähtuvalt väljakujunenud ja kehtivate planeeringutega kavandatud hoonestuslaadile. Valdavalt on planeeritud ühele krundile maksimaalselt kaks kuni kahekorruselist hoonet. Sellega on täidetud eesmärk piirkonnale omase väljakujunenud elukeskkonna optimeerimine ja perekonna vajadusi arvestatavate elukohtade planeerimine;
- Olemasoleva hoonestuse ja selle säilitamisega alal on arvestatud nii ala kruntimisel kui ehitusõiguste ja arhitektuuritingimuste seadmisel, sellega on täidetud planeerimise põhimõte säilitada olemasolevaid väärtusi;
- Kruntidele määratud täisehituse osakaal (8-22%) võimaldab maaüksustele rajada rohkesti haljaspindasid, mis säilitavad piirkonnas elurikkuse ning võimaldavad koguda ja immutada sademevett. Lahendus käsitleb ka päikeseenergia kasutamise võimalusi. Kruntidele juurdepääsu võimaldav tee on kavandatud minimaalse ruumivajadusega. Seega on elukvartali kavandamiseks loodud võimalused kasutada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist. Sellega on täidetud säästliku maakasutuse põhimõte;
- Kavandatud on kompaktne elukvartal, mis loob eeldused turvalise ja kogukondlikke väärtusi kandva elukeskkonna loomiseks;
- Kruntidel on arvestatud olemasolevate looduslike tingimustega (näit kraavide säilitamine, soovitus maksimaalselt säilitada kõrg-/madalhaljastust ja viljapuid) ning sellega on täidetud mõistliku maakasutuse põhimõte;
- Elamukruntide tehnovõrkudega varustamine on kavandatud valdavalt tsentraalselt, mis vähendab mõju keskkonnale (sh põhja- ja pinnavee seisundile).

## 5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal asuvast kahest elamumaa sihtotstarbega kinnisasjast on moodustatud seitse üksikelamumaa ning kaks tee ja tänava maa krunti (vt maakasutuse bilanss tabelis 5.2.1).

Kruntideks jaotamisel on arvestatud, et olemasolevat hoonestust saaks maksimaalselt säilitada või vajadusel parendada/ümber ehitada. Samuti on arvesse võetud kontaktvööndile iseloomulikke kinnisasjade suurusi ja võimaldatud krundisuuruste varieeruvusega krundiomanikele valikuvõimalus.

Tee ja tänava maa krundid nr 8 ja 9 on lubatud tänava kogupikkuses väljaehitamise järgselt liita üheks krundiks.

Kruntimine on graafiliselt esitatud joonisel nr 5.

**Tabel 5.2.1** Maakasutuse bilanss

Krundi number	Kinnisasi või selle osa, millest krunt on moodustatud	Planeeringujärgne krundi suurus (m <sup>2</sup> )*	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve**
1	Tammiste tee 18	1194	Üksikelamu maa
2	Tammiste tee 18	1763	Üksikelamu maa
3	Tammiste tee 18	1087	Üksikelamu maa
4	Tammiste tee 18	1438	Üksikelamu maa
5	Tammiste tee 18 Tammiste tee 18a	1526	Üksikelamu maa
6	Tammiste tee 18	2307	Üksikelamu maa
7	Tammiste tee 18 Tammiste tee 18a	3707	Üksikelamu maa
8	Tammiste tee 18	212	Tee ja tänava maa
9	Tammiste tee 18	304	Tee ja tänava maa

\*planeeritud krundi suurus võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus

\*\*vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

## 5.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeritud kruntidele on määratud ehitusõigused elamute ja nende abihoonete ehitamiseks.

Kruntide ehitusõiguste määramisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist planeeringualal, kontaktvööndi hoonete iseloomust, lähiümbruses kehtestatud planeeringute kohastest kruntide ehitusõigustest ja kehtiva üldplaneeringu pereelamute maa-ala planeerimispõhimõtetest.

On arvestatud, et olemasolevaid hooneid (sh maapealseid keldreid) oleks võimalik maksimaalselt säilitada või remontida/parendada. Lubatud on ka olemasolevate hoonete ümberehitus ja vajadusel lammutamine. Ümberehitamisel või uushoonete rajamisel tuleb lähtuda määratud ehitusõigusest.

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 5.4.1 ja joonisel nr 3.

Igale krundile on planeeritud hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse). Hoonestusalad on kavandatud valdavalt lähtuvalt võrdsuse printsiibist, kus naaberkruntidele on võimalik ehitada krundi piirist 4 m kaugusele. Kruntidel, millel asub olemasolev hoonestus on arvestatud tuleohutusnõuetega. Kruntide nr 2, 4, 6 ja 7 lõunapoolse hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva kraavi säilitamisega, kuna kevadeti on piirkond liigniiske.

Krundi nr 7 hoonestusala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada

ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt *ehitusseadustiku* § 70 lg 3. Transpordiamet on andnud nõusoleku riigitee kaitsevööndis olevad ehtisregistrisse kantud hooned (elamu, garaaž-laut-saun ja kuur) säilitada<sup>4</sup>.

Arvestades riigitee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), on ehitusloakohustuslik uushoonestus kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole.

---

<sup>4</sup> Transpordiameti kiri 30.09.2024 nr 7.2-2/24/20503-4

**Tabel 5.4.1.** Kruntide ehitusõigused ja muud nõuded ning tingimused

Krundi number	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krundi suurus	1194 m <sup>2</sup>	1763 m <sup>2</sup>	1087 m <sup>2</sup>	1438 m <sup>2</sup>	1526 m <sup>2</sup>	2307 m <sup>2</sup>	3707 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve <sup>5</sup>	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes			Pereelamute	maa	A3 Tammiste	arengualal		Tee ja tänava arengualal	maa-ala
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	240/ 20%	268/ 15%	234/ 22%	252/ 18%	256/ 17%	310 (olemasolev)/ 13%	280 (olemasolev)/ 8%		
Hoonestusala suurus	603 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	979 m <sup>2</sup>	1005 m <sup>2</sup>	561 m <sup>2</sup>		
Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav	Ca 8,00 – 8,30 m / ca 8,00 – 8,70 m	Ca 7,70 – 8,30 m / ca 7,70 – 8,70 m	Ca 8,00 – 8,30 m / ca 8,00 – 8,80 m	Ca 7,60 – 8,20 m / ca 7,60 – 8,80 m	Ca 8,00 – 8,40 m / ca 8,00 – 8,90 m	Ca 7,70 – 8,40 m / ca 7,70 – 8,90 m	Ca 7,70 – 8,40 m / ca 7,70 – 8,90 m		
Lubatud suurim hoonete arv krundil	2	2	2	2	2	2	4		
Hoonete suhteline/abs maksimaalne kõrgus <sup>6</sup>	8 m / 16,70 m	8 m / 16,70 m	8 m / 16,80 m	8 m / 16,80 m	8 m / 16,90 m	8 m / 16,90 m	8 m / 16,90 m		
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	2 / ei ole kõrge ja	lubatud ehitada võimalik on	maa-alust hoonesse	keldrikorrust, pinnavee	kuna kevadeti tungimise	on piirkonnas oht	pinnaveetase	Ei	hoonestata
Kuni 20 m <sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned				Lubatud					
Katuseüübid, katusekallete vahemik,	Lame-, viil- rullmaterjal	ja/või kelpkatus, vältida	3-40°, tuleb	paralleelne matkivaid	või risti materjale	tänavaga	plekk, kivi ja		

<sup>5</sup> vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*<sup>6</sup> täpsustub projekteerimisel arvestades täpsustatud ehitist vahetult ümbritsevat planeeritud maapinna kõrgust või katendit

Krundi number	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid</i>									
<i>Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, piirded (materjal, kõrgus, tüüp)</i>	Kasutada ajas matkivaid	kestvaid (plastvooder	kvaliteetmaterjale jmt) materjale.	näit puitu,	kivi, krohvi (ka	kombineeritult).	Vältida tuleb	Ei	hoonestata
<i>Haljastuse osakaalu %</i>	Piirded:	krundi külgedel 1,2 m; puitaed	ning tagaküljel tänavapoolsel kõrgusega 1,2 m	kas puidust ja/ küljel	või horisontaalse	metallvõrgust jaotusega,	kõrgusega õhkvahelega		
<i>Parkimiskohtade arv</i>	3 (vastavalt	kehtivale	standardile:	väike-elamute	ala, uus eramu;	täpsustub	projekteerimisel)		



Kruntidel on hoonestusala antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonete paiknemist ja kuju. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse jm rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Nimetatud rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusala.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Igale krundile on kavandatud üks elamu (põhihoone) ja üks kõrvalhoone (abihoone). Kõrvalhoonete paigutamine planeeritud tänava äärde on lubatud ainult juhul, kui need asuvad põhihoonega samal ehitusjoonel. Kõrvalhoone arhitektuur peab stiililt sobima elamu arhitektuuriga.

Krundil nr 7 on hoonete suurima lubatud arvuna säilitatud olemasolev hoonete arv: 4. Kuna krundi nr 7 olemasolev hoonestus jääb osaliselt riigitee nr 5 mõjualasse (tee kaitsevööndisse), kus on võimalikud keskkonnahäiringud, pole seal ehitusloakohustuslikku lisahoonestust kavandatud.

Planeeritud kruntide hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel on valdavalt arvestatud kehtivas üldplaneeringus esitatud pereelamute maa-alal kehtiva valemiga<sup>7</sup>. Erisus on vaid kruntide nr 6 ja 7 hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel, kus on arvestatud geodeetilisel alusplaaniil kujutatud olemasoleva hoonestuse aluse pinnaga (sh maapealsed keldrid, mille vajadusel perspektiivis võib asendada uue abihoonega).

Kavandatud hoonemahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb rajada hoonestusala piirides. Krundi ehitusõiguses määratud lubatud suurima hoonete ehitisealuse pinna arvestamisel on lähtutud kehtivast seadusandlusest<sup>8</sup>.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused ehitised (nii hooned kui rajatised, näit kasvahoone, puukuur, väliköök jmt) on lubatud rajada ka väljapoole krundi hoonestusala, sealjuures tuleb arvestada tuleohutusnõudeid. Kavandades ehitise väljapoole planeeringuga määratud krundi hoonestusala, on vajalik naaberkinnisasja omaniku kirjalik nõusolek või kokkulepe. Erandiks, kus nõusolekut või kokkulepet vaja ei ole, on Tammiste mets P3 kinnisasjaga piirnevatel krundiosadel ja Nurmenuku tn 2 kinnisasjaga piirneval krundiosal, kuna tegemist on munitsipaalmaadega.

Võimalike ehitusloakohustuseta väikehoonete ja rajatiste kavandamisel peab arvestama haljastuse nõudega ning lahendus peab moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku (võimalikud asukohad mõelda läbi hoone projekti käigus).

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada tingimusega, et perspektiivne hoonestus oleks rajatud energiasäästlikult ja ökonoomselt. Oluline on, et hoone ekspluatatsiooni kulud oleksid madalad.

Hoonestuse kavandamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

Hoonestuse välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks vastava krundi enda ja naaberkinnisasja elanikke. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

<sup>7</sup> pereelamute maa-ala kruntide suurim lubatud ehitisealune pind arvutatakse järgneva valemi alusel:  $yeh\text{-}pind = 0,05 * xkrunt + 180$ , kus  $yeh\text{-}pind$  – hoone ehitisealune pind m<sup>2</sup>;  $xkrunt$  – krundi pindala m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused*

Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise tingimusi ja keskkonda.

Hoonete arhitektuursed projektid tuleb kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

## 5.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeritud kruntidel kasvab kõrg- ja madalhaljastust ning viljapuid, millel puudub planeeringukohane säilitamiskohustus. Võimalusel säilitada olemasolevad elujõulised dekoratiivsed puud ja põõsad ehk väärtuslik haljastus, kui nende asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab. Täiskasvanud puittaimestik lisab krundile täiendava väärtuse.

Krundil nr 7 riigitee kaitsevööndisse jääv kõrg- ja madalhaljastus on lubatud säilitada, sest see omab müra summutavat ja saasteaineid koguvat efekti.

Arvestades kliimamuutustega - temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) - tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks (sh sademevee lahenduste kavandamiseks maastikukujunduse kaudu); samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõjus väliruumi kujundamisega).

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- pinnast ei tohi tõsta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 m hoonest.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Istutatav haljastus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Soovitatavalt kasutada kruntidel mitmerindelisel haljastust, kavandades sh nii heitlehiseid- kui okastaimi. Piirdeaia kõrvale haljaspiirde/heki kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata haljaspiirde mõõtmetele täiskasvanult (vältida liiga kõrgeid ja laiuvaid liike).

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab iga krundi haljastuse osakaal olema vähemalt 30%. Sõidukite parkimiskohtade rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime

Kruntide maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Maapinda on lubatud vajadusel muuta ulatuses, mis on vajalik sademevee ärajuhtimise lahendamiseks. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnisasjadele. Olemasolev kraavitus kruntidel nr 2, 4, 6 ja 7, mis on ühenduses kontaktvööndis asuvate kraavidena, on kavandatud säilitada. Kruntide omanikul ei tohi kraave sulgeda või muul moel kahjustada ning peavad tagama kraavi korrashoiu. Vajadusel on naabermaaüksustega ühise piiriga paralleelset lubatud rajada nõvad.

Planeeritud kruntidele on lubatud sarnaselt naaberkruntidega rajada krundi külgedel ning tagaküljel piirded kas puidust ja/ või metallvõrgust kõrgusega 1,2 m ning tänavapoolset küljel horisontaalse jaotusega, õhkvahedega puitaed kõrgusega 1,2 m. Piirded tuleb paigaldada krundi piirile või sissepoole piiri selle vahetusse lähedusse. Soovitatav on krundi piirdeaedade juurde istutada hekid. Hea tava kohaselt naabrite vaheliste piirete kõrgused, materjal (sh haljaspiirded) jms ja rajamise põhimõtted vajavad mõlemapoolset kokkulepet. Haljaspiirde kavandamisel tuleb valida piirdeks taimed, mille mõõtmed täiskasvanult ei tekita kahju naabrile (näit suurest kõrgusest tekitatav vari).

Asjaõigusseaduse § 144 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks sellist rajatist (sh piirdeaeda), mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse tema kinnisasjale.

## 5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud elamukruntide nr 1-6 juurdepääsuks avalikult kasutatavalt Nurmenuku tänavalt on kavandatud kvartalisisene tänav kruntidele nr 8 ja 9. Tänavajaehitamine on kavandatud etapiti (vt ptk 5.11.2). Projekteerimisel on lubatud põhimõttelises lahenduses kujutatud tänav ristprofiili elementide parameetreid muuta.

Kavandatud tänavalt on tagatud juurdepääs kruntidele. Tänavalt kruntidele mahasõitude asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt iga hooneprojekti terviklahendusest (hoone asukoht, võimalikud rajatised, haljastus jmt).

Krundi nr 7 juurdepääs on säilitatud olemasolevana läbi Nurmenuku tn 2 kinnisasja samuti Nurmenuku tänavalt. Juurdepääsuks tuleb seada teeservituut.

Olemasolevalt asub krundil nr 7 juurdepääs otse riigiteelt km 2,187, mille eesmärk on olnud tagada tuletõrjesõidukile tagavara ligipääs. Riigitee km 2,187 asuv mahasõit on kiirendusrajalt ja selline lahendus on vastuolus kliimaministri 17.11.2023 määrusega nr 71 *Tee projekteerimise normid*. Nimetatud mahasõit on kavandatud sulgeda. Uusi ristumiskohti riigiteele planeeritud ei ole.

Planeeringuala mootorsõidukite parkimine ja manööverdamine on lahendatud kruntide siseselt; igale krundile on kavandatud lähtuvalt kehtivast standardist kolm parkimiskohta: kaks kohta väljaspool hoonet ning üks koht hoones sees. Planeeringujoonisel nr 3 on parkimiskohad markeeritud tinglikult ja parkla lahendus tuleb (sh kohtade jaotumine väljaspool hoonet ja hoonesiseselt) täpsustada projekteerimisel.

Kruntide elanike jalgrataste hoiustamine on ette nähtud hoonete mahus selleks ette nähtud hoiuruumides.

Riigiteel nr 5 ei ole parkimist ega tagurdamist ette nähtud.

Nurmenuku tänav – riigitee nr 5 ristmikust Tori valla suunas asub riigiteel eraldussaarega valgustatud ületuskoht jalakäijatele võimaldamaks Nurmenuku tänav suunalt tulevatel liiklejatel ületada ohutult maantee (Tammiste tee) ja jõuda teisel pool sõiduteed asuvale Tammiste kergliiklusteele. Seega on planeeritud kruntide elanikel head võimalused jalgsi või rattaga liikumiseks. Samuti asuvad riigiteel ehk Tammiste teel mitmed bussipeatused.

Krundile nr 7 ulatub planeeringualast idasuunas kulgeva 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaantee 30 m laiune kaitsevöönd. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

## 5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline ja see tuleb täpsustada projekteerimisel. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumis-/ühenduspunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega.

Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

Naaberkinnisasjade tehnovõrkudega varustamine peab säilima, kui ei lepita kokku teisiti.

Juhul, kui ilmneb vajadus rajada tehnovõrguühendusi ristuvana Tammiste teega ehk riigiteega, tuleb tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil. Sel juhul tuleb lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse.

Vee- ja reovee kanalisatsioonivarustuse projektide koostamisel tuleb täpsustada vooluhulgad ja esitada need projekti koosseisus. Projektis tuleb lahendada ka kasutusest välja jäävad torustikud. Juhul kui on vajalik läbida kinnistu torustikega naaberkinnistuid, siis esitada naaberkinnistu esindaja nõusolek.

Topo-geodeetilised mõõdistus- ja uurimistööd peavad vastama Pärnu Linnavalitsuse 17.12.2018 määruse nr 22 "Topo-geodeetiliste mõõdistus – uurimistöode tegemise kord" nõuetele.

Projekteeritavatele ühisorustikele (sh liitumispunktid) tuleb vormistada servituudi materjalid.

Ehitusprojekt (põhi- või tööprojekti staadiumis) tuleb esitada AS-ile 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.

AS Pärnu Vesi tehnilised nõuded on leitav aadressil: <https://www.parnuvesi.ee>.

Tööd (projektid, geoalused, teostusjoonised) esitada kooskõlastamiseks läbi AS Pärnu Vesi kodulehekülje taotlusevormi <https://www.parnuvesi.ee/tehniliste-toode-kooskolastamise-taotlus/>. Tingimus ei kohaldu, kui töö esitatakse kooskõlastamise läbi ehitisregistri.

### 5.6.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 18.03.2024 TT-210277 (kehtivad kaks (2) aastat alates väljastamise kuupäevast).

Olemasolev hoonestus ei ole ühisveevärgiga ühendatud. Planeeritud krundi nr 1 tarbeks on Nurmenuku tänav T1 kinnisasjale varasemalt välja ehitatud ühisveevärgi ühendustorustik (De40 PE) koos perspektiivse ühendamise võimalusega ca 1 m kinnistupiirist. Nimetatust on lahendatud krundi nr 1 veevarustus.

Kavandatud tänavamaale ja olemasolevale juurdepääsuteele Nurmenuku tn 2 kinnisasjal on teiste planeeritud kruntide tarbeks planeeritud täiendavad torustikud lähimate ühenduspunktidega: peatorustik De63 PE Nurmenuku tänaval (kruntide nr 1 ja 2 lähialal) ja peatorustik De110 PE Nurmenuku tänaval (Nurmenuku tn 2 kinnisasja lähialal).

Planeeritud tänavamaale kavandatud veetorustikust on planeeritud ühendustorustikud ja liitumispunktid kruntidele nr 2-6. Krundi nr 7 tarbeks on kavandatud ühendustorustik Nurmenuku tn 2 kinnisasja lähialal asuvast torustikust ja liitumispunkt Nurmenuku tänavale Nurmenuku tn 2 kinnistu piiri juurde.

Olemasolev veekaev tuleb pärast ühisveevärgiga liitumist nõuetekohaselt likvideerida.

Projekteerimisel tuleb arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega ja järgida ptk 5.7 sätestatut.

### 5.6.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 18.03.2024 TT-210277 (kehtivad kaks (2) aastat alates väljastamise kuupäevast).

Olemasoleval hoonestusel puudub ühendus ühisreoveekanalisatsiooni võrguga. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeritud krundi nr 1 tarbeks on Nurmenuku tänav T1 kinnisasjale varasemalt välja ehitatud ühendustorustik (De160 PVC) koos perspektiivse ühendamise võimalusega ca 1 m kinnistupiirist. Nimetatust on lahendatud krundi nr 1 reovee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni.

Kavandatud tänavamaale ja olemasolevale juurdepääsuteele Nurmenuku tn 2 kinnisasjal on teiste planeeritud kruntide tarbeks planeeritud täiendavad torustikud lähimate ühenduspunktidega: peatorustik De160 PVC Nurmenuku tänaval (kruntide nr 1 ja 2 lähialal), kaev nr 18 (14-A-11, koordinaadid

6471041.00, 533822.30) ja peatorustik De160 PVC Nurmenuku tänaval (Nurmenuku tn 4 kinnisasja lähialal), kaev nr 24 (14-A-11, koordinaadid 6471003.76, 533979.25).

Planeeritud tänavamaale kavandatud reoveekanaliseerimise torustikust on planeeritud ühendustorustikud ja liitumispunktid kruntidele nr 2-6. Krundi nr 7 tarbeks on kavandatud ühendustorustik Nurmenuku tn 2 kinnisasja lähialal asuvast torustikust piki Nurmenuku tänavat kuni Nurmenuku tn 2 kinnistupiirini. Krundi nr 7 liitumispunkt on kavandatud Nurmenuku tänavale Nurmenuku tn 2 kinnistu piiri juurde. Krundi nr 7 tarbeks võib tulevikus projekteerida kinnisasja koosseisu väikepumppla.

Kanaliseerimise eelvoolutoruga ühendamiseks tuleb võimalusel kasutada olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanaliseerimiskaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase.

Kinnistu kanaliseerimisel peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Ühiskanaliseerimise juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015.a. määruses nr 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanaliseerimise juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Olemasolev kanaliseerimise kogumiskaev ja imbväljak tuleb pärast ühiseveekanaliseerimisega liitumist nõuetekohaselt likvideerida.

Projekteerimisel tuleb arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega ja järgida ptk 5.7 sätestatut.

### 5.6.3 Sademevee ärajuhtimine

Nurmenuku tänaval krundiga nr 1 külgnevana asub kraav, kuhu on juhitud naaberalade sademevesi. Kraav jätkub Nurmenuku tn 8 kinnisasjal ja teistel erakinnisasjadel.

Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava (ÜVK) aastateks 2025-2036 kohaselt on vee ettevõtte tegevuspiirkonnas asuvad ja avalikus huvis kasutatavad sademevee rajatised määratud ühiskanaliseerimise osaks. Ühiskanaliseerimise osaks määratud rajatisteks on avalikus huvides kasutatavad sademevee kraavid, sademeveetorud, sh dreanažitorud, sademevee puhastid, sademevee keskendid, sademevee restkaevud, sademevee vaatluskaevud ning sademevee pumpjad. Ühiskanaliseerimise osaks ei ole erakinnistutel olevad lokaalsed sademeveesüsteemid (sh dreanažisüsteemid) ning looduslikud veekogud.

Nurmenuku tänaval asuval kraavil puuduvad ühissademevee kanaliseerimise tunnused, sest kraavi tuleb vaadelda tervikuna ning valdavas osas kulgeb kraav erakinnisasjadel.

Tänavamaale krundil nr 8 ja 9 on planeeritud sademeveetorustik, mis on kavandatud ühendada olemasoleva kraaviga Nurmenuku tänaval. Sademeveetorustiku kavandamisel ei kuulu see ühissademevee kanaliseerimise koosseisu. Nurmenuku tänaval asuva kraavi põhja kõrgus ei võimalda sademeveetorustikku rajada külmumistsoonist allapoole. Toru asemel on lubatud ka nõva rajamine nii planeeritud tänavamaa koosseisu kui sellega külgnevale elamukrundile või nende omavahelisele piirile. Nõva asemel võib rajada ka kraavi, kuid see tuleb suurema ruumivajaduse tõttu kavandada elamukrundi koosseisu. Alternatiivne lahendus on tänavaalale kavandada vett läbilaskev teekate.

Planeeritud kruntidel tuleb sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu (immutada kruntide sisesealt seal paiknevatel murukattega aladel, immutada kasutades näit imbkärgede

süsteemi vmt). Nimetatud põhimõtete kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte.

Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid nõudeid, mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks:

- näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (näit haljasalad, naabermaaüksusega ühise piiriga paralleelsed nõvad jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Sademe- ja võimaliku dreneaživee juhtimine ühisreoveekanalisatsiooni torustikku ning naabermaaüksustele on keelatud. Tápne lahendus tuleb anda vastava hooneprojekti mahus.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

### 5.6.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 18.03.2024 nr 469734 (kehtivad kaks (2) aastat alates väljastamise kuupäevast).

Planeeringu koostamise algatamise ajal läbis ala madalpinge õhuliin, mis nüüdseks on likvideeritud. Säilitatud on õhuliinipost Tammiste tee 18 kinnisasjal, millelt kulgeb elektri maakaabelliin Tammiste tee 8 // 10 kinnisasjale.

Planeeritud kruntide tarbeks on planeeritud tänavamaale kavandatud 0,4 kV maakaabelliin alates AJ 7876 F1 JK53414. Selleks on planeeritud tänavale kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Kruntide piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb projekteerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt kahekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Põhimõttelise lahenduse kohaselt on servituudi vajadus sealhulgas krundi nr 7 ja kinnisasja Tammiste tee 8 // 10 kasuks krundil nr 6, sest kavandatud kaabelliinid kulgevad läbi krundi nr 6.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioonide elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### 5.6.5 Soojusvarustus

Planeeringuala ei asu linna kaugküttepiirkonnas, samuti puuduvad olemasolevad gaasitorustikud, millega liituda.

Planeeritud kruntide hoonestuse soojusvarustus on lubatud lahendada lokaalselt. Võimalikud on tahkeküte (kuiv küttematerjal: küttepuud, pellet, puitbrikett jmt), soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia lahendused (näit päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

### 5.6.6 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 14.03.2024 tehnilised tingimused nr 38730046 (kehtivad kuni 13.03.2025).

Olemasolevad sideliinid ja -kaevud asuvad Nurmenuku tänaval. Olemasoleval hoonestusel krundil nr 7 on sidevarustus tagatud optilise kaabliga kaitsetorus Tammiste teelt.

Planeeritud kruntide nr 1-6 tarbeks on planeeritud tänavamaale kavandatud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass lähtuvana sidekaevust RNG-2429. Alternatiivselt on sideliini põhitrass võimalik kavandada sidekaevust RNG-2373. Igale krundile/hoonele tuleb projekteerida individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist.

Projekteerimisel tuleb pidada silmas, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sideliini nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööprojekti koostamiseks on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust ehtisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 *Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded*;
- Telia Eesti AS dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetiliste uurimistöödele";
- Telia Eesti AS dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.";
- Telia Eesti AS dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks Liinirajatiste kaitsevööndis".

Alternatiivselt võib kruntide sidevarustuse tagamiseks planeeringu realiseerimise ajal liituda lähima sidevarustust pakkuva teenuseosutajaga.

### 5.6.7 Vertikaalplaneerimine

Kruntide maapinna kõrguste olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee immutamise ja/või kogumise ja/või äravoolu.

### 5.6.8 Välisvalgustus

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Soovitatavalt kavandada välisvalgustus ka tänavamaale. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise

väliruumi. Kruntide nr 1-7 sisene välisvalgustus tuleb lahendada soovitatavalt koos ülejäänud elektrivarustuse kavandamisega. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb vältida naaberkinnisasjadele valgusreostuse tekitamist.

Öisel ajal reguleerida valgustuse kasutamine minimaalsele võimsusele. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitatav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

### 5.6.9 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualale lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Nurmenuku tänaval.

Planeeritud tegevus alal liigitub tuleohutuse järgi I (eluhooned) kasutusviisi alla<sup>9</sup>.

Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10<sup>10</sup> kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugusel ehitisest mõeldakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojekti lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest. Planeeringualal on minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s ning see peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Kui ehitis on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini.

Planeeritud ehitiste väline tuletõrje veevarustus on tagatud Nurmenuku tänaval asuvatest hüdrantidest nr 635, sõlmes 510, Nurmenuku tänaval Nurmenuku 16 kinnisasja ees, koordinaadid 6471049.79, 533827.28, vooluhulk 24,2 l/s ja hüdrantist nr 634, sõlmes 514, Nurmenuku tn 3 juures, koordinaadid 6471058,4, 533927,9, vooluhulk 32,3 l/s.

Pärnu Vesi AS tagab ühisveetorustikus tavaolukorras vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

### 5.7 Tuleohutuse tagamine

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega<sup>11</sup>.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõeldakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõeldakse kuja selle osa välisservast.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

Planeeritud kruntide hoonestusalad jäävad valavalt kavandatud/olemasolevast naaberhoonestusest ja omavahel normikohasele kaugusele. Erandiks on kruntide nr 4 ja 6 hoonestusalad, mis osaliselt asuvad üksteisele oluliselt lähemal kui kaheksa meetrit. Nimetatud asukohas on krundi nr 6 piiriäärse ehitise puhul tegemist säiliva keldriga, millel on muldseinad, mis tule levikut piiravad. Kui aga perspektiivis

<sup>9</sup> siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

<sup>10</sup> siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

<sup>11</sup> siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*



kavandatakse keldri asendamist uue abihoonega samas asukohas ja krundi nr 4 hoonestus on rajatud sellele lähemale kui 8 m, on vajalik perspektiivsel hoonel tule levikut piirata ehituslike abinõudega (näit tulemüüri). Alternatiivina ehitada krundi nr 6 perspektiivne abihoone krundi nr 4 hoonestusest normikohasele kaugusele või kavandada nii krundi nr 4 kui 6 hoonestus minimaalselt 4 m kaugusele krundipiirist, et oleks tagatud tuleohutusküja ja võrdsuse printsiip.

Hoonestusalade normatiivkujud on nähtavad joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs ehitistele on tagatud Nurmenuku tänavalt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt <sup>12</sup>.

## 5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on oluline:

- tagada hea nähtavus (nii territooriumi valgustatus kui vaated naaberaladelt, n-ö naabrivalve võimalus);
- piirata krundile sissepääsu (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud) ja kasutada lukustatavaid väravaid;
- eristada selgelt avalik ja eramaa, st eramaa piiramine piirdega.

Ehitiste projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada lisaks veel järgnevaga:

- paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

## 5.9 Keskkonnatingimused

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnisasjadel. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Hoonetele kavandatavatel tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele<sup>13</sup> vastav lahendus, vajadusel tuleb tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus,

<sup>12</sup> siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

<sup>13</sup> keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42

sademetes hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine<sup>14</sup>. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist<sup>15</sup>. Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas asuvad olemasolevad kraavid, mis võimaldavad vihmavett tekkekohas koguda ja immutada. Teistsuguste kasvutingimuste tõttu võimaldavad kraaviperved tõsta ala looduslikku mitmekesisust. Samuti saab kruntide ulatuslikke haljasalaseid kasutada sademevee pinnasesse immutamiseks, katustelt kogutavat vett on soovitatav taaskasutada; parkla katendiks kavandada soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Liginullenergiahoone nõuet ei kohaldata väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m<sup>2</sup>.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>16</sup> kohaselt on planeeringuala piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 10-30 kBq/m<sup>3</sup> ehk tegemist on normaalse (foonilise) Rn- riskiga pinnasega, kus on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi hoonete lubatud maksimaalne kõrgus võimaldavad rajada hooned, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoonetes kui naaberhoonetes. Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmamuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest

<sup>14</sup> Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030  
[https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega\\_kohanemise\\_arengukava\\_aastani\\_2030\\_1.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf)

<sup>15</sup> veeseadus

<sup>16</sup> <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel<sup>17</sup> lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad). Tiheasustusalal ja/või kompaktsel hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel tuleb eespool nimetatud keskkonnaministri määruse kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse<sup>18</sup> nõuetest. II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval ( $L_d$ ) ning 55 dB öösel ( $L_n$ ), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ning 60 dB öösel.

Planeeringuala piirneb Pärnu - Rakvere - Sõmeru teega (põhimaantee nr 5), mille viimaste aastate suurima liikluskoormusega aasta (2023) ööpäeva keskmine liikluskoormus planeeringualaga piirnevas teelõigis on Transpordiameti loendusandmetel 6686 sõidukit (sh 6,1% raskeliiklust) ööpäevas. Tee kiiruspiirang vaadeldavas lõigis on 70 km/h. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud levendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Lähtudes viimaste aastate suurimast liikluskoormusest võib arvutuslikult<sup>19</sup> lähimal hoonestusalal asuva olemasoleva eluhooneni (positsioonil nr 7 ca 17 m kaugusel äärmise sõiduraja servast asuv olemasolev eluhoone) ulatuda müra hinnatud tase ca 64 dB päeval ( $L_d$ ) ning ca 55 dB öösel ( $L_n$ ). Liikluse müra tase olemasoleva hoone teepoolsel küljel vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (hoonete teepoolsel küljel on lubatud vastavalt 65/60 dB) ning tee lähemale positsioonile ehitusloakohustuslikku lisahooneid ei kavandata.

Planeeringuga on ette nähtud uute hoonete indikaativsed asukohad, mis jäävad teest rohkem kui 50 m kaugusele, mis on piisav müra normtasemete tagamiseks nii olemasolevas kui ka perspektiivses olukorras. Lähimate uute eluhoonete hoonestusalade piiril (ehk minimaalselt 50 m kaugusel äärmisest sõidurajast, hoonete tegelik asukoht jääb eeldatavasti teest kaugemale, praeguse lahenduse kohaselt ca 58 m tee servast) jääb arvutuslik müra hinnatud vahemikku 58...59 dB päeval ( $L_d$ ) ning 50...51 dB öösel ( $L_n$ ).

Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed praeguste liikluskoormuste tingimustes välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune vaadeldava liikluskoormuse ning puhverala suuruse korral planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002.a. määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*.

Liikluskoormuste märkimisväärse suurenemise korral võib tee lähima olemasoleva hoone teepoolsel küljel perspektiivses olukorras esineda ka liikluse müra piirväärtuse ületamine (tõenäoliselt mitte rohkem kui 1...2 dB ulatuses), seda näit juhul, kui piirkonnas peaks aset leidma liikluskoormuste suurenemine 50...100% võrra. Samas ei prognoosita riigimaantee puhul enam sedavõrd suurt liikluskoormuste kasvu ning näit liikluskoormuste suurenemine 25% võrra tooks kaasa (muude tingimuste samaks jäämisel) müra hinnatud taseme (päeval/öösel) suurenemise ainult ca 1 dB võrra ning piirväärtusele vastav müra tase tee lähima olemasoleva hoone (Pos 7) puhul oleks jätkuvalt tagatud.

Teest kaugemal asuvate hoonestusalade puhul jääb liikluse müra tase selgelt väiksemaks kui piirväärtused ka ebarealistlikult suurte liikluse kasvuprognoside korral.

<sup>17</sup> müra käsitlus koostatud keskkonnaekspert Veiko Kärbla poolt

<sup>18</sup> välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse müra hinnatud taset päeval ( $L_d$ , 7.00–23.00) ja öösel ( $L_n$ , 23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid.

<sup>19</sup> liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

Arvestades piirkonnas aset leidvaid arendustegevusi võib tulevikus osutada otstarbekaks teelõigu piirkiiruse langetamine (näit ca 400 m kaugusel planeeringualast Pärnu linna suunas algava 50 km/h kiiruspiirangu ala laiendusena) ning piirkiiruse 50 km/h korral on ka planeeringualal tagatud ca 2 dB võrra paremad tingimused. Tulenevalt suhteliselt kõrge müratasemest tuleb planeeringualal (eelkõige teepoolsetele kruntidel) siiski arvestada mürahäiringu esinemise võimalusega (ka juhul, kui müra piirväärtuse nõue on tagatud).

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades eluruume 61...65 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 40 dB. Kavandades eluruume 56...60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 35 dB. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoonete kõrgema mürafooniga (teepoolsetel) küljel on võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral) ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Soovituste järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head tingimused vastavalt hoonete/ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Samas on ka selge, et vaadeldava piirkonna puhul on kohati (eelkõige teele lähimate hoonestusalade puhul) tegemist suhteliselt mürarikka alaga ning seda asjaolu tuleb arvestada elukoha valikul (tuleb silmas pidada, et liiklusrüüa võib mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra piirväärtusele vastavad tingimused on tagatud).

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Hoonetel peab olema tagatud liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele<sup>20</sup>. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb vastava hoone projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs. Prügikonteinerite kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

Planeeritud kruntidelt lähtuv reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt projekteeritud, ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

## 5.10 Piirangud

### 5.10.1 Servituutide seadmise vajadus

Teeservituut on vajalik seada Nurmenuku tn 2 kinnisasjale krundi nr 7 kasuks. Servituudi sisuks on Nurmenuku tn 2 kinnisasjal asuva tee kasutamine krundilt nr 7 väljapääsu ja krundile nr 7 juurdepääsu tagamiseks, kusjuures teed võib läbida jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele tuleb vormistada servituudid Pärnu Vesi AS vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikele (sh liitumispunktid) ja Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele.

Vastavalt põhimõttelisele lahendusele tuleb seada servituut krundile nr 7 seda läbivate elektri maakaabelliinide valdajate kasuks. Täpne servituutide seadmise vajadus ja ulatus tuleb määrata

<sup>20</sup> keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 *Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused*

projekteerimise käigus, kuna projekteerimisel on tehnovõrkude lahendust lubatud muuta/täpsustada. Projekteerimisel võivad selguda ka täiendavad servituudi seadmise vajadused.

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks tuleb ette näha võrguvaldajate ja asjakohase planeeritud krundi kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Vastavalt *asjaõigusseaduse rakendamise seadusele* peab tehno-rajatise võõrale kinnistule ehitamiseks olema isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping sõlmitud enne ehitamise algust. Tehno-rajatise paigutamisel maale, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse, peab olema maa kasutaja kirjalik nõusolek.

### 5.10.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Tee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid<sup>21</sup>.

### 5.10.3 Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks<sup>22</sup>.

## 5.11 Planeeringu elluviimine

### 5.11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualale ega selle lähipiirkonda ei jää kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte, puuduvad väärtustatud hooned ja miljööalad. Arvestades planeeringu koostamise eesmärki ja sisu ning lähipiirkonna iseloomu, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada ebasoodsat ega soodsat mõju kultuuriväärtustele.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha negatiivsete sotsiaalsete mõjude ilmumist, kuna planeeringualale ei ole kavandatud objekte, mis tooks kaasa sotsiaalseid häiringuid (näo mentaalsed mõjud, mistõttu elanikud neid enda vahetusse lähedusse ei soovi) või ohustaks kogukonna turvatunnet.

Planeeringuala asub linna territooriumil, kus puuduvad loodusväärtusega alad. Planeeritud kruntidel on tehnovõrguvarustuses kavandatud kasutada tsentraalseid lahendusi ning sademevee ärajuhtimisel on ette nähtud kraavituse jmt rajamine ehk keskkonnasäästlik lahendus. Planeeringu elluviimisel ei ole olemasoleva informatsiooni valguses ette näha negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 5.11.2 toodud elluviimise tingimustega. Majanduslikult mõjutab planeeringu elluviimist huvitatud isiku finantsiline võimekus.

Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed. Kuna Pärnumaale on iseloomulik keskmisest suurem sesoonsus, siis planeeringualale kaasaegse elamuala kavandamine loob eeldused uute elanike tulekule

<sup>21</sup> kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik*

<sup>22</sup> *ehitusseadustiku* § 70 lg 1, kaitsevööndis keelatud tegevused vt *ehitusseadustik* § 70 lg 2

ning aastaringse elanikkonna kasvule ja seeläbi võimaluse kohaliku omavalitsuse tulubaasi suurendamisele. Planeeritud tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline.

### 5.11.2 Planeeringu elluviimise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele<sup>23</sup>, ehitusprojektide koostamisele ja uute ehitiste püstitamisele.

Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama hoone eskiisprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

Planeeringu elluviimisel ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Krundi omanik kohustub tagama, et rajatavad ehitised ja istutatav haljastus ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi omanik selle koheselt hüvitama.

Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise täitmiseks ei eraldata rahalisi vahendeid linna eelarvest.

Kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude rajamine toimub planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Elamukrundisestest tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

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

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

Krundile nr 8 ja 9 kavandatud tänava ja olemasoleva Nurmenuku tänava ühenduslõik rajatakse planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt samaaegselt planeeritud tänava ehitusega.

Olemasoleva informatsiooni valguses on planeering kavandatud realiseerida etapiviisiliselt. Kui aga töö koostamisest huvitatud isikul tekib soov realiseerida planeering ühe korraga, on ka see lubatud.

Kruntidele nr 8 ja 9 kavandatud tee väljaehitamise järgselt määratakse tee avalikku kasutusse.

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

Planeeringuga seatakse selle etapiviisiliseks elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Krundi nr 7 kasuks teeservituudi lepingu sõlmimine.
2. Katastriüksuse moodustamine krundist nr 1.
3. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste (sh tee) projekteerimine kavandatud kruntidel nr 8 ja 9 ja Nurmenuku tn 2 kinnisasjal.
4. Servituudi lepingute sõlmimine.
5. Krundi nr 1 hoonestust teenindava tehnovõrguvarustuse projekteerimine ja ehitamine.

<sup>23</sup> vt <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Maaomaniku-meelespea-p549.html>

6. Krundi nr 1 hoonestuse projekteerimine ja ehitamine.
7. Etapiviisiline katastriüksuste moodustamine, hoonete projekteerimine ja ehitamine ning tänava ja tehnovõrguühenduste ehitamine kruntidel nr 2-7:
  - 5.1 Katastriüksuste moodustamine krundist nr 8 ja 9.
  - 5.2 Kruntidel nr 8 ja 9 tehnovõrgu ühenduste ehitamine.
  - 5.2 Krundil nr 8 tee ehitamine.
  - 5.3 Katastriüksuste moodustamine krundist nr 2.
  - 5.4 Krundi nr 2 hoonestuse projekteerimine ja ehitamine.
  - 5.4 Krundil nr 9 tee ehitamine.
  - 5.5 Katastriüksuste moodustamine krundist nr 3 ja/või 4 ja/või 5 ja/või 6 ja/või 7.
  - 5.6 Krundi nr 3 ja/või 4 ja/või 5 ja/või 6 ja/või 7 hoonestuse projekteerimine ja ehitamine.

Kui planeering realiseeritakse ühe korraga, on elluviimise etapid järgmised:

1. Krundi nr 7 kasuks teeservituudi lepingu sõlmimine.
2. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine.
3. Tänavaja tehnovõrguprojektide koostamine.
4. Tänavaja tehnovõrkude ehitamine.
5. Servituudilepingute sõlmimine.
6. Hooneprojektide koostamine
7. Hoonete ehitamine





## JOONISED

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrgud	M 1 : 500
5. Kruntimine	M 1 : 500



## KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav/ koostööd tegev organisatsioon	Kooskõlastuse/ arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse/arvamuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse/ arvamuse originaali asukoht	Planeerija märkused kooskõlastaja/arvamuse avaldaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ	10.09.2024 nr 6784368253	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Planeeringu digitaalne lisade kaust	-
2.	Telia Eesti AS	17.09.2041 nr 39158082	<p>Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:  Projekt vastab Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele: nr. 38730046 (Tehn. tingimused nr. 38730046)  Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 443 0700  Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah  Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah  Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisisatsioon, Sidekaev(ud)  Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: jah  Projekt kooskõlastatakse 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:  <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/</a> 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:  <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a>  Projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.  Kooskõlastus kehtib kuni 16.09.2025</p>	Planeeringu digitaalne lisade kaust	-

Jrk nr	Kooskõlastav/ koostööd tegev organisatsioon	Kooskõlastuse/ arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse/arvamuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse/ arvamuse originaali asukoht	Planeerija märkused kooskõlastaja/arvamuse avaldaja tingimuste täitmise kohta
3.	AS Pärnu Vesi	19.11.2024 - 210277	<p>AS Pärnu Vesi on tutvunud esitatud Tööga ja arvamus on järgnev:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-DP lahendus on sobilik.</li> <li>-Planeeritud sademevee süsteemi eelvool ei ole ühissademevee-kanalisatsiooni (ÜSK) osa. Juhul kui on soov planeeringuga tänavavale kavandatud sademevee ärajuhtimissüsteem määrata (ÜSK) hulka, siis peavad olema täidetud järgnevad tingimused: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lahendus peab olema kooskõlastatud eelvooluks (kuni suubumine looduslikku veekogusse) oleva kraavi omaniku(ke). Juhul kui eelvoolul puudub kindel omanik, siis arvestada, et eelvoolu kraavi omanikuks on kinnistu, mida ta läbib.</li> <li>o Tänavaalale planeeritud torustiku ei ole võimalik AS Pärnu Vesi tehniliste nõuete kohaselt arendada, sest eelvoolu kõrgus ei võimalda torustikku külmumistsoonist alla poole ehitada. Kraavi rajamiseks ei ole tänavalale piisavalt ruumi kavandatud. Sel juhul on vajalik kraavile planeerida tänavala laiemaks (peab olema tagatud juurdepääs hoolduseks).</li> </ul> </li> </ul>	Planeeringu digitaalne lisade kaust	<p>Lahenduse koostamisel arvestati, et planeeritud sademevee süsteemi eelvool ei ole ühissademevee-kanalisatsiooni osa. Seletuskirjas on toodud, et toru asemel on lubatud ka nõva rajamine nii planeeritud tänavamaa koosseisu kui sellega külgnevale elamukrundile või nende omavahelisele piirile. Nõva asemel võib rajada ka kraavi, kuid see tuleb suurema ruumivajaduse tõttu kavandada elamukrundi koosseisu. Alternatiivne lahendus on tänavaalale kavandada vett läbilaskev teekate.</p>