



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

1-25

**Detailplaneeringu
koostamise korraldaja:**

Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa 16,
Pärnu linn 80098
e-mail:
linnavalitsus@parnu.ee
tel. 444 8200

**Huvitatud
isik:**

Capfield OÜ
Ahtri 9
Tallinn 10151
Harju maakond
reimo.simsalu@capfield.ee
Tel. +372 5304 6116

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**PÄRNU LINNAS RIIA MNT 129b JA RIIA MNT 131
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2025

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: mai 2025

Sisukord**SELETUSKIRI**

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev aldushakt.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	6
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4. Haljastus ja liiklus.....	6
3.5. Tehnovõrgud.....	6
3.6. Piirangud planeeritaval alal.....	7
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
4.1. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
4.2. Alal kehtiv detailplaneering.....	8
5. Detailplaneeringuga kavandatav.....	8
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.2. Hoonestusalade paiknemine.....	9
5.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	9
5.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	10
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	11
5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised.....	12
5.6.1. Veevarustus.....	12
5.6.2. Reovee kanalisatsioon.....	12
5.6.3. Sademevete kanalisatsioon.....	13
5.6.4. Elektrivarustus.....	13
5.6.5. Soojusvarustus.....	13
5.6.6. Sidevarustus.....	14
5.6.7. Vertikaalplaneerimine.....	14
5.6.8. Välisvalgustus.....	14
5.7. Tuleohutuse tagamine.....	14
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
5.9. Keskkonnatingimused.....	15
5.9.1. Jäätmekäitluse põhimõtted.....	16
5.10. Piirangud.....	17
5.10.1. Servituudid.....	17
5.10.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid.....	17
5.10.3. Muinsuskaitse.....	17
6. Detailplaneeringu elluviimise etapid.....	18

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500
Joonis 4	Liiklusskeem	1:500

ILLUSTRATSIOON

3D visualiseering

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

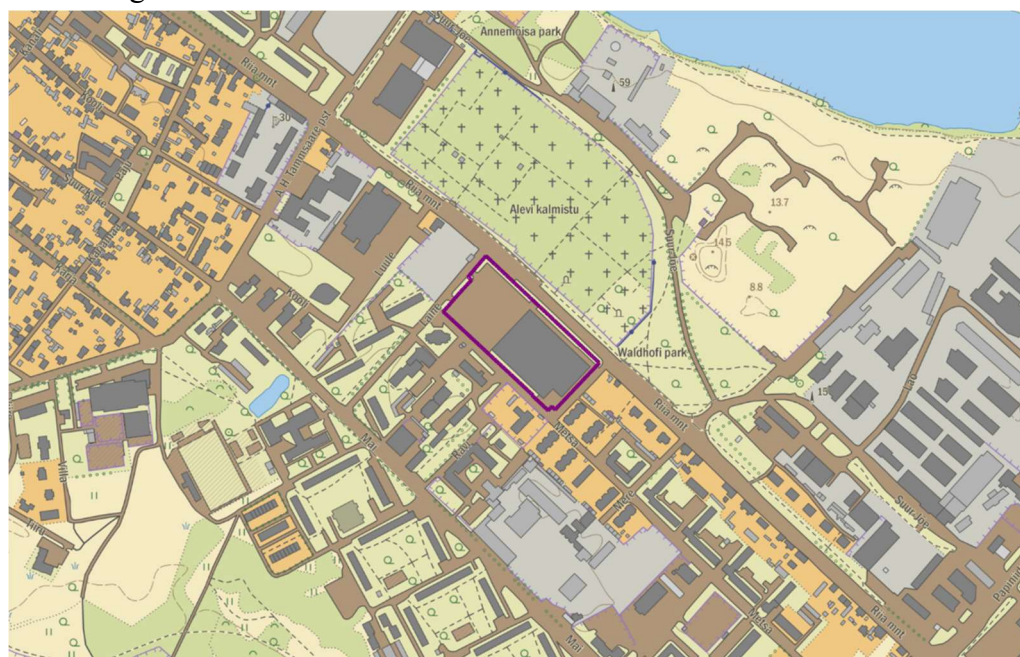
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Pärnu linnas Mai linnaosas paiknevad Riia mnt 129b (kat. tunnus 62513:167:0014) ning Riia mnt 131 (kat. tunnus 62513:167:0013) katastriüksused. Planeeringuala paikneb Riia maantee ja Laine, Metsa ning Ravi tänavate vahelises kvartalis, aktiivse kasutusega linnalises piirkonnas.

Planeeringuala piirneb Riia maantee T7 (kat. tunnus 62513:167:0018), Riia maantee T8 (kat. tunnus 62513:169:0002), Ravi tänav T1 (kat. tunnus 62501:001:0231), Metsa tn 2a (kat. tunnus 62513:167:0015), Metsa tänav T9 (kat. tunnus 62501:001:0225), Laine tänav T3 (kat. tunnus 62513:167:0019), Laine tänav T2 (kat. tunnus 62513:167:0025) ja Laine tänav T1 (kat. tunnus 62513:167:0024) katastriüksustega.

Planeeringuala pindala on 24724 m².

Planeeringu ID on 127595.



planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2025).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 10.02.2025. a korraldusega nr 95. Korralduse juurde kuulub lisana "Maa-ala asukoha skeem".

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud GeoTerra OÜ 10.01.2024. a, töö nr -2024.

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Pärnu linnavalitsuse juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrus nr. 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Riia mnt 131, Laine tn 2a, Metsa tn 2a ja 2b detailplaneering, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 22.08.2005 otsusega nr 112;
- K-Projekt AS töö nr 24087 „Riia mnt. 129b tankla“, koostatud 20.09.2024;
- Projekt O2 OÜ töö nr 4945 „Maxima XXX kaubanduskeskuse rekonstrueerimine ja laiendamine“, koostatud 18.12.2024;
- Enersense AS töö nr LC2644 „Riia mnt 131 laadimistaristu tööprojekt“, koostatud 22.01.2025;
- Kalhip OÜ töö nr 2024-02 "Maxima XXX kaubanduskeskuse rekonstrueerimine ja laiendamine" (elektriprojekt), koostatud 12.03.2025.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED**2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on ala tervikliku ruumilahenduse kaudu krundistruktuuri muutmine, sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine, vajadusel servituudialade määramine. Krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaalud leitakse planeeringu koostamise käigus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas Mai linnaosas Riia maantee ja Laine, Metsa ning Ravi tänavate vahelises kvartalis, linnulennult 2 km Pärnu kesklinnast kagu pool.

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

Planeeringuala asukoht on aktiivse kasutusega linnalises piirkonnas. Alal paikneb kaubandushoone ning selle parkimisplats. Planeeringuala on neljast küljest piiritletud avalike tänavatega. Riia mnt, mille ääres planeeringuala asub, on üks Pärnu linna peatänavaid.

Planeeringuala ümbritsevate tänavate äärde on välja ehitatud kõnniteed ning tänavate ristmikel ja kaupluse sissepääsude läheduses on sõiduteede ületuskohtades ülekäigurajad.

Planeeringualast põhja ja ida poole, teisele poole Riia maanteed jääb Alevi kalmistu ning Waldhofi park. Planeeringualast lõuna ja lääne pool on ridaelamud, kortermajad ning ühiskondlikud ehitised (õpikeskus, raviasutused).

Pärnu jõgi jääb planeeringualast ligikaudu 450 m põhja poole ning Pärnu laht ligikaudu 1,2 km edelas.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Mõlema planeeringualal paikneva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä). Riia mnt 129b katastriüksuse pindala on 538 m² ning Riia mnt 131 katastriüksuse pindala on 24186 m².

Ehitisregistri andmetel Riia mnt 129b katastriüksusel ehitisi ei paikne. Katastriüksus on kasutuses kõrvaloleval kinnistul (Riia mnt 131) asuva ostukeskuse parkla osana.

Ehitisregistri andmetel paikneb Riia mnt 131 katastriüksusel kaubandushoone (EHR kood 120540497, ehitisealune pind 10932,9 m²). Käesoleval ajal on väljastatud ehitisluba (nr. 2512271/00211, antud 14.01.2025) hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on piiritletud haljasalaga, kus kasvab muru ning kõrghaljastus. Lisaks on parklasse rajatud rohesaared, kuhu on istutatud põõsad või puud.

Juurdepääs planeeringualale on olemas Laine, Metsa ning Ravi tänavatelt. Riia mnt 129b katastriüksusele pääseb läbi Riia mnt 131 katastriüksuse. Juurdepääsuks on Riia mnt 131 kinnistule seatud Riia mnt 129b kinnistu igakordse omaniku kasuks läbipääsuservituut (leping 22.06.2007).

Kaubandushoonele koostatud rekonstrueerimise ja laiendamise projekti koostamise käigus on muu hulgas lahendatud ka parkimisvajadus ja juurdepääs kinnistule ning hoonele.

3.5. Tehnovõrgud

Laine tänaval on olemas tänavavalgustus, ühisveevärgi ning sademevee torustikud. Metsa tänaval on olemas tänavavalgustus, madal- ning keskpinge maakaablid, sidekanalisatsioon, sademevee torustikud, soojatorustikud. Riia maantee planeeringuala

poolses servas on veetorustikud, madal- ja keskpinge maakaablid ning side maakaabel. Veetorustikule on ehitatud hüdrandid.

Ühendused tehnovõrkudega Riia mnt 129b kinnistul puuduvad. Katastriüksusel paiknevad parkimisplatsi valgustuspost madalpinge maakaabliga ning sademevee torustik ja restkaev.

Riia mnt 131 kinnistul on olemas ühendus ühisveevärgiga (Riia mnt ja Ravi tn ristmikul), ühiskanalisatsiooniga (Ravi ja Metsa tn ristmiku lähedal), sidevõrguga (ühendus Metsa tänavalt), soojusvõrguga (ühendus Metsa tänavalt, kinnistu lõunanurgast). Planeeringuala lõunanurgas asub alajaam Silva:(Pärnu L) (katastriüksus Metsa tn 2a, kat. tunnus 62513:167:0015), millest Riia mnt 131 kinnistu saab elektriühenduse. Parkimisplatsile on välja ehitatud valgustus ning sademeveetorude ja restkaevude võrgustik. Kinnistu sademeveetorustikud on ühendatud sademeveetorustikega Ravi ja Riia tn ristmikul ning läbi õli- ja liivapüüduuri Laine tänaval.

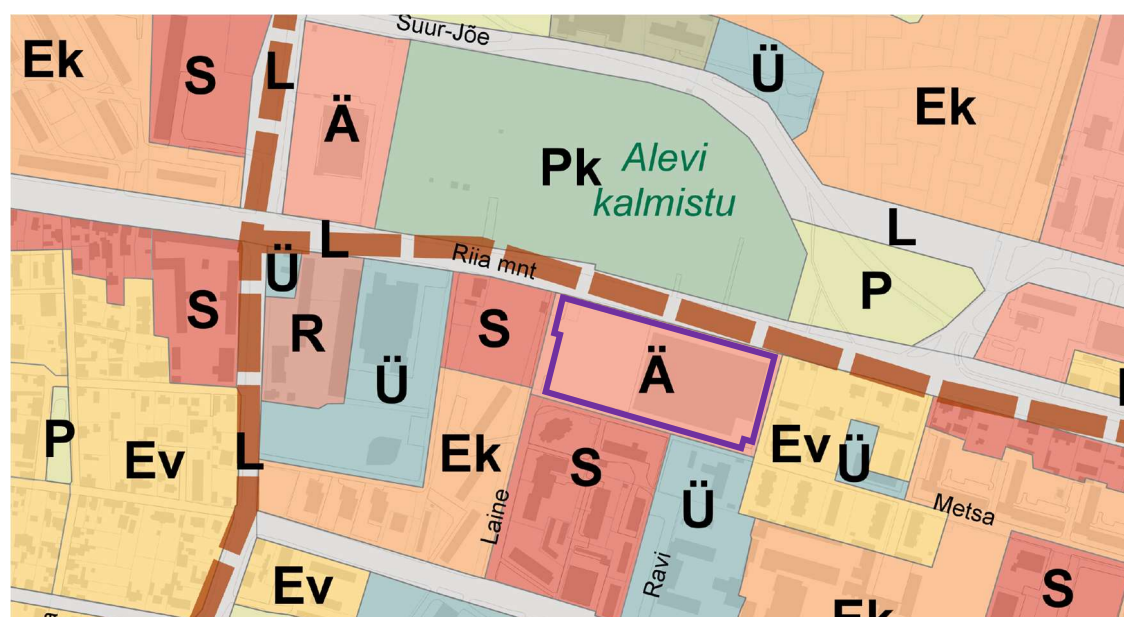
3.6. Piirangud planeeritava alal

- Elektrimaakaabelliinide kaitsevööndid 1 m mõlemal pool liini telge;
- alajaama kaitsevöönd 2 m seinast;
- maa-aluste soojustorustike (läbimõõt 200 mm ja suurem) kaitsevöönd 3 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast;
- kinnismälestise kaitsevöönd 50 m (Pärnu Alevi kalmistu, reg nr 8331).

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

4.1. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, mille järgi asub kinnistu äri ja teeninduse maa-alal (Ä) (joonis 2).



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist.

Äri ja teeninduse maa-ala on ettevõtlusele suunatud piirkond. Nende arendamise eesmärgiks on kompaktsed ning hea ligipääsetavusega äri- ja teeninduspiirkondade loomine.

Äri ja teeninduse maa-alale on kehtestatud järgmised tingimused:

- Hoonestamise põhimõtted (korruselisus, hoonete arv krundil, hoonete paiknemine krundil jms) määratakse igakordselt eraldi lähtuvalt ümbritsevast linnaruumist;
- Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivalt;
- Äri ja teeninduse piirkondadele tuleb tagada mugav ja turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest;
- reeglina tagada standardikohane parkimisvõimalus (s.h jalgrataste parkimisvõimalus) hoonestusega samal krundil;
- Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil 20%. Kasutada tuleb mitmerindelise haljastust. Väärtuslik haljastus tuleb reeglina säilitada. Välialade lahendus antakse haljastusprojektiga.;
- Äri ja teeninduse maa-alal asuvate kaubandus- ja teenindushoonete krunte reeglina ei piirata. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (kaupluse või tootmishoone hoov jmt), kuritegevuse riskide vähendamisest ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus.

Detailplaneering koostatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

4.2. Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Riia mnt 131, Laine tn 2a, Metsa tn 2a ja 2b detailplaneering, mille eesmärgiks oli alale ehitusõigus anda kaubanduskeskuse ja tankla ehitamiseks. Samuti planeerida Laine tänava läbimurre Riia maanteele.

Planeeringuga moodustatud Riia mnt 129b kinnistule anti ehitusõigus ühe 1-korruselise ning kuni 6,0 m kõrguse hoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 125 m². Arhitektuurseid piiranguid ei sätestatud.

Riia mnt 131 kinnistule anti ehitusõigus kahe kuni 3-korruselise ning kuni 13,0 m kõrguse hoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 12100 m².

Tänapäevaks ei ole Riia mnt 129b kinnistu piires planeeringut ellu viidud. Riia mnt 131 kinnistule on kaubanduskeskus ehitatud.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Riia mnt 129b ja Riia mnt 131 kinnistute vahelise piiri muutmiseks ning alal kehtiva detailplaneeringu järgi antud ehitusõiguse ja hoonestustingimuste täiendamiseks. Alale leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Riia mnt 129b kinnistu laiendamiseks Riia mnt 131 kinnistu arvelt.

5.2. Hoonestusalade paiknemine

Hoonestusala kundil Pos nr 1 planeeritakse 5,0 m kaugusele tänavamaade poolsetest krundi piiridest. Krundi Pos nr 1 hoonestusala edela suunas on kavandatud kuni krundi piirini ning kagusuunas 4,0 m kaugusele Riia mnt 131 krundi piirist. Hoonestusala krundil Pos nr 2 planeeritakse 10,0 m kaugusele krundi Riia maantee poolsest piirist ning 3,0 m kuni 4,3 m krundi Metsa ja Ravi tänavate poolsetest piiridest. Metsa tn 2a katastriüksusel paiknevast alajaamast planeeritakse hoonestusala 8,0 m kaugusele.

Teid, platse, infotulba/hinnatabloo ning tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada / paigaldada ka väljaspoole hoonestusala.

5.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1	Pos 2
krundi planeeritud pindala	1059 m ²	23665 m ²
hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind / täisehitus %	265 m ² / 25% (sh infotulp/hinnatabloo, mis on kõrgem kui 5,0 m)	12100 / 51% (sh infotulp/hinnatabloo, mis on kõrgem kui 5,0 m)
hoonete suurim lubatud suletud brutopind	265 m ²	14000 m ²
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	ärimaa (Ä) 100%	ärimaa (Ä) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	tankla ja teenindushoone maa (ÄH) 100%	kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100%
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	ärimaa (Ä) 100%	ärimaa (Ä) 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	äri ja teeninduse maa-ala	äri ja teeninduse maa-ala
hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	6,5 m Planeeringuga on lubatud püstitada infotulp/hinnatabloo maksimaalse kõrgusega 10,0 m (maapinnast).	13,0 m Planeeringuga on lubatud püstitada infotulp/hinnatabloo maksimaalse kõrgusega 10,0 m (maapinnast).
hoonete lubatud suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	1 / -	3 / -1

hoonete suurim lubatud arv krundil	2	2
kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5,0 m kõrgused maapealsed ehitised	Lubatud rajada (nt alajaam, jalgrataste varjualne, prügimaja) ka väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, haljastuse ning kujadega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Kuni 20 m ² -te ehitiste pindala arvestatakse kavandatava ehitisealuse pinna hulka ning on lubatud rajada lisaks esitatud hoonete arvule.	Lubatud rajada (nt käruparkla, jalgrataste varjualne, prügimaja) ka väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, haljastuse ning kujadega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Kuni 20 m ² -te ehitiste pindala arvestatakse kavandatava ehitisealuse pinna hulka ning on lubatud rajada lisaks esitatud hoonete arvule.
lubatud väikseim tulepüsivusklass	määratakse ehitusprojektis	määratakse ehitusprojektis

5.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hoonetest ning platsidest vabad alad tuleb haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeringualal on lähtuvalt üldplaneeringust 20%, mida võib suurendada.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on krundi Pos 1 haljastuse osakaal 36% krundi pindalast ning Pos 2 haljastuse osakaal on 8% krundi pindalast.

Kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral kundil Pos 1, tuleb leida puudele koht asendusistutuseks planeeringuala piires. Krundil Pos 2 säilitatakse minimaalselt olemasolev haljastuse osakaal, sh kõrghaljastus.

Üldplaneeringu kohaselt võib põhjendatud juhul kohalik omavalitsus lubada haljastusprotsendi vähendamist. Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on reeglina kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal).

Olemasoleva haljastuslahenduse aluseks krundil Pos 2 on kehtiv Riia mnt 131, Laine tn 2a, Metsa tn 2a ja 2b detailplaneering, millega juba nähti ette puudujääva haljastuse osakaalu kompenseerimine alal planeeringualaga külgneval tänavamaal (vt. Joonis 3, seletuskiri), sh rajati ~3300 m² roheala, istutati 47 puud (Hõbevaher) ning ~210 põõsast (Kurdlehine kibuvits). Väljaspoole planeeringuala rajatud haljastuse osakaal on ligikaudu 11% krundi Pos 2 pindalast. Nimetatud asjaoludel loetakse käesoleva planeeringuga krundil Pos 2 haljastuse osakaalu kompenseerimine täidetuks. Lisakokkuleppe alusel istutatakse planeeringust huvitatud isiku kulul mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal) täiendavalt 3 puud, asukoht lepatakse kokku Linnavalitsusega.



Joonis 3. Riia mnt 131, Laine 2a, Metsa 2a ja 2b detailplaneeringu alusel väljaspoole Riia mnt 129b ja Riia mnt 131 katastriüksusi rajatud haljasalad.

Kruntidele uushaljastuse rajamisel kasutada mitmerindelise haljastust ning arvestada taimede sobivust alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kruntide haljastust täpsustada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Vajadusel koostada haljastusprojekt. Kavandatav haljastus ei tohi vähendada liiklusohutust.

Piirdeid planeeringualale ei kavandata.

Alale kavandatavate väikeehitiste ja -vormide (nt. pingid, prügikastid, rattahoidjad, ostukäru parkla jmt) disain ja paiknemine täpsustada ehitusprojektide koosseisus.

Erinevad heakorra nõuded ning koormised Pärnu linnas on kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 26 „Heakorraeskirja ja koormise kehtestamine“.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale säilivad olemasolevad juurdepääsud. Lisaks rajatakse kaks juurdepääsu Ravi tänavalt (vastavalt PROJEKT O2 OÜ töö nr 4945 "Maxima XXX kaubanduskeskuse rekonstrueerimine ja laiendamine" lahendusele).

Laine tänavaga on planeeringual olemas kaks ühendusteed. Sissesõit planeeringualale (sh krundile Pos nr 1) võib toimuda ainult Metsa tänava poolse sisse- ja väljasõidu kaudu. Riia mnt poolne juurdepääs on mõeldud ainult planeeringualalt väljumiseks. Kunti Pos nr 1 (tanklat) teenindavale transpordile on lubatud sissesõit ka Riia mnt poolsest juurdepääsust.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

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

Pos nr.	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: Korruselamute ala)	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	Teenindusjaam, tankla	1/20	265/20 = 14	5
2	Supermarket, kauplused	1/50	14000/50 = 280	259

Planeeritud maa-alal kokku:	294	264
-----------------------------	-----	-----

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	Muu kauplus	1/50	6	265/50 = 6	6
2	Supermarket, kauplused	1/150	10	14000/150 = 94	40
Planeeritud maa-alal kokku:					46

Normatiivne parkimiskohtade arv tabelis on arvestatud maksimaalse brutopinna alusel. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms) ning alale koostatud ehitusprojektist.

Krundi Pos nr 1 parkimiskohad planeeringulahenduses on kavandatud lähtuvalt K-PROJEKT AS 20.09.2024 koostatud tööst nr 24087 "Riia mnt. 129b tankla" ning krundi Pos nr 2 parkimiskohad on kavandatud lähtuvalt ROJEKT O2 OÜ 16.08.2024 koostatud tööst nr 4945 "Maxima XXX kaubanduskeskuse rekonstrueerimine ja laiendamine".

5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Krundil Pos nr 2 säilivad olemasolevad ühendused tehnovõrkudega. Uusi liitumispunkte sellele krundile ei planeerita.

Detailplaneeringus on esitatud planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Parima tulemuse saavutamiseks võib tehnovõrkude projekteerimisetapis koostöös võrguvaldajatega detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendust muuta.

5.6.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Pärnu Vesi AS 19.02.2025.a väljastatud tehnilised tingimused nr TT-240825.

Krundi Pos nr 1 veevarustus kavandatakse ühenduspunktiga Laine tänaval paiknevast peatorustikust (De160 PE).

Alternatiivina võib veevarustuse kavandada ühenduspunktiga Riia maanteel paiknevast peatorustikust (DN300 MALM).

5.6.2. Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on Pärnu Vesi AS 19.02.2025.a väljastatud tehnilised tingimused nr TT-240825.

Krundi Pos nr 1 kanalisatsioon kavandatakse ühenduspunktiga peatorustiku (DN200 ASB) kaevus nr 10, mis paikneb Laine tn 1 kinnistul (koordinaadid 6470660.76, 531244.33). Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud võimalik planeeritud kanalisatsioonitoru asukoht, mida võib tehnovõrkude projekteerimisel muuta.

Alternatiivina võib kanalisatsiooni ühenduspunktiks kavandada Laine tänaval paikneva peatorustiku (DN200 ASB) kaevu nr 24 (koordinaadid 6470611.78, 531219.69).

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 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatule.

5.6.3. Sademevee kanalisatsioon

Planeeringualale on välja ehitatud sademeveetorustike ning restkaevude võrgustik. Vajadusel tuleb olemasolevat lahendust täiendada. Enne sademevee ühisorustikku juhtimist tuleb vesi puhastada õli- ja liivapüüduris. 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".

Riia mnt 129b kinnistu sademevesi on hetkel juhitud läbi Riia mnt 131 kinnistul asuva torustiku Laine tänaval asuvasse peatorustiku kaevu nr 78 (koordinaadid 6470698.28, 531310.80).

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

5.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 20.02.2025.a väljastatud tehnilised tingimused nr 490588.

Krundi Pos nr 1 liitumispunkt nähakse ette kinnistu piirile uue projekteeritava alajaama kõrvale (krundil Pos nr 2). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

5.6.5. Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS 13.02.2025.a väljastatud tehnilised tingimused nr PT-8, mille lisaks on Metsa tn – Laine tn ristmiku soojustrassi teostusjoonis (OÜ Pärnu Maamõõduteenistuse töö nr TJ-380/06, 11.09.2006.a).

Planeeringuala paikneb Pärnu linna tõhusa kaugkütte piirkonnas. Riia mnt 129b kinnistu hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada olemasolevalt Metsa ja Laine tn ristmiku piirkonnas paiknevalt kaugküttetorustikult 2xDN400/630, sealjuures ühendus projekteerida täisavaga puurventiilidega. Torustiku kulgemine on planeeritud valdavalt olemasoleval haljasalal. Sulgeseadmete ehk maakraanide paigaldamine on ette nähtud krundi hoonestuse harutorustikule enne krundi piiri ehk transpordimaale.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

5.6.6. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 14.02.2025.a väljastatud tehnilised tingimused nr 39461067.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus planeeritakse lähtuvana sidekaevust RNA-2085. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Sidevarustuse võib lahendada ka mobiilisidevõrkude baasil.

5.6.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasase reljeefiga (kõrguste vahemik kogu ala peale on 5.28...6.64 m). Kaubandushoonele koostatud rekonstrueerimise ja laiendamise projektiga koos lahendati ka ala vertikaalplaneerimine.

Krundile Pos nr 1 ehitiste projekteerimisel lahendada koostatava projekti mahus ka krundi vertikaalplaneerimine. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate katastriüksuste maapinnast ning vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.

5.6.8. Välisvalgustus

Planeeringualal on olemas välisvalgustus. Vajadusel täiendatakse olemasolevat lahendust projekteerimise etapis. Valgustus ei tohi tekitada ümbruskonda häirivat valgusreostust.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringu lahendus on koostatud eeldusel, et alale kavandatav tankla ei ole ohtliku ettevõtte kategoorias. Hinnangu aluseks on Majandus ja -taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord¹“.

Käesolevas peatükis esitatud kütuste mahud on hinnangulised ning need täpsustatakse ehitusprojektiga. Kui projekteerimise käigus selgub vajadus ohtliku ettevõtte kategooria kasutamiseks, tuleb ehitusprojekti raames koostada riskianalüüs. Riskianalüüsi kokkuvõttes välja toodavad tingimused peavad olema täidetavad. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

Alale paigaldatakse maa-alused kütusemahutid. Mahutite asukoht määratakse ehitusprojektiga. Mahutitel tagatakse vahekaugus 0,5 m suuremast diameetrist.

Krundile kavandatavad võimalikud kütusemahutid (maa-alused) ning hinnanguline kütuse kogus:

	maksimaalne kavandatav mahuti suurus:	maksimaalne kütuse kogus:
Mahuti A (mootoribensiin)	100 m ³	75 t
Mahuti B (diiselkütus)	100 m ³	85 t

Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

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. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ sätestatuga.

Lähimad olemasolevad hüdrandid Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on Riia mnt ääres (hüdrant nr 122, 121, 377, 120), Laine ja Metsa tn ristmikul (nr 452) ning Ravi ja Metsa tn ristmikul (nr 451).

Vajalikud tulekustutusvee veevooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoonete kasutusviisist ning tuletõkkesektsioonide pindaladest. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Lokaalseks tulekahju kustutamiseks peavad tankurite juurde olema paigaldatud käsikustutid.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*“.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- alarmseadmete paigaldamine

5.9. Keskkonnatingimused

Varem planeeringualal toimunud ja planeeritav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, 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.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vee ja pinnase kaitstus

Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse teemakaardi kohaselt on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Alal olevad ning kavandatav reovee kanalisatsioon on lahendatud ühiskanalisatsiooni baasil. Planeeringualalt (parklast) kokku kogutav sademevesi tuleb enne ühisorustikku juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris. Muud võimaliku reostusega seotud ohud on ettevõtte poolt välditavad ja ennetatavad.

Välisõhu kvaliteet

Kuna krundile Pos nr 1 kavandatakse tanklat, peab arvestama, et kütuse laadimise ja tankimisega võib kaasneda spetsiifilise lõhna eraldumine. Need tegevused on lühiajalised ning eeldatavasti ei halvene oluliselt selle tõttu piirkonna õhukvaliteet. Samuti on lühiajalised ehitustegevuse ajal välisõhule tekkida võivad mõjud.

Müra ja vibratsioon

Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Planeeringulahenduse elluviimisel lähiala tänavate liikluskooormuse ning selle kaasneva liiklusemüra olulist kasvu ette näha ei ole.

Hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberkatastriüksustel paiknevate elamute asukohtadega. Ventilatsiooniagregaate, kliimaseadmeid ja muid potentsiaalseid müraallikaid mitte paigaldada elamute poolsele fassaadile. Tehnoseadmete müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Insolatsioon ja valgus

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes". Krundi Pos nr 1 kavandatav hoonestusala paikneb olemasolevatest hoonetest piisavalt kaugel ning sinna ehitamine ei mõjuta naaberhoonete insolatsioonitingimusi. Krundil Pos nr 2 paikneb olemasolev kaubandushoone. Sellele lähim elamu paikneb ligikaudu 25 m kaugusel kagu pool. Kui kaubandushoonele kavandatakse Ravi tänava poole praegusest mahust kõrgemat juurdeehitust, tuleb ehitusprojekti koostamise käigus hinnata insolatsiooniarvutuste tegemise vajadust.

Alale kavandatav välisvalgustus ei tohi tekitada ümbruskonda häirivat valgusreostust.

Avariolukorrad

Võimalikud olulisemad õnnetused seoses planeeritava arendustegevusega on tulekahju ja kütuse lekkimine. Mõlema nimetatud ohu minimeerimine toimub tankla ja hoonete projekteerimise faasis asjakohaste meetmete rakendamisega. Avariolukordade tekkimine on ettevõtte poolt välditav ja ennetatav.

Ehitustegevuse ajal tekkivates avariolukordades tuleb reostus esimesel võimalusel likvideerida ning vajadusel teavitada reostusest Päästeametit ning kohalikku omavalitsust. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui järgitakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

5.9.1. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine planeeringualal peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses sätestatud nõuetele.

Kogumiskonteinerid paigutatakse 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.

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

5.10. Piirangud

5.10.1. Servituudid

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos nr 2 (Riia mnt 131)	Pos nr 1 (Riia mnt 129b)	reaalservituut	Reaalservituut annab krundi Pos nr 1 (Riia mnt 129b) igakordsele omanikule ning krundi kasutajatele ja külalistele õiguse kasutada kundil Pos nr 2 (Riia mnt 131) olevat teed krundile Pos nr 1 juurdepääsuks.
Pos nr 1 (Riia mnt 129b), Pos nr 2 (Riia mnt 131)	Elektrilevi OÜ	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ning hooldada kruntidel paiknevaid elektripaigaldisi.

5.10.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

5.10.3. Muinsuskaitse

Detailplaneeringuala põhjaserva ulatub Pärnu Alevi kalmistu (reg nr 8331) kaitsevöönd – 50 m mälestise väliskontuurist või piirist.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 14 on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine, kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate alupäraste vaadete säilimine ning kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Kinnismälestise kaitsevööndis tööde tegemine on reguleeritud muinsuskaitseadusega.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- 1) katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded sh servituutide seadmine;
- 2) tehniliste tingimuste taotlemine ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrgu valdajatelt;
- 3) ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine;
- 4) hoonete, tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine.
- 5) kasutuslubade taotlemine.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased ehitised, tagada nende korrashoid ning rajada haljastus.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

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

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.