

Koostamise korraldaja: Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik: eraisikud

Version 02.06.25

T – 2631

PlanID - 98214

PÄRNU LINN PAPSAARE KÜLA

MÕRRA TN 17

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 korraldus nr 605 „Papsaare külas Mõrra tn 17 detailplaneeringu koostamise algatamine“
2. Pärnu Linnavalitsuse 16.11.2020 korraldus nr 697 „Papsaare külas Mõrra tn 17 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine“

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Pärnu maakonna planeering	8
3.5. Kehtivad detailplaneeringud	9
3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	9
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	10
4.1. Krundijaotus	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus	10
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	10
4.4. Krundile pääs ja parkimine	11
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	11
4.6. Vertikaalplaneerimine	12
4.7. Keskkonnakaitse	13
4.8. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed	13
4.9. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	14
4.10. Energiatõhusus	14
4.11. Piirkonna turvalisus	14
4.12. Tuleohutusnõuded	14
4.13. Servituutide vajadus	15
4.14. Planeeringu elluviimine	15
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	17
5.1. Elektrivarustus	17
5.2. Sidevarustus.....	17
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	17
5.5. Soojavarustus	18

Joonised

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Sademevee ärajuhtimise skeem | DP-4 |
| 5. Illustratsioonid | |

Kooskõlastused

Lisad

1. Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused nr TT-240826, väljastatud 26.02.2025
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 490968, koostatud 20.02.2025
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39487650, koostatud 26.02.2025

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (04.02.2019)
- Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 korraldus nr 605 „Papsaare külas Mõrra tn 17 detailplaneeringu koostamise algatamine“

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74)
- Audru valla üldplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Pärnu Maamõõduteenistus töö nr TM-080/19, mõõdistatud 21.03.2019
Kägu Geodeesia OÜ, töö nr 24T063 „JAJ Filtri JP rekonstrueerimine 2, 3 ja 4 etapp“
teostusmõõdistamine, mõõdistatud august 2024- jaanuar 2025.

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Papsaare külas Mõrra tn 17 hoonestamata elamumaa kinnistu jagada kruntideks ja anda ehitusõigus väikeelamute ehitamiseks.

Pärnu Linnavalitsuse 16.11.2020 korraldusega nr 697 „Papsaare külas Mõrra tn 17 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine“ võeti vastu detailplaneeringu lahendus, millega jagati ala 6 elamumaa ja 1 transpordimaa krundiks. Detailplaneering on kehtestamata. Käesolevaga muudetakse planeeringu lahendust ning jagatakse Mõrra tn 17 maaüksus kolmeks elamumaa krundiks.

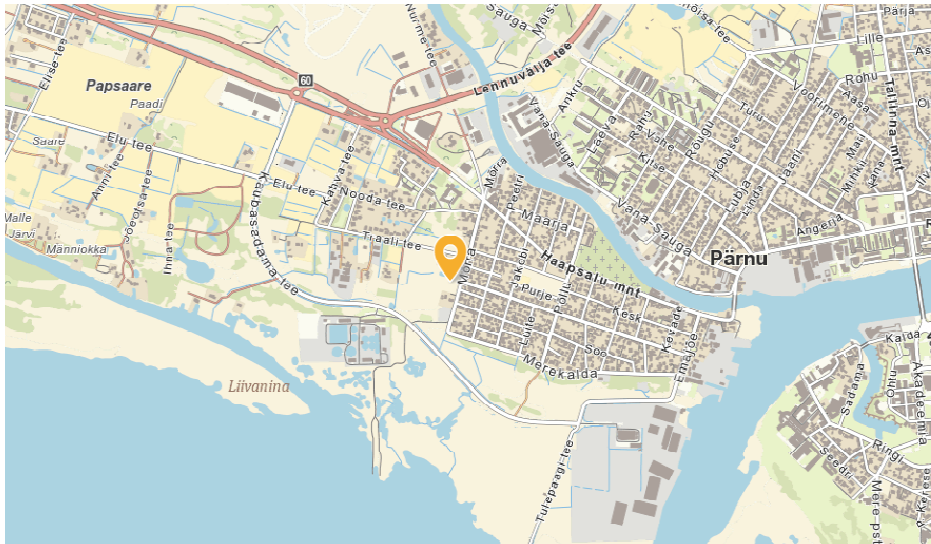
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 8861 m² suurune ala paikneb Pärnu linnas Papsaare külas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Mõrra tn 17, katastritunnusega 16001:001:0318, 100% elumumaa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Traali tee 3	15904:003:1266	23648 m ²	100% maatulundusmaa
1590139 Traali tee	62401:001:0951	14043 m ²	100% transpordimaa
Mõrra tn 15	15904:003:0754	1830 m ²	100% elumumaa
Mõrra tänav T3	62501:011:0010	4284 m ²	100% transpordimaa
Mõrra tn 21	15904:003:1972	1213 m ²	100% elumumaa
Mõrra tn 23	15904:003:1973	1245 m ²	100% elumumaa
Landi tee 13	16001:001:0372	21570 m ²	100% üldkasutatav maa

Vaade planeeritavale alale (Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto 05.03.24):



KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

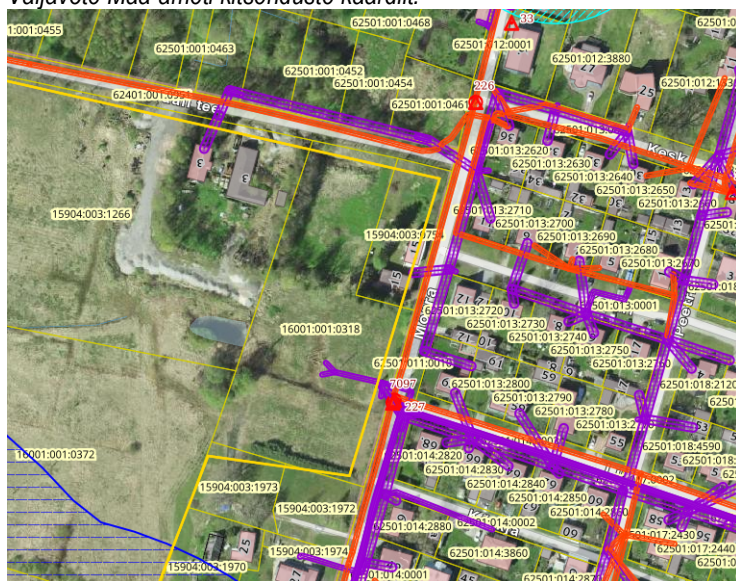
Mõrra tn 17 maaüksus paikneb Papsaare küla idaservas ja on ümbritsetud valdavalt elamumaa kruntidega. Ala piirneb idast ja põhjast Pärnu linna elamualaga. Planeeritav maaüksus on hoonestamata, Mõrra tänava ääres on alajaam. Maa-alale pääseb Mõrra tänavalt ja Traali teelt. Maaüksuse ida- ja läänepiiril on olemasolevad kraavid ning kõrghaljastus.

Maaüksusel on järgmine kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 8861 m².

Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- Geodeetilise märgi (7097) kaitsevöönd
- Alajaama kaitsevöönd

Väliavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Maa-ameti kaardil kajastatud elektriõhuliin ja mast on tänaseks likvideeritud.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb Mörra tn 17 kinnistu tiheasustusalal, mis on elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv elamumaa krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.

- Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering.
- Elamukrundi miinimumsuurus on 1200 m².
- Elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m v.a kui lubatust kitsamad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringuga.
- Audru vallas ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooneid 10 000 m²-st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.
- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete nurga suurus tuleb määrata detailplaneeringuga).

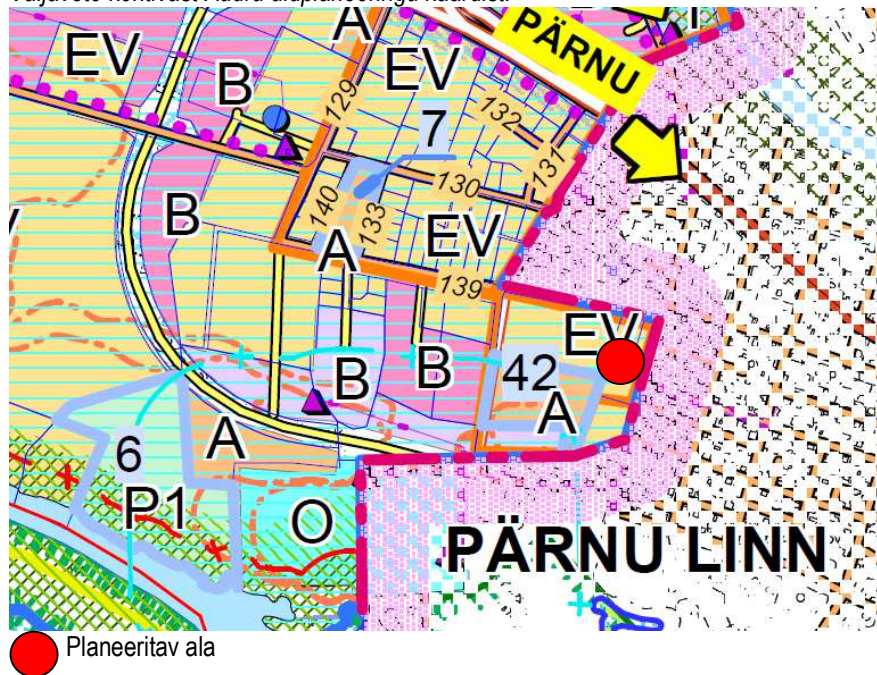
- Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooalalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal.
- Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m kõrgus maapinnast Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja hajaasustuses näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.
- Detailplaneeringu järgsete enam kui 2 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud) veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbeväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

Piirdeed

Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Kõik piirdeaiad peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.

Üldplaneeringus on kõrgusmärgid antud vana süsteemi kohaselt, seetõttu lisatakse käesolevas planeeringus kõikidele kõrgusmärkidele +0,19 m abs (EH2000).

Väljavõte kehtivast Audru üldplaneeringu kaardist:



Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas.

3.4. Pärnu maakonna planeering

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt asub planeeritav maaüksus linnalise asustusega alal. Tegemist on ülejutusohuga alaga. Ülejutusohuga aladele ei ole soovitatav uusi elamualasid kavandada. Ülejutusriskiga alal majanduslikku kahju vältimiseks tuleb määrata uute elamute ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3,19 m, soovituslikult 3,69 m. Sademeveesüsteemi kavandamisel kaaluda alternatiivseid variante: sademeveekanalisatsiooni, sademevee juhtimist kraavidesse, sademevee juhtimist rohealadele.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

Käesoleva planeeringuga kavandatakse üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale hoonestatud kinnistute vahele olemasoleva elamumaa jagamist ning elamute rajamist, seega ei ole tegemist uue elamualaga. Hoonestuse kavandamisel arvestatakse ülejutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid ülejutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Lähtuvalt eeltoodust on kavandatud tegevus kooskõlas Pärnu maakonna planeeringuga.

3.5. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritavast alast lõunas on Audru vallavolikogu 19. veebruar 2009 otsusega nr 11 kehtestatud Papsaare küla Tammevälja kinnistu detailplaneering (OÜ AB Büroo, töö nr DET-27028), millega on kavandatud 0,70 ha suurusel maa-alal moodustada 4 elamumaa ja 1 transpordimaa krunt. Planeeritud kruntidele on kavandatud kahekorruselised ühepereelamud ja ühekorruselised abihooned. Nimetatud maa-ala on krunditud ning kaks krunti hoonestatud.

Traali teest põhjas on Pärnu linnavalitsuse 22. september 2014 korraldusega nr 448 kehtestatud Pärnu linnapiiri, Nooda tn ja Mõrra tn vahelise ala detailplaneering (OÜ Arcus Projekt, töö nr 12045). Nimetatud planeeringu eesmärk on jagada maa-ala kruntideks, korrastada maakasutust ning selgitada välja võimalikud ehitusmahud pere- ja ärihoonete rajamiseks ning neile ehitusõiguse määramiseks. Maa-ala on krunditud.

3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Mõrra tn 17 maaüksus paikneb Papsaare küla servas ja piirneb Pärnu linnaga, kõik vajalikud teenused on läheduses olemas. Planeeritava ala läheduses asuvad põhiliselt elamud ning hoonestamata munitsipaalmaa. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on elamumaa. Esineb ka üldkasutatavat maad, transpordimaad ning maatulundusmaad. Planeeritava maaüksuse puhul on tegemist olemasoleva elamumaaga.

Lähim suurem toidupood ja apteek paiknevad Haapsalu maantee ääres, ca 750 m kaugusel. Lasteaed asub Papsaare külas (Kahva tee 1) ning kool Pärnu linnas. Planeeritav ala piirneb põhjast 1590139 Traali teega ning idast 6257030 Mõrra tänavaga.

Mõrra tänav ääres olevad üksikelamud on valdavalt katusekorrusega viilkatusega hooned. Mõrra tn 15 asuv elamu on kolmekorruseline ühepoolse kaldega katusega hoone. Elamud paiknevad üldjuhul tänav ääres. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esineb nii puit-, kui vörkaedaid ja hekke. Parkimine on lahendatud õuealadel.

Planeeritud hoonete kõrgus kujundatakse lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs planeeringualale on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad katastriüksuse piiril või lähiümbruses.

Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Kavandatava tegevuse elluviimisel luuakse uued tänapäevased elamud, mida toetab nii tehniline kui sotsiaalne olemasolev taristu: olemas on teedevõrk ja peamised tehnovõrgud, läheduses on kätte saadavad mitmed teenused: kauplused, lasteaed ning erinevad haridusasutused. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud on eeldatavalt peamiselt positiivsed. Uute elanike ja seega ka erinevate teenuste tarbijate lisandumine piirkonda elavdab majanduskeskkonda. Samuti avaldub positiivne majanduslik mõju ala heakorrastamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamute rajamisel puudub otsene negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale.

Käesoleva planeeringuga kavandatu ei muuda olemasolevat maakasutust ja arvestades lähipiirkonna hoonestust sobitub keskkonda. Samuti on see kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Mõrra tn 17 maaüksus kolmeks üksikelumumaa krundiks ning nende alusel moodustatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamukrundi minimaalseks suuruseks on üldplaneeringu kohaselt 1200 m².

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Pos	Katastriüksuse nimi	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Traali tee 1	6451	Üksikelumu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Mõrra tn 17	1210	Üksikelumu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Mõrra tn 19	1200	Üksikelumu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest, olemasolevast haljastusest ning kehtivatest piirangutest. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides. Elamukruntide hoonestusalasse võib ehitada üksikelumu ja kuni kaks kõrvalhoonet. Hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvestatud ehitusloa ja ehitusteatisel kohustuslikud hooned. Kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatisel kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatisel kohustust mitteomavate hoonete) maksimaalne ehitisealune pind kokku 300 m².

Kruntidele pos 2 ja 3 määratakse kohustuslik ehitusjoon 5 m tänavapoolsest krundipiirist, st et 2/3 hoone fassaadist peab paiknema ehitusjoonel.

Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoone on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv krundil
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üksikelumumaa-EP- 100%
3 (üks elamu + kaks abihoonet)
300 m²
elamul: maksimaalselt 9 m
(kuni 2 maa-pealset korrust)
abihoonel: kuni 6 m maapinnast (1 korrus)
TP-3

Madalaim tulepüsisusklass

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

Piirded:

Piirete kavandamisel arvestada üldplaneeringus esitatud nõuetega, vt ptk 3.3. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, kõrgus kuni 1,2 m. Ühes tänavatähtsuses kasutada sama tüüpi tänaväärset piiret. Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata võrkaiaga. Värivälik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning peahoone ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Elamispinna pörandi absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,19 m absoluutkõrgusest.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (vähemalt hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooned ja tehnotaristust üleujutusohu eest.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitus peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: 0 - 45°, lame- või viilkatus
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti tänavaga
- Katusekatte materjal: kivi, rullmaterjal, plekk, asbestivaba tsementkiudplaat
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon

Fassaadi värvitoonidena kasutada looduslähedasi ümbruskonda sobituvaid toone.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritava krundile pos nr 1 on juurdepääs Traali teelt (kõrvaltänav nr 1590139), kruntidele pos nr 2 ja 3 on juurdepääs Mõrra tänavalt (jaotustänav nr 6250145). Mõlemad tänavad on püsikattega ning heas korras. Ligipääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse iga krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Parkimiskohtade asukohad määratakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Kogu hooneväline liiklusala rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivilisutus, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lauslise kõvakatte alla viimist. Tänaval parkimist ja manööverdamist ei ole ette nähtud.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Maaüksusel on olemasolev kõrghaljastus. Tänavate ääres paiknevad puuderivid korrastatakse ja säilitatakse väärtuslikumad puud- säilitada heas tervislikus seisukorras olevad puud ja põõsad, millel on tagatud kasvuruum. Soovitav on täiendava haljastuse rajamine krundi läänepiirile. Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 25%.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum. Kombineerida kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuse,

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Jäätmed

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid tänava äärde. Konteineritele rajada sobiv prügiaedik või -maja. Konteinerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb Traali tee ja Mõrra tänavaga. Arvestada võimaliku olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Audru ringrada asub planeeritavast alast vähem kui 2 km kaugusel, mille piirkonnas on võimalikud ringraja tegevusest **mürahäiringud**.

Akukon Eesti OÜ on koostanud 2020 Pärnu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava, mille alusel on planeeritaval alal maaomanikul võimalik kasutada ehituslikke ja tehnilisi võtteid hoonete projekteerimisel ja ehitamisel:

- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusemüratasemeid ca 5 dB võrra;
- elamute ja teiste müratundlike hoonete projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral müraallika poolsele küljele ning igale hoonele projekteeritakse vaikne fassaad.

Maaomanikud saavad end mürahäiringute eest ise kaitsta tõhustades müratundlike hoonete välispiirde (välissein, ukseid, aknad) heliisolatsiooni, et vähendada häirivust hoone vaikust nõudvates ruumides või häirivuse vähendamiseks. Elamute väliterritooriumi on soovitatav rajada kõrghaljastust müraallika poolsele küljele. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest.

Maaomanik vastutab ehitusprojekti koostamise ajal eelpool mainitud nõuete täitmise eest, kui seda ei tehta/ ei soovita tuleb seda elamute projektides põhjendada. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Lõhnaäringud

AS Pärnu Vesi Mõrra reoveepuhastusjaam asub planeeritavast alast vähem kui 500 m kaugusel edelas, seetõttu on võimalikud **lõhnaäringud** reoveepuhastustegevusest. AS Pärnu Vesi on kohustatud rakendama meetmeid lõhnaainete vähendamiseks, juhul kui need põhjustavad ümbruskonnas ebameeldivat lõhna. Ebameeldiva lõhna vähendamiseks on soovitatav planeeritava ala lõuna ja edela ossa rajada täiendav kõrghaljastus. Samuti mõjub puhvrina Mõrra tn 27b maaüksusel olemasolev kõrghaljastus.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritavate kruntide ulatuses, kuna tegemist on üleujutatava alaga. Rajatavate hoonete esimese korruse põranda lubatud minimaalne ehituskõrgus on +3,19 m abs, soovituslikult +3,69 m abs. Hoonete ümbruse maa-ala ning juurdepääsuteed, platsid, parklad, ja kõik hoonestusalad tuleb tõsta vähemalt +2,29 abs, et vähendada üleujutusohu riski. Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime. Hoonete elektripaigaldised ei tohi olla alla +3,19 m abs.

Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni,

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Ehitamise käigus eemaldatava kasvupinnasega teha hoone ümber tagasitäide või tasandada ehitusala osas krunti. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Planeeritava ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja kommunikatsioonid tuleb rajada terviklikult enne hoonete ehitamist.

4.7. Keskkonnakaitse

Planeeritav maaüksus ei paikne kaitstaval alal. Lähim kaitseala on ca 300 m kaugusel paiknev Pärnu rannaniidu looduskaitseala. Elamute rajamine Mõrra tn 17 maaüksusele ei mõjuta looduskaitseala kaitse-eesmärke. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.8. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Alla 3,19 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteiluruume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) vähemalt kõrgusmärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooned ja tehnoristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Sademeveekraavide ja truupeide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealadid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.

4.9. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritava ala vahetus läheduses paikneb Maa-ameti geodeetiliste punktide andmekogu kohaselt kohaliku geodeetilise võrgu II järgu punkt 7097. Geodeetiline märk paikneb Mõrra tn ja Luha tn ristmikul, asfaldi servas, ja selle kaitsevööndi ulatus on 3 m märgi keskmest.

Planeerimise, projekteerimise ja ehitamise käigus tuleb punkt nr PP7097 säilitada või teisaldada selliselt, et oleks tagatud otsenähtavus kohaliku põhivõrgupunktidele nr 226 ja 228 ning säiliks otsenähtavus piki Luha tänavat. Juhul, kui ehitus- ja kaevetööde käigus geodeetiline märk säilitatakse, aga töid teostatakse kaitsevööndis, tuleb peale tööde lõppu tellida märgi kontrollmöödistamine. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks peab taotlema loa geodeetilise märgi omanikult. Põhivõrgu punktide teisaldamist, möötmist ja tasandamist saab teostada põhivõrgu tööde litsentsi omav ettevõtte. Kõik geodeetiliste märkidega seotud probleemid lahendada koostöös Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga.

Geodeetiliste märkide teisaldamise ja kõrvaldamise menetluse ning kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule vähemalt 30 päeva enne planeeritud tööde alustamist sellekohase kirjaliku taotluse koos tegevuse kirjelduse ja põhjendusega.

4.10. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned) hoonete klassi.

Tegemist on tiheasustusalaga. Hoonestusalad on kavandatud nii, et nende kaugus krundipiirist on vähemalt 4 m. Lähimad hoonestatud kinnistud on Traali tee 3, Mõrra tn 15, Luha tn 63 ja Luha tn 68. Nimetatud maaüksustel paiknevad hooned asuvad planeeritavatest hoonestusaladest enam kui 8 m kaugusel. Juhul, kui hooned või

rajatised ehitatakse naabermaaüksuste hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Pärnu Vesi AS tehniliste tingimuste (nr TT-240826) andmetel asuvad lähimad hüdrandid:

- nr 423 sõlmes 561 (4-G-8) asukohaga Peetri ja Luha tn ristmikul (vooluhulk 43,5 l/s),
- nr 425 sõlmes 502 (4-G-7) asukohaga Mõrra tänaval (vooluhulk 43,7 l/s),
- nr 418 sõlmes 529 (4-G-4) asukohaga Mõrra tänaval (vooluhulk 45,2 l/s).

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Nimetatud hüdrandid paiknevad planeeritavatest elamukruntidest vähem kui 150 m kaugusel (vt joonis DP-1). Seega on kavandatavate elamute tuletõrjerveearustus tagatud.

4.13. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritavale kinnistule teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata (va sademeveetorustik /-kraavid).

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AOS § 158	Mõrra tn 13, 1590139 Traali tee, Mõrra tänav T3	Elektrilevi OÜ Telia Eesti AS	tagada ühendused elektrivõrguga, tagada ühendused sidevõrguga	Vastavalt kehtivale seadusandlusele.
	Krunt pos 1, Krunt pos 3, Landi tee 13, Kaubasadama tee 15	Krunt pos 1, Krunt pos 2, Krunt pos 3	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse- eeskirjadest ja võimaldada tehno- võrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks	2 m mõlemale poole sademevee kanalisatsioonitorustiku telgjoont, 1 m mõlemale poole sademeveekraavi;

4.14. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Peale detailplaneeringu kehtestamist ehitab välja/korrastab arendaja vajaliku kraavistiku/drenaaži sademevee ärajuhtimiseks.
2. Mõrra tn 17 maaüksuse omaniku taotluse alusel annab Pärnu Linnavalitsus detailplaneeringuga kavandatud maaüksuse jagamise korralduse.
3. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta ning märke võimaliku ülejutusohu kohta.
4. Planeeringu elluviimine on võimalik kolmes etapis- iga krundi seisukohalt eraldiseisvana. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub liitumislepingute alusel.
5. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.
6. Pärnu linn teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehitus- ja kasutuslubade menetluse käigus.

7. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1. Elektrivarustus

Planeeritaval Mõrra tn 17 maaüksusel puudub olemasolev elektriliitumine. Mõrra tänava ääres on olemasolev alajaam. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 490968 detailplaneeringu koostamiseks.

Krundi pos 1 elektrivarustus on kavandatud maakaabliga Mõrra tn 13 maaüksusel paiknevast õhuliini mastist nr 12. Kruptide pos 2 ja 3 toide on planeeritud olemasolevast alajaamast 13912. Võimalusel rajada liitumiskilp kahekohalisena kinnistutevahelisele piirile Mõrra tänava ääride.

- Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 39487650 kohaselt on sidekanalisatsiooni / multitorustiku põhitrassi rajamine kruntidele pos 2 ja 3 kavandatud lähtuvana sidekaevust VPR-1676 või VPR-1677. Krundile pos 1 on võimalik põhitrassi rajamine lähtuvalt sidekaevust VPR-1674 (paikneb Mõrra tänaval Mõrra tn 13 ees) või uuest sidekaevust, mis rajatakse Traali tee ja Mõrra tn ristile. Igale krundile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni / mikrotorustiku sisendid põhitrassist. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Mõrra tn 17 puudub ühendus ühisveevärgi ja -reoveekanalisatsiooniga.

Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste (nr TT-240826) kohaselt on lähimad ühenduspunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga Traali teel ja Mõrra tänaval. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline.

Krundile pos 1 on planeeritud liitumised Traali teel paiknevatest peatorustikest. Kruptidele pos 2 ja 3 on kavandatud liitumised Mõrra tänaval asuvatest peatorustikest.

Kanalisatsiooni eelvooloruga 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.

Tehnovõrgud vt joonis DP-3.

5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaž

Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste (nr TT-240826) kohaselt puudub planeeringualal lähiümbruses sademevee kanalisatsioonitorustik. Piirkonnas asuvad kraavid ei ole AS Pärnu Vesi haldusalas. Hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades maa-alale kavandatud sademeveetorustikku, sealt juhitakse sademeveed edasi munitsipaalomandis Landi tee 13 maaüksusel oleva sademeveekraavi kaudu Kaubasadama tee 15 (samuti munitsipaalomandis) maaüksusel paiknevasse tiiki. Planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustik ei kuulu tulevikus ühissademeveekanalisatsiooni hulka ega jää AS Pärnu Vesi haldusse, sest läbib erakinnistuid ja suubub AS-ile Pärnu Vesi mittekuuluvasse kraavitusse. Landi tee 13 kinnistule rajatav kraav rajada vähemalt 4 m kaugusele kinnistu põhja piirist. Soovi korral on võimalik kraavi asemele paigaldada sademeveetoru, mis tuleb lahendada ehitusprojektiga. Planeeritud

kruntidel uusi kraave ette nähtud ei ole, lahendatakse sademeveetorustikuga. Kruuntidel, kus on sademeveetorustik, paigaldada igale krundile kontrollkaev, millele oleks tagatud puhastusmasinaga juurdepääs. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanalisatsiooni on keelatud. Olemasolevad kraavid säilitada ja korrastada, kraavide puhastamine on krundiomaniku kohustus. Soovitatav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Vajadusel rajada krundile drenaaž. Lahendada ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid terviklikult enne hoonete ehitamist. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruuntidele. Maaomanikel on kohustus hoida kraavid toimivatena.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, maa- või tahkeküttena, lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Sel juhul eelistada päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadikattematerjale. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

Hoonete tehnoseadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.