

Töö nr: DP-20/11-2024

Vändra alevis Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Vändra alev, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond

Planeeringu koostamise korraldaja:

Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Wesenberg OÜ

Planeerija:

Egle Heero, diplomeeritud maastikuarhitekt MSc

Tartu

2025

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus	6
7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
8. Krundi ehitusõigus	7
9. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	10
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	11
14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
14.1. Veevarustus- ja tuletõrjevõrku	12
14.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	13
14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
14.4. Soojavarustus	13
14.5. Sidevarustus	14
15. Servituutide vajaduse määramine	14
16. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
17. Radooniriski vähendamise võimalused	17
18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
20. Planeeringu elluviimise võimalused	19
B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	20
C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRREERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	21
Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
Joonis 1. Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1:1000
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
Joonis 5. Mahuline illustratsioon	skemaatiline

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põhja-Pärnumaa Vallavalitsuse 21.01.2025 korraldus nr 19 „Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) mittealgatamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kaubandus-, tootlustus-, teenindushoone või tankla püstitamiseks. Samuti antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringule keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Vändra alevi 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee ja 9310140 Lohu tänav L1 ristumiskohas. Planeeringuala hõlmab Pärnu-Paide mnt 25 kinnistut (93101:002:0125, pindala 1656 m², 100% elamumaa). Planeeritava ala suurus on 1656 m².

Käesoleval ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering. Vastavalt Vändra alevi üldplaneeringule (kehtestatud Vändra Alevivolikogu 18.06.1998 otsusega nr 44) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks äri- ja büroohonete maa. Detailplaneeringu koostamise kohustus tekib planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 p 1 alusel. Samuti ei ole algatatav detailplaneering vastuolus koostatava Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline mõõdistus täpsusastmega M 1:500. Koostaja Kagu Geodeesia OÜ (reg nr: 11975466, MTR: EEG000219, töö nr: 24T09, 13.11.2024). Koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ, planeerija Egle Heero (maastikuplaneerimine ja -disain, keskkonnatehnika õppekava, TTÜ Tartu Kolledž, MSc 2015). Planeeringu koostamise korraldaja on Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud „Pärnu maakonna planeering“;
- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 24.10.2018 otsusega nr 53 algatatud „Põhja-Pärnumaa valla üldplaneering“;
- Vändra Alevivolikogu 18.06.1998 otsusega nr 44 kehtestatud „Vändra alevi üldplaneering“;
- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 22.01.2020 vastu võetud määrus nr 1 „Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032“;
- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 16.03.2022 vastu võetud määrus nr 4 „Põhja-Pärnumaa

valla jäätmehoolduseeskiri“;

- Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 21.08.2019 vastu võetud määrus nr 15 „Põhja-Pärnumaa valla heakorraeeskiri“;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud kehtivad standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.



Foto 1. Vaade planeeringualale (september 2023, Google Maps)

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala Vändra alevis 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee (Pärnu-Paide mnt) lõunapoolsel küljel. Planeeritava ala suurus on 1656 m². Planeeritav maa-ala hõlmab Pärnu-Paide mnt 25 (93101:002:0125) kinnistut. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Pärnu-Paide mnt 25 kinnistu on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub sellel 2 ehitist: elamu (ehitusregistri kood: 103027199), ehitisealuse pinnaga 48 m² ja kuur (ehitusregistrikood: 103027200), ehitisealuse pinnaga 26 m². Elamu on kasutusel olnud ka kauplusena.

Juurdepääs planeeringualale on 9310140 Lohu tänav L1-lt (Lohu tänavalt). Lisaks on võimalik planeeringualale juurde pääseda Pärnu-Paide maanteelt, mille lõunaküljel kulgeb ka olemasolev jalgte. Parkimine on lahendatud krundisisesele olemasoleva hoone küljel betoonkividest platsil, mahutavusega ca 4 autot. Planeeringualal asub vana salvkaev, muud olulisemad platsid, piirded ja rajatised puuduvad.

Planeeritav maa-ala on kõlvikuliselt õuema. Ala on hooldatud. Esineb üksikuid kõrgemaid puid, mõned viljapuud, põõsad ja hekk. Planeeringuala on tasase reljeefiga, kerge languga

loode suunas ning peatänava ääres läheb taas maapind kõrgemaks. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 0.8 m (absoluutkõrgused vahemikus 38.20-39.01) m). Ala madalaim koht asub keskosas ning kõrgeim koht planeeringuala põhjaosas. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Lähipiirkonnas on koostatud 1970. a kursuseprojekt „Vändra alevi ehitusgeoloogia pinnasemehaanika“ mille andmetel on Vändra alevi pinnasevee veetase sügavusel vahemikus 1-1.5 m ja pinnase geotehnilised omadused üldiselt head.

Planeeringualal on olemasolev liitumine elektrivarustusega kinnistu kirdeosas. Lähim alajaam Resto:(Vändra) paikneb Pärnu-Paide mnt 21 (k/ü 93101:002:0048) katastriüksusel. Samuti on olemas liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga Lohu tänaval asuvast torustikust. Lisaks kulgeb Pärnu-Paide maanteel sademeveekanaliseerimine, millega liitumine puudub. Lähiumbruses puudub kaugküttevõrgustik. Planeeringuala läbib vastavalt 12.09.2023 vastu võetud määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd, ulatusega 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole. Torustike kasutamiseks ja hooldamiseks tuleb sõlmida servituudilepingud.

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 71 ulatub planeeritavale maa-alale 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee kaitsevöönd ja 9310140 Lohu tänav L1 tänava kaitsevöönd. Vändra alevi üldplaneeringu järgi on maantee punaste joonte vahemik 25 m, seega kaitsevööndi ulatuseks on ca 12.5 m tee telgjoonest mõlemale poole ja tänavate punaste joonte vahemik 10-15 m, seega ca 7.5 m tee telgjoonest mõlemale poole.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Vändra alevi keskosas (alevit läbiva magistraaltänava ääres), kus olulisemateks funktsioonideks on elamumaa ning ärimaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala on vahetult ümbritsetud kahest küljest elamumaadega ja kahest küljest transpordimaadega. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Juurdepäas planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt. Teed on kahe-suunalised, ca 4.5-7 m laiused. Lähim ühistranspordipeatus Vändra asub ca 70 m kaugusel Pärnu-Paide maanteel. Tänavavalgustus on olemas Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval. Planeeringuala lähedal paiknevad mõned kauplused, muud olulisemad sotsiaalobjektid (Vändra Gümnaasium, Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus, Vändra Lasteaed jne) paiknevad kaugemal Vändra alevi ca 0.7-1.5 km raadiuses.

Planeeringuala lähiumbruses kehtestatud ja koostamisel olevate planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamu- ja ärimaa kruntide moodustamine. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi ärimaa kruntide osas on üldjoontes järgnevad: ehitisealune pind kuni 270-2500 m², suurim lubatud hoonete arv krundil 1-2; suurim lubatud korruselisus 1-3; lubatud maksimaalne kõrgus 7.5–12 m, katusekalle 0-20° ja 5-25°.

Välisviimistluses on lubatud kasutada krohvi, puitlaudist või sandwich-paneele. Katusekattematerjalina on lubatud kasutada valtsplekki, sandwich-paneele või rullmaterjali.

Pärnu-Paide maanteel olemasolev hoonetus on küllaltki eriilmeline. Elamute puhul on domineerivaks puidust madalad viilkatusega hooned, ärihoonete puhul on ka lamekatusega ehitisi. Hooned paiknevad peamiselt Pärnu-Paide maanteega risti või paralleelselt. Pärnu-Paide maantee ääres väljakujunenud ehitusjoon on paljude hoonete puhul teele üsna lähedal, hooned paiknev lausa krundi piiril või siis sellele väga lähedale. Kontaktvööndis paiknevate hoonete kõrgused jäävad valdavalt vahemikku 6-9 m.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 3.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee (93101:001:0213)	transpordimaa 100%
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	transpordimaa 100%
Lohu tn 14 (93101:002:0100)	elamumaa 100%
Pärnu-Paide mnt 23 (93101:002:0159)	elamumaa100%

6. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja planeeringulahenduse põhjendus

Pärnu maakonna planeeringus ja selle lisades on planeeringuala määratletud kui väärtuslik maastik, kus hoonestuse planeerimisel tuleks järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega ning säilitada ajaloolist maakasutust ja olemasolevaid väärtusi, sobitades uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Lisaks on planeeringuala määratletud kui piirkondlik keskus ja linnalise asustusega ala, kus on vajalik tagada kohalikud kvaliteettedused. Linnalise asustusega alad on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktses terviku, olles elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks. Arendamisel tuleks järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjuna seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Planeeritav maa-ala pole kaitsealune maa ega osa rohevõrgustikust, seega planeeritaval tegevusel puudub vastuolu maakonnaplaneeringuga.

Koostamisel olevas Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringus on planeeringuala määratletud segahoonestuse maa-alana, mis on maakasutuse poolest mitmekesine piirkond või tänaväärne hoonestusala, kus on põimunud erinevad tegevused. Kuna juhtotstarve võimaldab erinevate järgnevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestuse maa-alal kavandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi (ärimaa juhtotstarbe tingimused).

Lisaks on planeeringuala määratletud kui tiheasustusala (kompaktne ja mitmekesine hoonestus, tsentraalsed tehnovõrgud jne) ja arenguala, mis on potentsiaali omavad võtmepiirkonnad, mille arendamisel kasvab valla konkurentsivõime. Asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise printsiibist ehk alakasutatud või kasutusest välja langenud maa-alade, hoonete ja olemasoleva taristu kasutuselevõtmine.

Ka koostatavas üldplaneeringus on planeeritav maa-ala määratletud kui väärtuslik maastik (kultuurilis-ajalooline ja identiteedi väärtus), kus tuleks korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Ajalooväärtustega objektide puhul säilitada nende ajalooline ilme. Uute ehitusalade rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega.

Käesolev detailplaneering järgib üldjoontes koostatavat üldplaneeringut.

Vändra alevi üldplaneeringu järgi on planeeringuala äri- ja büroohonete maa, mis on elutsooni üheks osaks. Koostatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringuala hõlmav kehtiv detailplaneering

Käesolev planeering järgib üldjoontes kõrgema taseme strateegilisi dokumente ja piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala äri- ja keskusaladele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Kuna planeeritava ala kontaktvööndis asub juba olemasolevad ärimaid, siis on planeeringuala ärimaaks muutmine loogiline jätk olemasolevale maakasutusele. Detailplaneeringuga muudetakse senine maakasutus elamumaast ärimaaks, kuid ka varasemalt on planeeringualal olemasolevat eluhoonet kasutatud kauplusena. Planeeringuala asukoht on ärimaa kavandamiseks sobilik oma paiknemise tõttu peatänava ääres. Samuti seotakse uushoonestus olemasoleva tehnilise taristu ja asustusega, mis tagab kompaktse, jätkusuutliku ja mitmekesise keskuseala. Uushoonestust planeeritakse mahus, mis ei ole käsitletav kui suuremahuline kaubandus- või teenindushoone ja sellega seotud tegevus ei too kaasa kontaktvööndisse eeldatavalt olulisi negatiivseid häiringuid. Koostatava detailplaneeringu eesmärgid ühtivad ka koostatava üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu eesmärkidega, kuna maa kasutuselevõtmine ärimaana rikastab piirkonnakeskust uute teenuste, kaupade ja töökohtadega ning võetakse kasutusele tühjana seisev krunt tihendades olemasolevat asustusstruktuuri. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga püstitatud eesmärk ja planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

7. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundipiirid säilivad. Planeeritud krundi sihtotstarbeks on ärimaa. Krundi piirid, pindala ja kasutamise sihtotstarve ning muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud

krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja ehitusseadustikule püstitada lisaks ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguseid väikeehitisi, ehitusloa ja -teatise kohustuseta rajatise, kuid nende kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid ega takistada teede ristumiskohtades nähtavust.

Krundil paiknevad olemasolevad hoone on planeeritud likvideerida.

Lubatud krundi täisehituse osakaal on kuni 40 %.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12130 - toitlustushooned
- 12310 - kaubandushooned
- 12330 - teenindushoone
- 12520 - hoidlad ja laohooned
- 12619 - muu meelelahutushoone
- 24221 - rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad).

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest, sh üldplaneeringuga määratud tänavate punaste joonte vahemikest. Hoonestusala on kavandatud Pärnu-Paide maantee teljest 12.5 m kaugusele ja teistest külgedest 4 m kaugusele krundipiirist. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine selgub ehitusprojektiga.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Ühe külastajate sisse- ja/või väljapääsuna kasutatakse olemasolevat Lohu tänava juurdepääsu. Teine uus juurdepääs külastajatele (et võimaldada vajadusel ka mugavat ringliiklust) on planeeritud 57 Mudiste - Suure-Jaani - Vändra tee. Lisaks on planeeritud ka kolmas teenindava transpordi juurdepääs Lohu tänavale. Uusi tänavaid ei planeerita. Juurdepääsud võib planeerida ühesuunalistena (ühest sisse, teisest välja) või kahesuunalistena (mõlemast saab sisse-välja). Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Orienteeruvad juurdepääsude asukohad planeeringualale ja

põhimõtteline juurdepääsuteede lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Juurdepääsuteede laius, katend ning täpsed asukohad täpsustatakse hiljem vastava projektiga.

Planeeringualale ulatub riigimaantee poolt Ehitusseadustiku § 71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

Riigimaanteega ristumisel tuleb tagada nähtavuskaugus projektkiirusel 50 km/h. Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad (lähtetasemel rahuldav), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal on nähtavuskolmnurkades osa hekist ja 2 kõrgekasvulist puud. Puud on võimalik säilitada kui nende oksad maapinnast kuni 2.4 m kõrguseni ja kuni tüveni on eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas paiknevad põõsad või hekk ei tohi olla üle 0.4 m kõrged. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas vms liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Jalakäijatele on tagatud turvaline liikumine läbi parkimisala ülekäiguradade ja kõnniteede (laiusega 1.5–2 m) abil, mis on ühendatud Pärnu-Paide maantee lõunaküljel kulgeva olemasoleva kõnniteega. Planeeritud krundisiseseid teid ja platse kasutatakse hoonete teenindamiseks, ladustamiseks, manööverdamiseks ja parkimiseks. Juhul kui rajatakse tankla, siis tankimissaare otstesse tuleb paigaldada otsasõidu vältimiseks piirded. Ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv. Ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus maksimaalse suletud brutopinna juures on toodud tabelis 2. Arvutuslik kohtade vajadus on 18-26 kohta, kuid kuna põhirõhk on kaubandushoone kavandamisel, siis on põhijoonisel näidatud parkla mahutavuseks 20 kohta. Vajadusel saab kasutada lisaks ka kõrvalkrundil olevat avalikku parkimisala. Lisaks peab tagatud olema vähemalt 1 koht puuetega inimese sõidukile. Parkimiskohtade arv, paiknemine ja parkimiskorraldus täpsustada projekteerimisel kui selgub täpne ehitise liik ja suletud brutopind.

Planeeringu realiseerimisega kaasneb uushoonestuse läheduses teatav liiklussageduse kasv, kuid arvestades juba olemasolevat liiklussagedust, projektkiiruseid, parkimiskohtade arvu, uue hoone asukohta ja pindala ning eeldatavat külastajate/töötajate arvu, ei ole kasv niivõrd oluline. Kui juurdepääsused planeeritakse mitu, siis jaotub liikluskoormus ka erinevas kohas paiknevate ristumiskohtade vahel.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud sõidukite liikumissuunad, juurdepääsud ja põhimõtteline sõiduautode ning jalgrataste parkimislahendus.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Max suletud brutopind	Sõiduautode parkimis-normatiiv ja kohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Supermarket, kauplused	Väikeelamute ala	520 m ²	1/30 18 kohta	1/150 4 kohta
Teenindusjaam, tankla		520 m ²	1/20 26 kohta	

Kokku: 18-26 kohta

Kokku: 4 kohta

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone ja kütusetankla VI kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tuleohutusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, ehitisealusele pinnale ja korruselisusele määratud TP3. Tankla tuleb ehitada TP1 või TP2 klassi ehitisena. Ehitise täpne tuleohutusklass määratakse vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele edasise projekteerimise käigus. Maa-aluste kütusemahutiite kaugus naaberkrundi piirist peab olema vähemalt 5 m. Tankuri kaugus eluhoonetest peab olema vähemalt 30 m ning tänaval paiknevast kõnniteest 10 m. Kujade täpsemal planeerimisel lähtuda standardist EVS 812-5:2014 „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast ja planeeritud hoonestusest (eelkõige ärihoonestusest) ning üldplaneeringust ja lähteülesandest. Ehitised tuleb projekteerida ning ehitada hea ehitustava, üldtunnustatud linnaehituslike ja jätkusuutlike põhimõtete järgi. Hoonete (eriti kaubandushoone) projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab toetama kasutusotstarvet ning olema kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Esimene korrus ja kinnistusesised liikumisteed lahendada ehitusprojektis takistusteta liikumise

põhimõtetele. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Rajatavad hooned, abihooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 1. Lubatud katusetüübiks on lamekatvus, kaldkatvus, viilkatvus. Soovituslik katusekalle 0-20 °. Katusematerjalidest eelistada naturaalseid materjale, kuid lubatud on kivi, plekk, teras, rullmaterjal, PVC, bituumen, vastavalt katusetüübile. Välisviimistlusena on lubatud kasutada ehitusmaterjale nagu betoon, kivi, puit, krohv, plekk, klaas, tellis jne. Vältida imiteerivate materjalide kasutamist. Soovitav on kasutada hoonete mahtude liigendamist ja fassaadi liigendamist erinevate materjalidega. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning ümbritsevasse linnakeskkonda sobivaid materjale. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Lähtuda põhimõttest, et hoone oleks risti või paralleelselt teega. Hoonete ±0.00 sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m.

Lubatud on piirete rajamine krundi piirile. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundivaldajate vahelisel kokkuleppel. Piirde kõrgus võib olla tänava pool kuni 1.5 m. Keelatud on läbipaistmatute piirete rajamine. Lubatud on piirete kombineerimine hekkidega. Piirded ja hekid ei tohi takistada teede ristumiskohas nähtavust. Piire peab sobituma ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Selgelt võiks olla eristatud avaliku kasutusega alad ja avalikkusele piiratud hoiuplatside vms alad.

13. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal esineb vähesel määral kõrghaljastust, mis tuleb võimalusel säilitada. Puid tohib likvideerida ehitusaluse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede, tehnorajatiste ja parkimiskohtade rajamiseks. Planeeringulahenduses on kavandatud likvideerida pool hekki, mõned põõsad, 2 viljapuud ja 1 kõrgekasvuline lehtpuu, mis jäävad planeeritavate platside ja hoonete kohale. Planeeringualale juurdepääsude rajamine võib tuua kaasa veel 1-3 planeeringualal ja transpordimaal paikneva puu likvideerimise vajaduse. Likvideerimise vajadus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Raietöödeks peab taotlema Põhja-Pärnumaa vallalt raieloa. Eelistada tuleb lahendust mille puhul on võimalik olemasolevad puud säilitada. Vajadusel tuleb kasutusele võtta olemasolevate säilitatavate puude ehitusaegsed kaitsemeetmed.

Kavandada tuleb kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum. Uushaljastust võib planeerida ala atraktiivsemaks ja liigirikkamaks muutmiseks. Soovituslikult vähemalt 10-15% planeeritavast maa-alast kavandada haljastusega. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ja taimede istutusvahedega. Soovitavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Väiksemad haljasalad on planeeritud katta muruga ning krundi äärealadele on planeeritud lisaks ka hekke ning kõrghaljastust. Hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud ka orienteeruvad haljastatud alade asukohad. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik täpsustatakse ehitus- või haljastusprojekti mahus.

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja lähiümbruses, juurdepääsuteedel ja platsidel, et tagada ehitiste

säilimine ning sademevee ärajuhtimine ja planeeringuala piires pinnasesse imbumine. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale, et tagada ehitiste säilimine ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus ja jäätmete äravedu lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendada peab jäätmete sorteerimist vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Põhja-Pärnumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite ligikaudne asukoht on planeeritud hoone lähedusse sissesõidutee juurde (vt põhijoonis). Konteineritele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ligipääs.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Põhja-Pärnumaa valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

14. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Liitumine on olemas elektrivõrguga, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeringuala läbib vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd.

14.1. Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Vastavalt Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale varustab Vändra alevit ühisveevärgi teenusega Mako AS. Ühisveevärgi torustikud kulgevad Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval, mistõttu on võimalik ka planeeringualal tagada ühisveevarustus. *Planeeringualal on olemasolev liitumine ühisveevärgiga, kuid kuna olemasolev hoonestus likvideeritakse, siis võetakse veevarustuse täpsemal planeerimisel aluseks Mako AS poolt väljastatavad tehnilised tingimused.* Orienteeruv olmevee vajadus on ca 0.5 m³/d. Täpsem veevajadus määratakse edasise projekteerimise käigus.

Tuletõrjerveevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav kaubandushoone IV kasutusviisiga hoone ja kütusetankla VI kasutusviisiga hoone. Kaubandushoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest (601-1200 MJ/m²) on 20 l/s 3 tunni jooksul. Tankla kustutusvee normvooluhulk täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Kui ehitise kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini. Kustutusvee vooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud ehitatavate hoonete mahud ja ehitise kasutamise otstarve. Veevõtukoht peab paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste

päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähim olemasolev hüdrant asub 9310140 Lohu tänav L1 katastriüksusel (93101:002:0245), mis on u 30 m kaugusel planeeringuala keskosast. Planeeringuala 200 m raadiuses paikneb lisaks veel 3 hüdranti. Planeeringuala tuletõrjevesi lahendatakse olemasolevate hüdrandi baasil.

14.2. Kanaliseerimine ja sademevesi

Vastavalt Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavale varustab Vändra alevit ühiskanalisatsiooniga teenusega Mako AS. Ühiskanalisatsioonitorustikud kulgevad Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval, mistõttu on võimalik ka planeeringuala reoveed juhtida ühiskanalisatsiooniga. *Planeeringualal on olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga, kuid kuna olemasolev hoonestus likvideeritakse, siis võetakse reovee ärajuhtimise täpsemal planeerimisel aluseks Mako AS poolt väljastatavad tehnilised tingimused.* Orienteeruv ärajuhitava reovee kogus on ca 0.5 m³/d. Täpsem reovee kogus määratakse edasise projekteerimise käigus. Reoveekanaliseerimise ei tohi juhtida sademe- ja drenaaživett.

Planeeringualal puudub liitumine sademeveekanaliseerimisega, kuid Pärnu-Paide maanteel kulgeb olemasolev sadevetekanaliseerimise torustik. Võimalusel juhitakse planeeringuala sademeveed sademeveekanaliseerimisega. *Täpsem lahendus antakse vastavalt Mako AS tehnilistele tingimustele.* Alternatiivne variant on sademevesi immutada krundisisest pinnasesse. Parklasse kogunev sademevesi tuleb puhastada õli- ja liivapüüduriga enne sademeveekanaliseerimise juhtimist. Samuti on keelatud sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja ühiskanalisatsiooniga. Sademevett tuleks maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada. Selleks võiks sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse (täitumisel peab olema ülevool) ning seejärel taaskasutada. Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus.

14.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivõrgu liitumispunkt on välja ehitatud planeeringuala kirdenurka (Pärnu-Paide maantee ja Lohu tänav ristumiskohta), kus on olemasoleva elektriõhuliini masti külge paigaldatud elektrikapp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on õhuliinina. Planeeringuga kavandatakse olemasolev õhuliin asendada maakaabliga. *Täpsem elektrivarustusega liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.* Olemasoleva peakaitsme võimsust tuleb suurendada. Kaubandushoone orienteeruv peakaitsme suurus on ca 50-63 A. Tankla kavandamisel on vajalik aga võimsam peakaitse orienteeruva suurusega kuni 400 A.

Krundisisene elektrivarustus ja välisvalgustus lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks parklas asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejad) ja ei tohi olla häirivad ümbritsevate elamute suunas. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

14.4. Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Vändra alevi kaugküttepiirkonda. Krundi soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, elektriküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on

keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud soovitatavalt hoone konstruktsiooni osana, mitte eraldi seisvana maapinnal. Päikesepaneelid peab paigutama katusega võimalikult samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt, et need ei eristuks palju katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust ega naabreid.

14.5. Sidevarustus

Planeeringualal puudub liitumine sidevarustusega. Sidekaablid ja –õhuliinid kulgevad Pärnu-Paide maanteel ja Lohu tänaval. *Sidevarustuse planeerimisel võetakse aluseks Telia Eesti AS poolt väljastatavad tehnilised tingimused.*

Alternatiivne variant on sidevarustus lahendada mobiilsidevõrguga.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 3). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Joonise parema loetavuse huvides pole servituutide vajadust näidatud transpordimaadele. *Servituutide seadmise vajadus täpsustatakse edasistes planeeringuetappides.*

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke ja –rajatisi.
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid vee- ja kanalisatsioonitorustikke ja –rajatisi.
9310140 Lohu tänav L1 (93101:002:0245)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektri-paigaldisi.
	Sadevetekanaliseerimise valdaja	Sadevetekanaliseerimise valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid sademeveetorustikke ning rajatisi.
	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on ehitada ja hooldada teenival kinnisasja asuvaid sidekaableid ja –rajatisi.

16. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seadus" (KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. KeHJS § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 p 10, 16 ja 22 sätestatud juhtudel. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 12 täpsustuste alla planeeritav tegevus ei mahu, sest kavandatava tankla ladustatavad kütusekogused jäävad allapoole vastavaid künniseid.

Analüüsi käigus jõuti tulemusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja piirkonna edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist KeHJS mõistes kavandatavate tegevuste ellu viimisel. Vastavalt KeHJS § 22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimesetervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Kaalutluste tulemusena otsustas Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus jätta algatamata detailplaneeringu KSH. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Kaalutud on järgmisi võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid:

- Pinnasele – Teatav negatiivne ja lühiajaline mõju esineb pinnasele ehitustegevuse käigus (rajatiste, tehnovõrkude, platside ja teede rajamine). Kaevanditest väljastatud pinnast saab kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reostusohu vältimiseks on heitvesi juhitud ühiskanalisatsiooni. Parklasse kogunev sademevesi puhastatakse õli- ja liivapüüduriga ja juhatakse sademeveekanalisatsiooni. Tankimisseadmed ja tankimisalas kasutatud isolatsioonimaterjalid peavad lekkereostuse vältimiseks vastama kõigile kehtivatele nõuetele;
- Õhu kvaliteedile – Mõjud õhukvaliteedile on eelkõige lühiajalised ning lokaalsed, näiteks liiklusest tulenevad heitgaasid, mis tekivad nii ehitusel kui ka kasutusaegselt parklas liikumisest ning töötava mootoriga seismisest. Heitgaaside mõju saab leevendada sujuva liikluslahenduse korraldamise abil. Lisaks tuleb tankla ehitamisel ja kasutamisel lähtuda atmosfääriõhu kaitse seadusest. Kaupluse või tankla soojusvarustus lahendatakse lokaalkütel, kuid keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine, seega kütteliigist tulenevat õhusaastet ei ole oodata;
- Maastikuilmele – Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa teatava keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Tegemist on alevisisese magistraaliäärse piirkonnaga, millele on iseloomulik ettevõtlusalade olemasolu, seega arvestades planeeringuala ja selle lähimbruse senist kasutust, ei ole ette näha piirkonna maastikule ega maakasutusele olulist negatiivset muutust ning olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Mõju on teatud mõttes ka positiivne, sest käesoleval hetkel kasutusest väljas olev ala heakorrastatakse;
- Kultuuriväärtustele – Planeeringualale ega lähinaabrusesse ei jää kultuuriväärtusi. Mõju kultuuriväärtustele ei esine;
- Lõhnale – Tankla kütusemahuti täitmisel või sõidukite tankimisel võib õhku eralduda

bensiiniaure, mis võivad põhjustada lokaalset lühiajalist lõhnaäiringut. Bensiiniaurude hulk on aga minimaalne, sest nii kütuseveok kui ka tankimispüstolid on varustatud gaasitagastussüsteemiga. Seega ei kaasne kavandatud tegevusega lõhnaäiringut, mis võiks oluliselt mõjutada väliskeskkonda;

- Mürale – Kavandatud ehitustegevusega võib esineda kõrgendatud ehitus- ja liikluse müra tasemeid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väheolulised ja lühiajalised. Ehituse müra tasemed ei tohi elamute juures ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Ehitusperioodi liiklusest tulenev müra ei tohi planeeringuala lähiümbruses asuvatel müratundlikel maa-aladel ületada liikluse müra piirväärtusi. Planeeringu elluviimine ei suurenda oluliselt liiklevate autode arvu. Kaupluse või tankla enda puhul ei ole tõenäoline olulise müra äärmise tekitamine. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole;
- Valgusele – Planeeritud tegevusega võib kaasneeda teatav valguse emissioon. Eelistada tuleks kaasaegseid liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust. Tuleb kasutada valgust alla suunavaid ja krundi äärest sissepoole suunavaid lahendusi. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata olulise valgusreostuse teket;
- Vibratsioonile, soojusele, kiirgusele – Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse või vibratsiooni teket. Ehitus- ja kasutusaegne vibratsioon ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi;
- Jäätmetele – Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmete teket kaasneb ka hoonete kasutusperioodil. Jäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed üle jäätmekäitlejale. Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse nõuetekohaselt vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju;
- Avariilukordadele – Avariilukordade esinemise tõenäosust võib pidada väikseks, kuid tagajärjed võivad siiski olla rasked. Avariilukorrad võivad tõenäolisemalt olla seotud järgmistega valdkondadega: ehitusaegne liiklus (suurenenud liiklusevahetuse tõenäosus), ehitamisega seotud saasteained (pinnase reostus), gaasileke ja plahvatusoht, kütuseleke ja plahvatusoht. Mõjude leevendamiseks tuleb kinni pidada headest tavadest, kõigest keskkonnanõuetest ning teostada ehitusaegset järelevalvet. Ehitustööde ajal tuleb materjale ladustada ainult planeeringuga seotud kinnistute piires, mis tagab selle, et ehitamisega seotud saasteained ei kahjustaks teiste inimeste vara. Liikluskonfliktide leevendamiseks tuleb ehitustsoon piirata ja selgelt tähistada, liikluskorralduse muudatusest teavitada juba varakult. Tankla rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“ ja EVS 812-5:2014 standardist tulenevatel juhtudel tuleb koostada enne projekteerimist riskianalüüs. Pinnakatte-, tõkke- ja isolatsioonimaterjalid peavad olema kütuse ning sellest eralduvate gaaside suhtes keemiliselt püsivad ega tohi kaotada kaitsvat toimet kogu kasutusaja

jooksul). Vajalik on lahtist tuld ja suitsetamist keelavate märkide paigaldamine, pidev järelevalve kaamerateaga, kütusemahuti ventilatsioonitorude leegisummutusklappidega varustamine ja nõuetekohane kütuse transpordikorraldus (nt kütuse laadimistöödeks sobiliku aja piiramine jms). Juhul kui tanklasse kavandatakse ka vedelgaasimahuti, siis on suure tõenäosusega tegemist ohtliku ettevõtte kavandamisega kemikaaliseaduse mõistes. Gaasimahuti ja sellega kaasnevate teiste gaasipaigaldiste puhul tuleb arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutatavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ nõuetega.

- Kumulatiivne mõju – Detailplaneeringu realiseerimisel ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab arvestama võimaliku liiklusrõhku, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Arvestades, et alevi kiiruspiirang 50 km/h, siis ei ole mõjud olulised ja on iseloomulikud tavalisele linnakeskkonnale. Tagada tuleb müra normtasemed vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1. Eelpoolnimetatud mõjudega tuleks kindlasti arvestada ka hoone arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid nii müra, õhusaaste kui ka vibratsiooni osas. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Tee omanik (Transpordiamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Seoses kliimamuutustega sagenevad järjest enam ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid, valingvihmad, üleujutused ja äärmuslikud temperatuurid. Sellest tulenevalt on oluline: säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi; kuumasaarte vältimiseks liigendada suuri tehispindasid (parklad, platsid) rohealade või kõrghaljastusega; uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslike ilmastikuolude puhul; tuleb tagada säästlike sademeveesüsteemide kasutamine sh sademevee korduvkasutamine, viibeaja suurendamine ja drenivate pinnakatete kasutamine.

17. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal keskmine või madal radoonisisaldusega pinnas (50-100 kBq/m³). Radooniriski levilate kaardil on aga märgitud

radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu on soovitatav planeeritava maa-alal ka enne hoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Lisaks tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määrusega nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³. Soovitatav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus, videovalve ja valgustus hoonete vahel ja platsidel, et vähendada sissemurdmiste ja vandaalitsejate riski;
- tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsude ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist (kui need siiski on, siis tuleb muuta tagumised uksed ja aknad turvalisemaks ja vastupidavamaks);
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid, mis viitab tugevale järelvalvele ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

19. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliniide ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsiooniehitiste kaitsevööndites, mis on kooskõlas

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud tee ja tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Huvitatud isik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastasisulisel lepingul sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastavasisuline leping sõlmitakse Põhja-Pärnumaa valla ja huvitatud isiku vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse huvitatud isiku, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Nähtavust piiravad takistused tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Planeeritud ehitusõigus, juurdepääsutee, parkimisalade ja haljastuse rajamine realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Põhja-Pärnumaa vallale ega Transpordiametile kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Mako AS		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				
2	Elektrilevi OÜ		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				
3	Telia Eesti AS		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				
4	Transpordiamet		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				
5	Keskkonnaamet		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				
6	Päästeameti Lääne päästekeskus		Eraldi lehtedel, lk	
Märkused:				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID (DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:10000

Joonis 1. Olemasolev olukord _____ M 1:500

Joonis 3. Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed _____ M 1:1000

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____ M 1:500

Joonis 5. Mahuline illustratsioon _____ skeem