

Töö number
Tellija

23000073
Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu
Telefon: +372 444 8100; e-post: linnavalitsus@parnu.ee
Registrikood: 75000064

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795;

Seisund
Kuupäev

DP
8.02.2024

Pärnu linnas Rehepapi tn 5 kinnistu detailplaneering

Köide I – Seletuskiri ja joonised



Maa-ameti kaldaerofoto 12.10.2022

Algatamine	21.08.2023
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	5
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	5
1.3.	Koostamiseks tehtud uuringud	5
1.4.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1.	Planeeritava ala asukoht	6
2.2.	Planeeritava ala ja selle üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
2.3.	Maakasutus ja hoonestus	7
2.4.	Haljastus, liiklus.....	7
2.5.	Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused	7
3.	ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	9
4.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	11
4.2.	Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	11
4.3.	Haljastus, heakord ja piirded.	13
4.4.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
4.5.	Tehnovõrgud- ja rajatised	14
4.5.1.	Veevarustus	14
4.5.2.	Väline tuletõrje veevarustus	15
4.5.3.	Reovee kanalisatsioon	15
4.5.4.	Sademevee kanalisatsioon	16
4.5.5.	Elektrivarustus.....	17
4.5.6.	Sidevarustus	17
4.5.7.	Välisvalgustus.....	17
4.6.	Vertikaalplaneerimine	18
4.7.	Tuleohutuse tagamine	18
4.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.9.	Keskkonnatingimused	18
4.10.	Erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse.....	19
4.11.	Piirangud	21
4.11.1.	Alal kehtivad säilivad kitsendused	21
4.11.2.	Alal kavandatavad kitsendused	21
4.12.	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	22

JOONISED

Situatsiooniskeem	DP-01
Tugiplaan	DP-02
Põhijoonis	DP-03
Tehnovõrkude koondplaan	DP-04

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Pärnu Linnavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik

Triin Koorits

Aide Kaar

Piret Kikkas

Projektijuht-planeerija

Vastutav planeerija (kutsetunnistus nr 151414)

keskkonnaekspert

VK-insener

Tellija esindaja:

Kaido Koppel

Janno Poopuu

Planeerimisosakonna juhataja, Pärnu Linnavalitsus

Linnakujunduse spetsialist, Pärnu Linnavalitsus

1. Planeeringu lähteinfo

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Pärnu Linnavalitsuse 21.08.2023 algatamise korraldus nr 525.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+;
- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeering;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Pärnu Linnavalitsuse 13.09.2021 korraldusega nr 576 kehtestatud Rehepapi tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- Pärnu Linnavalitsuse 15.05.2023 korraldusega nr 343 kehtestatud Pärnu linnas Härma tn 3 kinnistu detailplaneering;
- Ehitusseadustik;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

1.3. Koostamiseks tehtud uuringud

- Osaühing Pärnu Maamööduteenistus poolt 2023. aasta septembris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr TM-296/23.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Rehepapi tn 5 kinnistu selliselt, et ühele osale oleks võimalik kavandada kaasaegne äri- ja/või tootmistegevus, näha ette juurdepääsud ning määrata kruntide ehitusõigus, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused.

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- tervikliku ruumilahenduse kaudu ala krundistruktuuri muutmine,
- kinnistutele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine,
- arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine,
- haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine,
- kommunikatsioonide kavandamine,
- vajadusel servituudialade määramine.

2. Olemasolev olukord

2.1. Planeeritava ala asukoht

Detailplaneeringu ala asub Pärnu linnas Ülejõe linnaosas ning külgneb Rehepapi tänava ja Pärlimõisa teega.



Vaade planeeritavale alale (Maa-ameti kaldaerofoto seisuga 07.04.2023)

2.2. Planeeritava ala ja selle üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala asub Pärnu linna loodeosas Ülejõe linnaosas Lennujaama tee, Härma tänava ja Tallinna maantee vahelisel alal logistiliselt heas asukohas oluliste transpordisuundade (4 Tallinn–Pärnu–Ikla põhimaantee ja 60 Pärnu–Lihula tee) ning lennuvälja läheduses.

Planeeringuala ümbritsevad nii äri-, tootmis- ja transpordimaad, kui ka sotsiaalmaad. Planeeringuala kontaktvõõndi moodustavad jalgpallikeskus, väiketootmisettevõtted, Härma kaubanduskeskus, korterelamud. Lähimad elumumaad jäävad teisele poole Tallinna maanteed planeeringualast ca 120 m kaugusele kagusse.

Planeeringualal ja vahetus läheduses on varem koostatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Pärnu Linnavalitsuse 28.04.2008 korraldusega nr 308 kehtestatud Kilgi tn 4 ja Kilgi tn 4a kinnistute detailplaneering, mille eesmärgiks oli kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine, et rahuldada kaasaegseid kaubakeskuse vajadusi.
- Pärnu Linnavalitsuse 13.09.2021 korraldusega nr 576 kehtestatud Rehepapi tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes soovist luua piirkonda

uusi võimalusi aktiivse vabaaja ja spordielu edendamiseks. Planeeringualale kavandati pere- ja vabaajakeskus ning jalgpalliväljakute ala rajamine ning nähti ette äri- ja transpordimaa sihtotstarbe osakaalu suurendamine.

- Pärnu Linnavalitsuse 15.05.2023 korraldusega nr 343 kehtestatud Pärnu linnas Härma tn 3 kinnistu detailplaneering, millega on Härma tn 3 krundile planeeritud spordikompleksi rajamine kahe väli- ning ühe sisejalgpalli väljakuga. Väljaku juurde kavandati hoone administratsiooni ja majutuse jaoks treeninglaagrites ja võistlustel osalejatele ning täpsustati varem kehtestatud planeeringuga antud jalgpallihalli ehitusõigust hoone kõrguse osas.

2.3. Maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Rehepapi tn 5	62401:001:2017	24 833 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Tegemist on kasutusest väljas oleva endise nõukogude sõjalennuvälja territooriumi osaga, millel asuvad jätkuvalt üksikud lennuvälja territooriumi piiritsooni kaitseks rajatud ehitised või nende varemed.

2.4. Haljastus, liiklus

Tegemist on võsastunud või metsastunud alaga, seda läbivad isetekkelised jalgteed või -rajad.

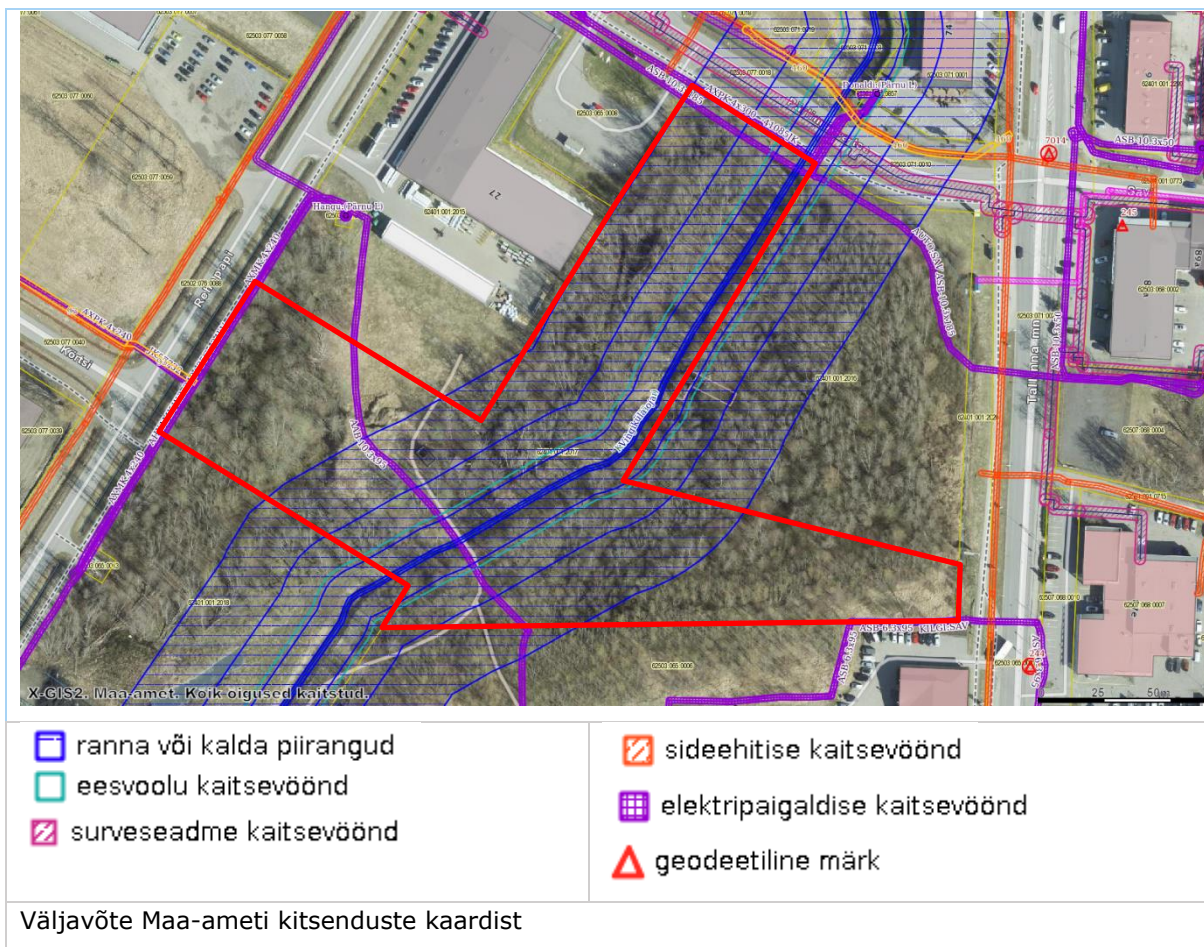
Alale pääseb nii Rehepapi tänavalt, Pärlimõisa teelt kui ka Tallinna maanteelt.

2.5. Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused

Olemasolevad tehnovõrgud kulgevad piki Pärlimõisa teed, Rehepapi tänavat ja Tallinna maanteed. Rehepapi tn 5 kinnistut läbivad põhjast ja keskosast elektrimaakaabelliinid ning lõunaosas gaasipaigaldis.

Rehepapi tn 5 on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

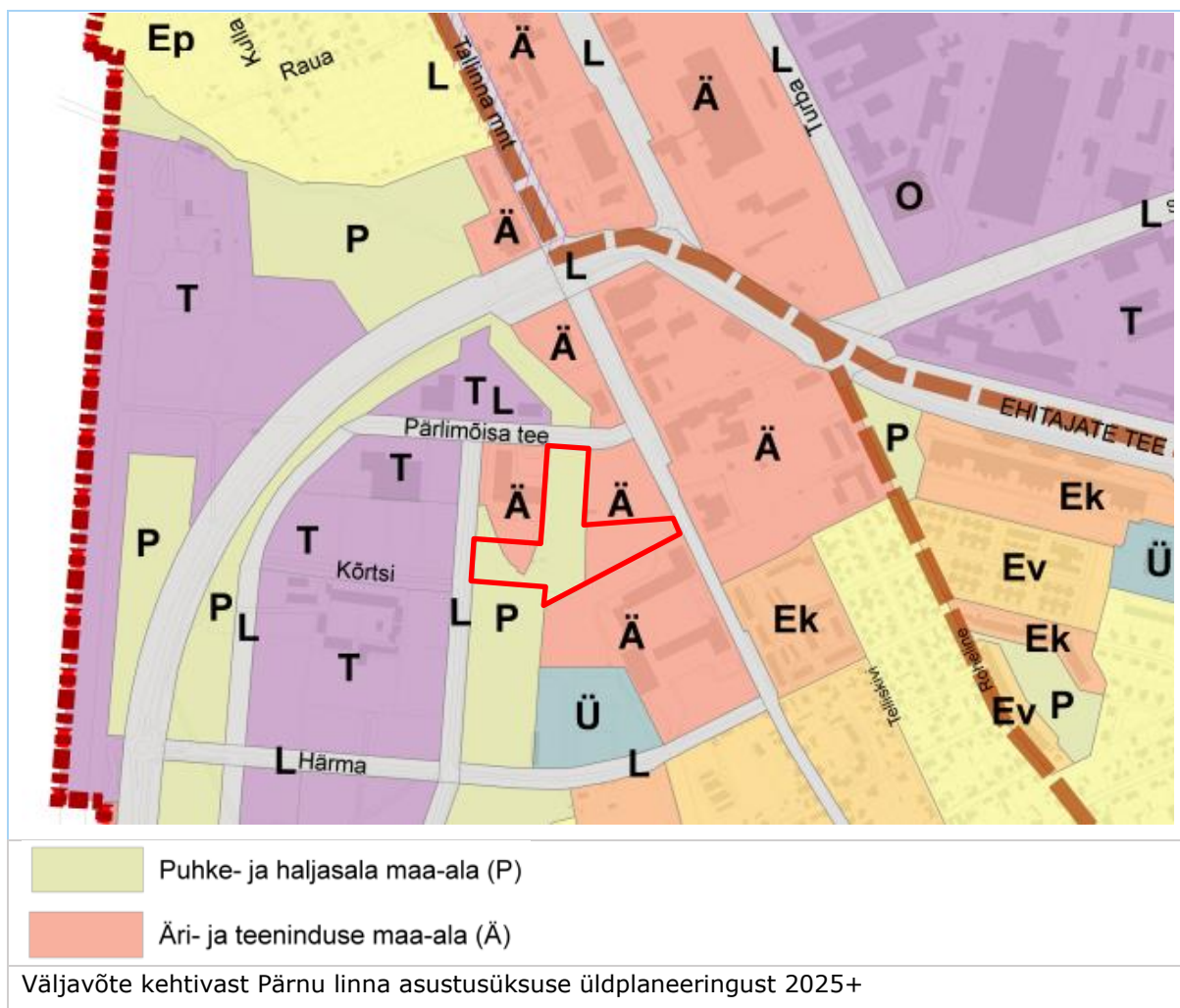
Rehepapi tn 5 kinnistut läbib Vingiküla oja (VEE1148703) veekaitsevööndi ulatusega 10 m, ehituskeeluvööndiga 25 m ja piiranguvööndi ulatusega 50 m veepiirist, mis on naaberkinnistule Härma tn 3 jäävas ulatuses suunatud maa-alusesse kollektorisse.



Planeeringualale ulatub Tallinna mnt 95 maaüksusel paikneva C-katergooria ohtliku ettevõtte Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla 435 m ohuala.

3. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linna asustussüsteemi üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21) kohaselt paikneb planeeritav osaliselt puhke- ja haljasala maa-alal (P) ning osaliselt äri- ja teeninduse (Ä) juhtotstarbega maa-alal.



Puhke- ja haljasala maa-ala on avalikuks kasutamiseks mõeldud metsade, parkide, looduslike haljasalade jms alune maa koos seda teenindavate hoonete ja rajatistega. Puhke ja haljasala maad reeglina ei hoonestata. Alale on lubatud püstitada ajutise või hooajalise iseloomuga või kerge konstruktsiooniga ala teenindavaid väikehooneid (välikohvik, müügi ja laenutuspunkt, tualett jms). Avalikult kasutatavate ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda universaalse disaini printsiipidest.

Äri ja teeninduse maa-ala on ettevõtlusele suunatud piirkond, mille arendamise eesmärgiks on kompaktsete ning hea ligipääsetavusega äri- ja teeninduspiirkondade loomine, kuhu on lubatud jae- ja hulgikaubandushooned, teenindus- ja toitlustushooned, büroo- ja administratiivhooned, väikeettevõtluse ja -tootmise hooned, majutushooned, spordi, meelelahutus- ja vaba aja veetmise hooned, haridusasutused. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil 20%.

Käesolev detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Pärnu Linnavalitsuse 13.09.2021 korraldusega nr 576 kehtestatud Rehepapi tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes soovist luua piirkonda uusi võimalusi aktiivse vabaaja ja spordielu edendamiseks. Et selgemalt eristada avalik ja eraala, korrigeeriti detailplaneeringuga planeeringuala loodeosas (Pärlimõisa tee 27 ja Rehepai tn 5) puhke- ja haljasala maa-ala ning äri ja teeninduse maa-ala vahelist piiri sealjuures muutmata juhtotstarvete pindalasid.

Käesolev detailplaneering muudab kehtetuks Rehepapi tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu Rehepapi tn 5 kinnistu osas.

4. Detailplaneeringuga kavandatav

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maaüksuse jagamisel on lähtutud sellest, et moodustatavale ühele krundile oleks võimalik kavandada kaasaegne äri- ja ettevõtlustegevus, näha ette juurdepääsud, määrata kruntide ehitusõigus, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Rehepapi tn 5 kinnistu jagamine kokku neljaks krundiks – üheks 6 898 m² suuruseks äri- ja tootmismaa, üheks 15 655 m² suuruseks haljasmaa krundiks ning kaheks 1 846 m² ja 435 m² suurusteks transpordimaa kruntideks kergtee ühenduse ja „pargi ja reisi“ parkla tarbeks. Kavandatavad transpordimaad teenindavad ühtlasi ka pos.02 puhke- ja haljasala.

Käesoleva detailplaneeringuga on jäätud võimalus kavandatud äri- ja tootmismaa krundi pos.01 liitmiseks naaberkatastriüksusega Pärlimõisa tee 27. Seetõttu on pos.01 ärimaa sihtotstarbele kavandatud kuni 40% ulatuses tootmishoone maa osakaal. Katastriüksuste liitmisel liitub ka ehitusõigus ja hoonete kõrgus ja korruselisus. Põhijoonisel DP-03 on välja toodud eraldi hoonestusala katastriüksuste liitmise korral.

4.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et ärimaa krundi ehitisealune pind moodustab maksimaalselt 50% krundi pindalast ning haljasmaa osakaal on vähemalt 20% krundi pindalast.

Krundile pos.01 on lubatud püstitada kaks kuni 3-korruselist kuni 15 m kõrgust äri- ja või tootmishoonet. Hooneid on lubatud püstitada vaid hoonestusalale. Sh on lubatud püstitada kuni 60 m² suuruse ehitisaluse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatisel kohustusega väikeehitisi. Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale.

Täpsem ehitusõigus on välja toodud alljärgnevas tabelis ja põhijoonisel.

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos. nr	Krundi suurus	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	Vaste ÜP juhtotstarvetes	Krundi lubatud suurim hoonete ja vajadusel ka rajatiste ehitisealune pindala m ² / täisehituse %	Hoonetusala suurus m ²	Lubatud suurim hoonete arv krundil sh ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned	Hoonete maksimaalne kõrgus (m ning m abs) (arvestatuna kas olemasolevast või planeeritavast hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest)	Hoonete suurim maa-pealne korruselisus	Haljastus, osakaalu %	Parkimis-kohtade arv (tk)
01	6 898 m ²	ÄK/ÄB/TL/TH/TK 60-100% TT 0-40%	Äri ja teeninduse maa-ala (Ä)	3 450 m ² / 50%	4 536 m ²	2	15 m / 23.5	3	25%	29
02	15 655 m ²	HM 100%	Puhke- ja haljasala maa-ala (P)	-					86%	-
03	1 846 m ²	LP 100%	Transpordimaa (L)	-					26%	39
04	435 m ²	LK 100%	Transpordimaa (L)	-					25%	-

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄB - büroohoone maa, TL - laohoonemaa, TH - hulgikaubanduse maa, TK - logistikakeskuse maa, HM – parkmetsa-, metsapargi maa

Planeeritavate hoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna see võib sõltuda hiljem hoonesse kavandatavast võimalikust tehnoloogilisest seadmest. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on samuti vaba. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegse vormikeelega (tänapäevane), sobituma keskkonda, väärtustama ümbritsevat linnaruumi ning olema orienteeritud keskkonnasäästlikele lahendustele.

Pos.02 haljasala parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostöös Pärnu Linnavalitsusega läbi viia arhitektuurivõistlus.

4.3. Haljastus, heakord ja piirded.

Kavandatud krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Äri- ja teenindusmaa krundi minimaalne haljastusprotsent on 20% krundi pinnast. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks. Edasisel projekteerimisel tuleb maksimaalselt säilitada väärtuslik kõrghaljastus ning haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust. Eelkõige tuleb säilitada heas tervislikus seisukorras olevad puud ja põõsad, millel on tagatud kasvuruum. Pos.02 haljasalal kujundada mitmerindelisel säilitatavate puu- ja põõsarühmadega.

Ehitusprojekti koostamisel tellida ka haljastusprojekt ning täpsustada võimalikud säilitatavad puud. Vältida liigset raiet ning säilitada hoonestusest ja teedest vabal alal maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Pos.01 haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse hoonete paigutuse ja manööverdusala vajaduse täpsustumisel. Pos.02 haljasalade kujunduslahendused tuleb lahendada maastikuarhitektuurse projektiga. Pos.02 haljasalale on soovitatav rajada vaba aja veetmist ning tervisesporti toetavaid rajatisi - mänguväljakuid, tervisespordiradasid, välitreeningvahendeid jms. Puude likvideerimine ja asendusistutus teha koostöös Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule äri ja teeninduse maa-alal asuvate kaubandus- ja teenindushoonete krunte reeglina ei piirata. Erandina on lubatud krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (kaupluse või tootmishoone hoov jmt), kuritegevuse riskide vähendamisest ning piirkonna väljakujunenud piirdelahendustest tulenev krundi piiramise vajadus. Eeltoodust tulenevalt selgub pos.01 piirdeaia asukoht edasise projekteerimise käigus. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgused võrkpiirded ja varbaiad. Muude piirete rajamine ei ole lubatud.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääsud kavandatud krundile pos.01 on planeeritud olemasolevatelt avalikult kasutatavalt Rehepapi tänavalt. Jalgsi juurdepääs on tagatud samuti olemasolevalt Rehepapi tänav ääres paiknevalt kergteelt.

Parkmetsa krundil pos.02 on jalgsi ühendus kavandatud nii Pärlimõisa tee, Tallinna maanteele kui ka Härma tn 3 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kergteega. Kergtee ühendamiseks Rehepapi tänavaga on planeeringus moodustatud 4 m laiune kergliiklusmaa krunt pos.04.

Äri- ja teenindushoonete teenindamiseks ning töötajate ja külastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Parkla täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis. Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 Tabelile 9.1 II klassi linnakeskuse parkimisnormi järgi.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
01	Ladu*	$7\,000 / : 250 = 28$	28	29
03	„Pargi ja reisi“ parkla	-	-	39
Planeeritud maa-alal kokku			28	68

*Kuna planeeritaval krundil pos.01 ei ole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed, määratakse parkimiskohtade arv ja paigutus edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete konkreetsele kasutusotstarbele. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele ei ole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitisealust pindala.

„Pargi ja reisi“ parklasse krundil pos.03 on kavandatud 39 parkimiskohta.

Ette tuleb näha vähemalt üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Samuti tuleb vastavalt ehitusseadustikule ette näha juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale ja vähemalt üks elektriautode laadimispunkt.

Projekteerimisel tuleb ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad hoonete peamiste sissepääsude lähedusse ja/või hoone sisestes panipaikades. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ Tabelile 9.3. Samuti on „Pargi ja reisi“ parkla krundile pos.03 ette nähtud kaetud minimaalselt 10-kohaline jalgratta parkla.

4.5. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud tehnovõrkude koondplaanil (joonis DP-04) ja seda täpsustatakse ehitusprojekti.

4.5.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 04.01.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220520.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asuvad DP alale lähimad ühisveetorustikud:

- Rehepapi tänaval De200 PE;
- Pärlimõisa teel De200 PE;
- Tallinna maanteel DN150 malm.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Krundile pos.01 on lubatud püstitada kaks kuni 3-korruselist kuni 15 m kõrgust äri- ja või tootmishoonet.

Planeeritaval krundil pos.01 ei ole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed. Krundi veetarbimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Eeldatud töötajate/tarbijate arv krundil on 480 inimest, ühiktarbimine 30 l/d, eeldatud arvutuslik veetarbimine krundi kohta on seega 14,4 m³/d.

Ühendustorustik De110 krundile pos.01 on planeeritud Rehepapi tänava De200PE veetorustikult.

Planeeritavale krundile pos.01 on ette nähtud liitumispunkt ühisveetorustikuga avalikult kasutatavale maale väljapoole kinnistu piiri (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus). Liitumispunktiks on siiber DN100.

Veetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1,5 m toru peale. Ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.2. Väline tuletõrje veevarustus

Välise tuletõrje veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 04.01.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220520.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad:

- tuletõrjehüdrant nr 582 (Tallinn tüüpi) Rehepapi tänaval Kõrtsi tn ristmikul, vooluhulk 37,0 l/s;
- tuletõrjehüdrant nr 589 (Tallinn tüüpi) Pärlimõisa teel, vooluhulk 36,7 l/s;
- tuletõrjehüdrant nr 276 (Tallinn tüüpi) Tallinna mnt-I, vooluhulk 37,5 l/s;
- tuletõrjehüdrant nr 587 (Tallinn tüüpi) Rehepapi tänaval (Pärlimõisa tee 27 kinnistu ees).

Väline tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Planeeringualal on eeldatud vajalik väliskustutusvee normvooluhulk kuni 30 l/s 3 tunni jooksul. Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevas ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 300 kPa.

Planeeringuala väline tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil.

Hüdrant peab üldjuhul asuma ehitisest kaugemal kui 30 m, et oleks tagatud päästetehnika ohutus.

Väline tulekustutusvee vajadus ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Vajadusel lahendatakse planeeringuala tuletõrje veevarustus täiendavate kinnistuisestest tuletõrjeveemahutite rajamisega vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10.

4.5.3. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 04.01.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220520.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asuvad DP alale lähimad ühiskanalisatsioonitorustikud:

- Rehepapi tänaval De160 PVC;
- Pärlimõisa teel De160 PVC, võimaliku ühenduse tegemiseks tuleks kasutada kaevu nr 91.

Planeeritaval krundil pos.01 ei ole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed. Krundi veetarbimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Eeldatud töötajate/tarbijate arv krundil on 480 inimest, ühiktarbimine 30 l/d, eeldatud arvutuslik reovee tarbimine krundi kohta on seega 14,4 m³/d.

Krundile pos.01 on planeeritud iseoolne kanalisatsiooni ühendustorustik De160 PVC ühiskanalisatsiooniga Rehepapi tänavale. Ühendus olemasoleva kanalisatsioonikaevuga täpsustada projekti koostamise käigus ning vajadusel asendada olemasolev kaev uue kaevuga.

Planeeritavale krundile pos.01 on ette nähtud liitumispunkt ühiskanalisatsiooni torustikuga vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele avalikult kasutatavale maale väljapoole kinnistu piiri. Liitumispunktiks on ette nähtud liitumiskaev De400/315.

Reoveetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1,3 m toru põhja. Liitumispunkti sügavuse määramisel tuleb arvestada, et kinnistul oleks võimalik isevoolselt liituda ning ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Juhul, kui olemasolev reoveekanalisatsiooni torustik De160 PVC Rehepapi tänaval ei ole piisavalt sügaval, et kogu krundi reovesi ära juhtida isevoolselt, tuleb kinnistule paigaldada täiendavalt reoveepumpla. Täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Isevoolse reoveekanalisatsiooni rajamisel kasutada PVC kanalisatsioonitorustikke ringjäikusega vähemalt SN8. Survekanalisatsiooni rajamisel kasutada PE survetorustikku PN10.

Ühiskanalisatsiooni juhitav reovesi peab vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a määruse nr 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri 16.10.2003 määruse nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.4. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 04.01.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220520.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub DP alale lähim sademeveetorustik De560 PE Tallinna maanteel.

Piirkonnas asuvad kraavid ei ole AS-i Pärnu Vesi haldusalas.

Drenaaži- ja sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks olemasolev planeeringut läbiv kraav Vingiküla oja (KKR kood VEE1148703), mis on MPS eesvool nimega KESKUSE(PÄRNU) (MPS-i kood 6114870010011). Kraav voolab lõuna-edela suunas ning suubub Sauga jõkke.

Olemasolev planeeringuala läbiv Vingiküla oja on ette nähtud viia torusse ca 205 m ulatuses. Kinnistul Härma tn 3 on oja osaliselt juba kollektorisse suunatud (jalgpalliväljakuga paralleelselt kuni kinnistuni Rehepapi tn 1). Lisaks on Härma tn 3 kinnistu detailplaneeringus (AB Artes Terrae OÜ töö nr 22153DP1) ette nähtud sademeveekollektor paigaldada kogu kinnistu Härma tn 3 ulatuses + veel ca 25 m ulatuses Rehepapi tn 5 kinnistul.

Võttes arvesse olemasolevast Pärlimõisa teel asuvast truubist tulevat arvutuslikku vooluhulka 60-70% truubi täite juures ($Q=1518-1884$ l/s) ning eeldatud võimalikku planeeritud kollektori langu, on Rehepapi tn 5 alale ette nähtud sademeveekollektor läbimõõduga DN1000-DN1200. Kui kollektor tehakse drenivast poolringaugustusega torust ehk vähemalt 1/3 diameetrist avadega ja kaetud geotekstiiliga (vastav nõue AS-i Pärnu Vesi üldistes tehnilistes nõuetes kraavi asendamisel toruga), siis on vajalik minimaalne kollektori läbimõõt DN1200. Kollektori kaitsevöönd on 5 m teljest vastavalt Kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Planeeringuala kruntide pos.01 ja pos.03 sademevesi on ette nähtud kokku koguda restkaevude/lehtrite ja isevoolsete sademeveetorustike abil krundi piires ning juhtida planeeritud sademeveekollektorisse. Vajadusel tuleb krundi pos.01 hoonetele rajada ka drenaaž, mille sademeveetorustikku juhtimiseks tuleb ilmselt kasutada drenaažipumplat.

Vastavalt AS-i Pärnu Vesi üldistele tehnilistele nõuetele tuleb üle 30-kohalise parkla sademevesi juhtida läbi I klassi liiva- ja õlipüüduri. Püüduri vooluhulk peab vastama arvutuslikule vooluhulgale.

Planeeringuala sademevee arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk toodud juhiste. Arvutustes on võetus aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 10 minutit, krundil pos.03 kestus 5 minutit.

Arvutuslik vooluhulk krundi pos.01 alalt on ca 149 l/s. Arvutuslik vooluhulk krundi pos.03 alalt on ca 46 l/s. Krundile pos.01 on ette nähtud liiva-mudapüüduriga möödavooluga I klassi õlipüüdur ENS 50/150, krundile pos.03 liiva-mudapüüduriga möödavooluga I klassi õlipüüdur ENS 15/45.

Sademeveetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1,2 m toru põhja. Ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Isevoolse sademeveekanalisatsiooni rajamisel kasutada PP torustikke ringjäikusega vähemalt SN8. Survekanalisatsiooni rajamisel kasutada PE survetorustikku PN10. Tarbimiskoha viimane sademeveekaev enne liitumiskaevu peab olema varustatud kottpõhjaga ja minimaalse settemahuga 130 liitrit ning vesilukuga.

Krundilt kollektorisse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele. Vajadusel tuleb enne liitumispunkti (ühenduskohad/kaevud kollektoril) suunamist krundi sademevesi juhtida läbi liiv-mudapüüduriga õlipüüduri.

Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb kõik toodud vooluhulgad ja lahendused täpsustada.

4.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 28.12.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 465668. Planeeritava kinnistu toiteks on planeeritud kinnistute vahetuslähedusse liitumiskilbid. Pos.01 liitumiskilbi toiteks rajada madalpinge kaabeliin olemasolevast Rehepapi tn 3b kinnistul asuvast Hangu alajaamast ja pos.03 liitumiskilbi toiteks Tallinna mnt 74a kinnistul asuvast Donaldi alajaamast. Esialgsed planeeritavad peakaitsme suurused on 3x400 A (pos.01) ja 3x40 A (pos.03). Liitumiskilbist hoone või rajatise elektripaigaldise peakilbini paigaldatakse vastavalt vajadusele vastav toitekaabel.

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. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringu alale jääv olemasolev 10 kV maakaabel. Likvideeritav maakaabli asemele on ette nähtud 10 kV tehnotrass alates Härma alajaamast kuni Härma tänavani.

4.5.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 04.01.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38553463. Planeeringualale on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus olemasolevast Kõrtsi tn ja Rehepapi tn nurgal paiknevast sidekaevust nr PMU-2308. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1,0 m. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilistes tingimustes, milles määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

4.5.7. Välisvalgustus

Tänavavalgustuse planeerimiseks on Leonhard Weiss OÜ väljastanud 18.01.2024 tehnilised tingimused detailplaneeringuks TT-36-24. Planeeringualal on ette nähtud tänavavalgustus avalikus kasutuses olevatele jalgteedele. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks on planeeritud olemasolevast Hangu alajaama juures paiknevast Rehepapi tänava valgustuskilbist. Tänavavalgustuse elektrivarustuse kaablitrassid rajada jalgteedega paralleelselt. Tänavavalgustuslahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed

nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuks esile räguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku. Valgustitena kasutada leedvalgusteid. Jalgteede valgustuse värvsustemperatuur (CCT) on 3000 K. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Kuna öhtusel ja öisel ajal liikluse intensiivsus väheneb oluliselt, tuleks öhtusel ja öisel ajal valgustustaset häärdada. Täpsed valgustusklassid vastavalt teevalgustuse standardile, häärdamise graafik, värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused (minimaalne kõrgus 4 m maapinnast) ja mastide paigutus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ning arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

4.7. Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojekti. Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata ehitistevahelisi kujasid, tuleleviku takistamine ühelt ehitiselt teisele toimub ehituslike meetmetega ja täpsustub ehitusprojekti. Krundile on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Lähim olemasolev hüdrant (582) asub vahetult Rehepapi tänava ja Kõrtsi tänava ristmikul kavandatavast hoonestusalast ca 35 m kaugusel.

Krundi pos.02 põhjaosale ulatub Tallinna mnt 95 kinnistul paikneva C-katergooria ohtliku ettevõtte Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla 435 m ohuala ja 389 m väga ohtlik ala. Ohualasse ühtegi hoonet käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Vt täpsemalt järgnevas peatükis 4.10.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud järgmised:

- Rajada hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, klaasid).
- Hoida planeeritav ala korras.
- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.
- Kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgimis süsteem.
- Piirata juurde- ja sissepääs territooriumile ja parklatesse.

4.9. Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega

lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Alale võib kavandada ainult sellist ettevõtlust, mille puhul hoonetes ja nende välisterritooriumil ei tekitata ega ületata normeeritud lubatud müra ja õhusaastet. Alale ei või keskkonda reostatavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele. Kui planeeringualal kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeringuala linna suurel rohealal/ülelinnalsel puhkealal ning paralleelselt Rehepapi tänavaga kulgeb roheline koridor. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud lahendusega ei pärsita rohevõrgustiku toimivust. Krundi pos.01 hoonestusala Rehepapi tänavaga poolisel küljel on kavandatud krundi piirist 20,9 m kaugusele ning parkla 8,4 m kaugusele analoogselt Pärlimõisa tee 27 maaüksuse olemasolevale olukorrale. Krunt pos.02 säilib puhke- ja virgestusalana.

Planeeringuala läbiv Vingiküla oja on planeeritud asendada maa-aluse kollektoreesvooluga. Kraavide ümberehitamisel ning kollektoreesvoolu rajamisel tuleb arvestada ka planeeringuala naaberkinnistutelt liigvee ärajuhtimise vajadusega säilitades olemasolevad kraavid, rajades uued kraavid ja vajadusel tiigid või asendades need eesvoolu suunatud torustikega.

Kuna planeeringuala puhul on tegemist liigniiske alaga, tuleb äri- ja teenindushoone rajamisel vajadusel maapinda täita ja tasandada ning rajada liigvee ärajuhtimiseks drenaažisüsteem.

Haljastuse likvideerimine tuleb teostada pesitsusvälisel ajal (oktoobrist kuni veebruarini), et vältida pesitsemist alustavate ja juba koorunud noorlindude hukkumist.

Ala on suhteliselt madal ning kohati ka liigniiske, kus pinnase niiskuse režiimi on proovitud reguleerida väiksemate kuivenduskraavidega, mis on suunatud peakraavi. Kuna kraave pole pikka aega hooldatud ja mitmes kohas on nii vette kui ka kraavipervedele ladestatud olmeprügi, siis ei täida need oma eesmärki. Prügi ladestuskuhilatest valguv nõrgvesi satub tihti otse kraavidesse ja sealt edasi mõjutab nii pinna- kui ka pinnalähedast põhjavett. Seepärast on oluline prügi ladestuskuhilad likvideerida ning jääkreostuse vältimiseks teiselalada ka suuremate ladestuskuhilate ümbruse pinnas ca 5 m raadiuses. Teiselaladatud reostunud pinnas tuleb anda edasiseks käitlemiseks ohtlike jäätmete käitluslitsentsi, vastavat keskkonnakompleksluba või jäätmeluba omavale ettevõtjale. 1995. ja 2005. aastal teostatud pinnase jääkreostuse uuringud (A. Järvet „Loode Pärnu tööstusala DP KE”) antud piirkonnas suuremaid reostuskoldeid ei tuvastanud. Sellest tulenevalt võib eeldada, et kui saavad likvideeritud alal paiknevate suuremate ladestuskuhilate ümbruse pinnas, siis veekeskkonnale negatiivsed mõjud puuduvad. Kui ehitamisel ilmneb pinnase jääkreostust, tuleb ehitustegevus peatada ning reostus nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustööde jätkamist.

4.10. Erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse

Kemikaaliseadus¹ kehtestab erinõuded maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse. Kemikaaliseaduse kohaselt tuleb maakasutuse planeerimisel arvestada ohtlikest ettevõtetest tulenevate asjaoludega. Kindlaks tuleb teha doominoefektiga käitised, arvestada olemasoleva käitise läheduses paiknevaid ehitisi, nagu liiklusmagistraalid, rahvarohked paigad ja elamurajoonid, kui nende paigutus võib suurendada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskust. Planeerimisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajoonide,

¹ Kemikaaliseaduse § 32, eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023005?leiaKehtiv>

avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel.

Päästeametile tuleb detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitada:

- 1) uue käitise asukoha valikul;
- 2) olemasoleva käitise tegevuse laiendamisel või tootmise suurendamisel, kui selliseks tegevuseks on vaja alatatada planeering või muuta seda või anda ehitusluba;
- 3) ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel.

12.08.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/4853-2 on Päästeameti Lääne päästkeskus andnud teada, et planeeringualale osaliselt ulatuvad C kategooria ohtliku ettevõtte Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla ohualad. Päästeameti teatel on ohualade ulatused:

- tsisternveoki BLEVE (bensiin): ohtlik ala 435 m, väga ohtlik ala 389 m, eriti ohtlik ala 239 m, ehitisi ohustav ala 190 m.

Ohualade ulatused on kantud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele (joonis DP-03).

Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakenduse andmete kohaselt käitab ettevõtte bensiini, propaan-butaani (LPG) ja diiselkütust. Tulenevalt käideldavatest kemikaalidest on võimalik soojuskiirguse ja ülerõhu tekkimine. Pärnu Linnavalitsuse poolt 11.01.2023 e-kirjaga saadetud käitise riskianalüüsi kohaselt reastuvad õnnetujuhtumid tagajärgede raskusastme järgi alljärgnevalt:

1. Tsisternauto BLEVE
2. Lekkinud vedelgaasi süttimine või plahvatus
3. Naftasaaduse süttimine laadimiskohas
4. Vedela mootorikütuse torustikust ja/või mahutist leke ja süttimine
5. Ehitise tulekahju tankla territooriumil

Ohualade parameetrid on sätestatud majandus- ja taristuministri määruse nr 18 „Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikule dokumentatsioonile ja selle koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele“ lisas (vt Tabel 4).

Tabel 4. Õnnetuste ohualade parameetrid ja üldine iseloomustus

Ohuala liigitus ja definitsioon	Kemikaalide kontsentratsioon	Ülerõhk (bar/kPa) ja taandatud kaugus k	Lühiajaline (kuni 20 sek) soojuskiirgus kW/m ²		Keskpikk (kuni 100 sek) soojuskiirgus kW/m ²	Pikaajaline (üle 15 min) soojuskiirgus kW/m ²
			Inimest ohustav tase	Ehitist ohustav tase	Inimest ohustav tase	Ehitist ohustav tase
Eriti ohtlik ala	LC50 (30 min)	0,24 bar / 24 kPa k = 7,2	25	37	17	15
Väga ohtlik ala	AEGL-3 (30 min)	0,16 bar / 16 kPa k = 9,6	10		8	
Ohtlik ala	IDLH	0,05 bar / 5 kPa k = 22,2	8		4	

Eriti ohtlik ala – ohuala osa, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul inimese hukkamise tõenäosus 50% ning ehitiste kahjustused nende mahust on suuremad kui 50%. Eriti ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Re.

Väga ohtlik ala – ohuala osa, millel on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkamise ning ehitiste kahjustused nende mahust vahemikus 1%-49%. Väga ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Rv.

Ohtlik ala – ohuala osa, millel võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimestele tervisekahjustusi ning hoonetele kergeid kahjustusi. Ohtliku ala välispiir on üheaegselt ka ohuala välispiiriks. Ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Ro.

Olerex AS Pärnu Tallinna mnt tankla ohualade väga ohtlikku alasse on planeeritud „pargi ja reisi“ parkla (pos.3).

Tegevuste kavandamisel ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse tuleb juhendada Päästeameti poolt koostatud juhendist (Päästeamet 2018)², mis seab piirangud ja tingimused ohuala erinevatesse tsoonidesse nii elamute kui ka mitteeluruumide, tööstus- ja laohoonete ning taristuobjektide planeerimisele.

Ehitistele on juhendis nende kasutusotstarvetest lähtuvalt määratud tundlikkuse aste. Tundlikkuse astmeid on neli: 1. tavaline töökeskkond; 2. üldine avalikkus; 3. tundlik avalikkus; 4. suured näited tundlikkusest 3 (tundlik avalikkus) või suured näited välisruumi tundlikkusest 2 (üldine avalikkus).

Tihasustusalal asuv parkla liigitub metoodikas tänava (21120) alla, mille planeerimine kõigisse ohuala tsoonidesse on lubatud. Parkla kasutamisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et õnnetusjuhtumi korral on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire väljapääs (evakatsioon) piirkonnast. Tagada tuleb inimeste teavitamine väga ohtlikus alas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.

4.11. Piirangud

4.11.1. Alal kehtivad säilivad kitsendused

Kruntidel pos.02 ja 03 säilib Elektrilevi OÜ kasuks seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

4.11.2. Alal kavandatavad kitsendused

Kõikidele planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklik kasutusõigus ehitusseadustikus, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning keskkonnaministri 16.12.2005 määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ toodud ulatuses tehnovõrgu rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.

Kavandatud kollektoreesvoolu kaitsevöönd ulatub kollektori telgjoonest mõlemale poole 10 m kaugusele.

² Leitav: <https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-03-28-metoodika-kems-planeeringute-ja-ehitusprojektide-koosk-lastamise-otsuse-tegemine.pdf> (vaadatud 05.01.2024)

4.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- sõlmida liitumislepingud;
- ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine;
- kasutusloa taotlemine ja hoone(te) vastuvõtmine.