

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Pae tn 8 kinnistu detailplaneering

Pärnu linn, Pärnu linn

Töö nr 2416

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik:

Infotark AS

Esindaja:

Jüri Ross

/allkirjastatud digitaalselt/

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoone

/allkirjastatud digitaalselt/

Detsember 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	5
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks ..	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	6
5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud	6
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	7
8. Liiklus, parkimine	8
9. Haljastus, maastik, piirded	9
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	9
10.1. Veevarustus	9
10.2. Reoveekanaliseerimine	10
10.3. Sademevee ja lume käitlus	10
10.4. Elektrivarustus	10
10.5. Sidevarustus	11
10.6. Soojavarustus, jahutus	11
11. Tuleohutuse tagamine	12
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	13
12. Keskkond	13
12.1. Jäätmed	13
12.2. Insolatsioon	13
12.3. Müra	13
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	14
12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	14
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	14
14. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded	14
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	15
16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	15
17. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	15

GRAAFILINE OSA

DP-1 SITUATSIOONISKEEM
DP-2 TUGIJOONIS
DP-3 PÕHIJOONIS
DP-4 TEHNOVÕRGUD
DP-5 ILLUUSTREERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Infotark AS

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 06.01.2025 korraldus nr 7 Pärnu linnas Pae tn 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-049/25, 10.03.2025.

Olulisemad õigusaktid:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21)

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Pae tn 8 kinnistu asukoht.

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Papiniidu äripiirkonnas. Papiniidu ja Pae tänava ristmiku lähedal. Tegemist on olemasoleva multifunktsionaalse äri- ja tööstuspiirkonnaga Pärnus.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Pae tn 8

katastritunnus: 62514:170:0100
pindala: 3049,0 m²
sihtotstarve: ärimaa 100%

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned:

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peam. kasutamise otstarve	Ehitisealune pind (m ²)	Korruste arv
103016535	Kauplus-ladu	Olemas	Muu laohoone (12529)	510,0	2
103016536	Kauplus-ladu	Olemas	Muu laohoone (12529)	510,0	2

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pae tn 8 kinnistu jagamine kaheks krundiks ning planeerida kruntidele ärihooned (büroo), maakasutuse sihtotstarbega kontori ja büroohoone maa (ÄB).

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



Joonis 2 Vaade Pae tn 8 kinnistule

Piirkonna hoonestus koosneb eriilmelistest äri-, lao- ja tootmishoonetest, mis on sõltuvalt krundi suurusest ja asukohast ka väga erineva suurusega, mistõttu on piirkonnale omane väga varieeruv hoonestusstruktuur. Hoonestuse valdav kõrgus on ca 3 kuni 4-korrust. Kohati leidb ka kõrgemaid hooneid.

Pae tn 8 kinnistu asub hästi vaadeldaval asukohal ja oluliste tänavate ristmikul. Olemasoleva juurdepääsutee Papiniidu tn T16 ääres paiknevad pigem erinevad teenindusfunktsioonid, tankla, kontorihooned, poed. Käesoleva detailplaneeringu huvitatud isik on juba olemasoleva angaari Pae tn 8 kinnistul kasutusse võtnud, lisades piirkonda veel ühe teenindusfunktsiooni.

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21) on kinnistule määratud juhtfunktsioon äri- ja teeninduse maa-ala (Ä).



Joonis 3 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kaardist

Kehtiv üldplaneering näeb Papiniidu piirkonda ühe ülelinnalise keskusena (K2) lisaks Pärnu kesklinnale. Üldplaneeringu kohaselt sisaldab ülelinnaline keskus endas teenuseid, mis oma kättesaadavuses, spetsiifika või mahu tõttu teenindavad inimesi kogu linna ja regiooni piires ning mida kõige tõenäolisemalt kasutavad ka piirkonda külastavad inimesed (üldplaneeringu p 10.1 Keskused).

K2 - Papiniidu

Papiniidu ärikeskus on kaubandusele sh suurematele kaubagruppidele (nt kodutehnika- ja ehituskaubad) orienteeritud ülelinnaline keskus, mis teenindab nii Pärnu regiooni kui ka Raeküla ja Mai asumit. Papiniidu on perspektiivne rahvusvaheline transpordisõlm (Rail Baltic), mis suurendab piirkonna tähtsust keskusena. Arvestades Papiniidu piirkonna kasvavat olulisust keskusena ning kaubandusvaldkonna suundumusi, on vajalik piirkonna funktsionaalse mitmekesisuse suurendamine ning hoonestuse arhitektuuri ja linnaruumi kvaliteedi tõstmine. Meelelahutuse valdkonna arendamisel tuleks eelistada selliste funktsioonide lisandumist, mis olemasolevaid ei dubleeri või mida on oma mahu või võimsuse tõttu kesklinnas keeruline arendada.

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Pae tn 8 kinnistu näol on tegemist ühe kinnistuga, mis detailplaneeringu kohaselt jagatakse kaheks väiksemaks krundiks. Jagamise vajadus tuleb sellest, et väiksem krunt on paremini kooskõlas huvitatud isiku vajadustele ning võimaldab ala hoonestada etapi kaupa. Samas on

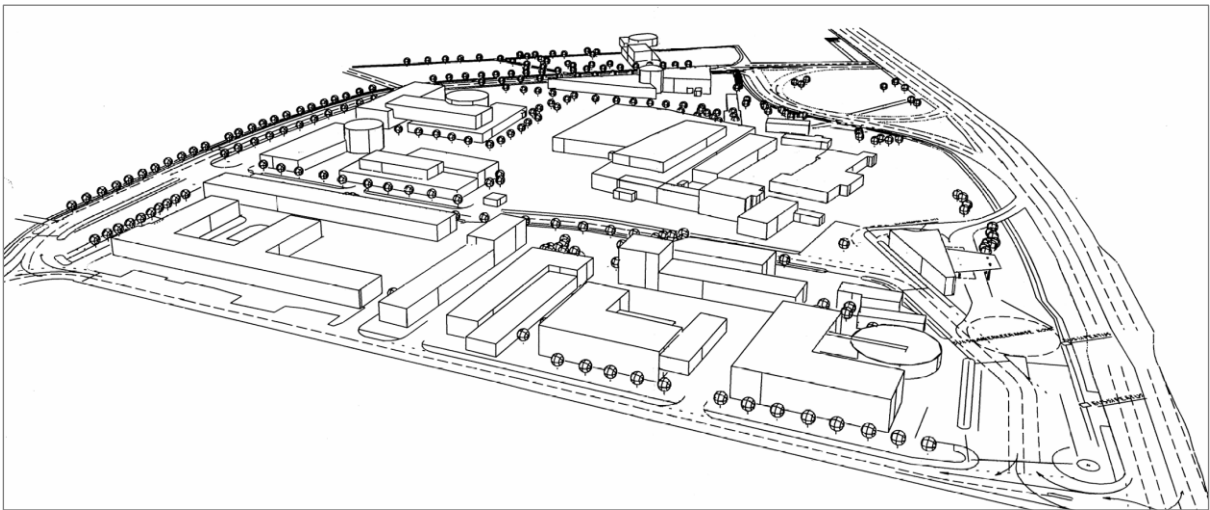
planeeringuga lahendatav parkimislahendus ja logistiline skeem lahendatud kahe planeeritava krundi peale ühiselt.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga 2025+.

5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Papiniidu, Lao tänavate ja Pärnu jõe vahelise ala detailplaneering (1997).



Joonis 4 Papiniidu, Lao tänavate ja Pärnu jõe vahelise ala detailplaneeringu illustreeriv joonis

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahendus lähtub nii olemasoleva hoonestuse (kaarhallid) paigutusest ning vajalikust parkimis- ja logistikalahendusest. Kuna tegemist on suhteliselt väikese kinnistuga, siis lahendatakse nii parkimine kui ka krundisisesed juurdepääsuteed kahe planeeritava krundi peale ühiselt, mis võimaldab mõlemat krunti võrdselt teenindada.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1 Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel

Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Pae tn 8	01	1518	AB - kontori- ja büroohoone maa	1	2	0	550	13	37	lamekatus
Pae tn 8	02	1531	AB - kontori- ja büroohoone maa	1	2	0	550	13	36	lamekatus
		3 049 m²					1100			

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

- Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
- Kuna hooned asuvad olulise Papiniidu ja Pae tn ristmiku lähedal, siis tuleb ristmiku poole projekteerida min 13 m kõrgune nurgalahendus, mis võib toimida reklaampinna või hoone kõrgema osa või arhitektuurse aktsendina, kui hoone põhimaht on madalam kui 13 m. Nurgalahendus peab olema hoone mahuga proportsioonis nii, et see annaks edasi piirkonna hoonemahtudega sobiva arhitektuurse mõju.
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid. Välisviimistluses mitte kasutada tööstuslikku profiilplekki ega katmata sandwich paneeli või muid sobimatuid (utilitaarseid) materjale.
- Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Soojus-, päikesepaneelid jm tehniline taristu on võimalik paigaldada juhul kui see on lahendatud terviklikult ja esteetiliselt koos hoone arhitektuurse projektiga.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada joonisel DP-3 märgitud abs. kõrgusmärgist.
- Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.

8. Liiklus, parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud Papiniidu tänav T16 kinnistult. Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek olemasoleva liiklusskeemi täpsustamiseks (vt joonis DP-3) seoses vajadusega tagada parem juurdepääs ja parkimislahendus. Täpne liikluslahendus antakse projektiga.

Juurdepääsud planeeritavale alale Papiniidu tänav T16 kinnistult on võimalikud vasak- ja parempöördega pos 02 idapoolsest nurgast. Parempöördega on võimalik juurdepääs ka pos 01 lõunapoolse nurga juurest. Üks juurdepääs on planeeritud veel Pae tänavale. Pae tänavalt planeeritavale alale on juurdepääs planeeritud samuti parempöördega.

Planeeritavate hoonete ette Papiniidu tänav T16 poole on kavandatud pos 01 ja 02 ühine peatumisala äripinna või poe küllastajatele. Täiendavad parkimiskohad on planeeritud Pos 01 ja 02 kruntide äärtesse ning krundi loodekülge hoone taha.

Selleks, et tagada mugav ja ohutu parkimislahendus ning selge liikluskorraldus ning klientide juurdepääs, tuleb lisaks kruntidel olevatele liikumisteedele ja juurdepääsudele rajada mugavad liikumisteed ka jalakäijatele ja jalgratturitele ning näha ette liiklust rahustavad meetmed, sest tegemist on juurdepääsuteega, kus on palju sisse- ja väljasõite. Arvestades lisaks lisanduvatele äridele juurde ka Rail Balticu mõju tulevikus, on piirkonnas kindlasti suurenemas ka jalakäijate ja kergliiklusvahendite liiklus.

Krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele. Minimaalne jalgrataste parkimiskohtade arv on 12 (pos 01 – 6 kohta ja pos 02 – 6 kohta). Parkimiskohad paigaldada hoone sissepääsule võimalikult lähedale varju alla ja nii, et ratas on võimalik kinnitada raamiga.

Parkimine on lahendatud valdavas osas krundisiseselt. Täiendavalt on näidatud parkimiskohad ka üle tee Papiniidu tänav T16 kinnistul. Tegemist on olemasoleva avaliku parklaga, mis tuleb korrastada ja mida on võimalik oma asukohast tulenevalt kasutada klientide parklana.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoonete projektiga.

Tabel 2 Vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv standardi EVS 243:2016 Linnatänavad kohaselt

Pos. nr.	Planeeritud parkimiskohtade arv*	Standardikohane ehitise liik	Ehitise asukoht	Normatiiv**	Maksimaalne suletud brutopind m ²
01	17	Asutused Supermarket, kauplus	Korterelamute ala	1/60 1/50	850 – 1020
02	17	Asutused Supermarket, kauplus	Korterelamute ala	1/60 1/50	850 – 1020
Kokku	34				1700 - 2040

* Tegelik parkimiskohtade arv või suletud brutopind määrata projektiga sõltuvalt hoone reaalsest funktsioonist jm asjaoludest.

** sõiduauto parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta.

Arvestades, et piirkonnas on ulatuslikud asfaltpinnad ning katendeid ja katusepinda tuleb juurde, siis tuleb projekteerimise faasis näha ette meetmeid kuumasaare mõju vähendamiseks. Käesolev detailplaneering näeb ette järgnevad soovitused:

1. Heledate katendite (sillutis), fassaadimaterjali ja katusekatte kasutamine;

2. Täiendava haljastuse lisamine hoone seintele või katusele;
3. Hoone ette või parkimiskohtade kohal varjualus(t)e rajamine;
4. ...või muud asjakohased lahendused.

9. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritava ala ei ole terviklikku haljastuslahendust. Olemasoleva haljastuse moodustavad aja jooksul juhuslikult krundile põõsad.

Vastavalt üldplaneeringule on väikseim lubatud haljastuse osakaal krundil 20%. Arvestades parkimisruumi ja manööverpinna vajadust ning optimaalset poepinna suurust, on kruntidele planeeritud väiksem haljastuse osakaal.

Pos 01 min 6 % krundi pinnast.

Pos 02 min 5% krundi pinnast.

Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on reeglina kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal).

Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmekesisest taimestikku (puud, põõsad, püsikud jms). Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab jääma vahemikku 20 – 30% (võra projektsioon maapinnale).

Istutatavad puud peavad tulevikus omama kõrghaljastuslikku väärtust, mis tähendab, et puu saavutatav kõrgus peab olema vähemalt 7 m. Haljastuse nähtavuse suurendamiseks linnaruumis on soovitatav ette näha ka fassaadihaljastust (ronitaimed, haljaskastid vms).

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Krundi on lubatud piirata aiaga Pae tn 6 ja Papiniidu tn 7 kinnistute poolt. Ülejäänud osas on lubatud piirdena kasutada haljaspiiret.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

10.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-250995.

Ühendus ühisveevärgiga on planeeritud peatorustikust DN300 MALM Papiniidu tänav T16 kinnistul, kust on planeeritud ühendused pos 01 ja pos 02 kruntidele.

10.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekäitluse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-250995.

Ühendus reoveekanaliseerimise peatorustikuga on planeeritud Papiniidu tänav T16 kinnistul, kaev nr 122, koordinaadid 6470555.47, 532327.37.

Ehitusprojekt esitada AS-ile Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks. Ehitusloa või ehitusteatise menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AS-i Pärnu Vesi arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustikud ehitab välja AS Pärnu Vesi liitumislepingu alusel liituja poolt tasutava liitumistasu eest.

10.3. Sademevee ja lume käitlemine

Sademeveekäitluse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-250995.

Liigne sademevesi juhitakse Papiniidu tänav T16 kinnistul asuvasse sademevee peatorustikku De150 ASBEST Papiniidu tänav T16, kaev nr 32 (koordinaadid 6470506,31, 532315,92).

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostumine.

Sademevee tipukoormuse (ning kuumasaare efekti) vähendamiseks on soovitatav kavandada katustele katusehaljastus.

Sademevee juhtimine liikluspindadelt on planeeritud etappide kaupa järgnevalt:

- Parklate parkimisalad lahendada vett läbi laskvatena (sillutiskivi, murukivi vms).
- Parklad lahendada nii, et liigne sademevesi saaks valguda ka külgnevale haljasalale, kuhu vastavalt haljasala asukohale kavandada vastav haljastus (nt veepeenar).

Täpne lahendus antakse projektiga.

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maa-alale.

10.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 505832.

Planeeritava ala on ette nähtud koht uuele liitumiskilbile krundi pos 02 tarvis kinnistutevahelisele piirile. Pos 01 olemasolev Pae 8 liitumine on transiitkilbi TK4 kõrval liitumiskilbis (vt joonis DP-4).

Pos 92 liitumiskilp on planeeritud krunte läbiva juurdepääsuala äärde, millele tuleb tagada takistusteta juurdepääs.

Pos 01 krundi läbivale maakaablil maakasutusõiguse tarbeks on planeeritud servituudiala.

Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, siis esitab klient Elektrilevi asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele.

Täiendavat infot saab lugeda ja taotluse esitada: <https://elektrilevi.ee/et/teenused/vorgu-umberehitus>.

1. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
2. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39961853.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana kinnistu piiril olevast sidetrassist (projekteerida sidekaev olemasolevale trassile), millest on planeeritud nii pos 01 kui ka pos 02 sideühendus. Pos 02 ühenduse tarbeks on pos 01 krundile ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

10.6. Soojavarustus, jahutus

Soojavarustuse planeerimiseks on Gren Eesti AS väljastanud detailplaneeringu projekteerimistingimused nr PT-24.

Pae tn 8 hoonestuse soojavarustus on planeeritud lahendada Papiniidu tn kaugküttetorustiku 2xDN100/225 perspektiivsetest otstest (vt joonis DP-4). Sulgeseadmed ehk maakraanid on planeeritud enne kinnistu piiri transpordimaale.

Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena (täpne asukoht antakse projektiga).

Kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaar-parametriselised torustikud ei ole lubatud.

Torustikud transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesised torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule. Piiritletud täpsustatakse järgnevate projekteerimise staadiumitega.

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

Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

Planeeritava hoonestuse kaugküttega liitumiseks on vajalik:

- a. Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimustele vastav kaugkütte välisvõrgu ühenduse ehitusprojekt;
- b. Esitada kooskõlastamiseks Gren Eesti AS projekteerimise tüüptingimustele vastav kaugkütte soojavarustuse sisepaigaldiste ehitusprojekt;
- c. Sõlmida liitumisleping.

Vajadusel on lubatud küttelahendus täiendada alternatiivenergiaallikatega (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) tingimusel, et need on lahendatud terviklikult koos hoonestuse arhitektuurse väljanägemisega.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 187, Pae ja Papiniidu tänava ristmikul, koordinaadid 6470459.3, 532314.0 (vooluhulk 75,30 l/s), mis asub planeeritavast hoonestusest ca 50 m kaugusel. Kogu planeeringuala jääb antud hüdrandi tööraadiuse (100 m) piiresse.
- hüdrant nr 188, sõlmes 506, Papiniidu tn 8 vahetus läheduses, koordinaadid 6470559.40, 532362.50 vooluhulk 86.30 l/s,
- hüdrant nr 283, sõlmes 514, Pae tn 1 läheduses, koordinaadid 6470554.00, 532185.30, vooluhulk 44.50 l/s.

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et planeeritava alaga külgnevatel kinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad. Pos 01 ja 02 krundil olevad hooned on kavas ehitada kokku. Tule leviku takistamine hoonelt hoonele lahendatakse projektiga.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sorteerida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

12.2. Insolatsioon

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele ega planeeritud hoonetele.

12.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid.

Planeeritud on piirkonna hoonestusega sobiv büroohoonestus, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa piirkonnas ülemäärase kahjuliku mõju riski. Samuti on detailplaneeringu koostamise käigus täpsustatud liikluslahendust, et see oleks erinevatele liiklejagruppidele selgem ja ohutum.

12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas olev hoonestus. Planeeritav ala paikneb juba välja rajatud taristuga piirkonnas. Olemasolevad amortiseerunud angaardid asendatakse piirkonda sobivate ärihoonetega.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

Kuumasaare mõju vähendamiseks on soovitatav kavandada heleda pinnaga katusematerjal või näha ette katusehaljastus, mis on oluline ka sademevee tipukoormuse hajutamisel. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud suuri avatud parklaid. On antud soovitusel vältimaks parkla muutumist kuumasaareks (vt p 8).

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritava alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel haldusleping, millega määratakse täpsemalt detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused. Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused määratakse täpsemalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava halduslepinguga.

Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevused peale planeeringu kehtestamist:

- a) maakorralduslikud toimingud kinnistu jagamiseks;

- b) servituutide seadmine;
- c) planeeritud hoonestuse ja taristu (sh tehnoarajatiste) ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- d) planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- e) püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Planeeritud hooned pos 01 ja 02 kruntidel tuleb valmis ehitada üheaegselt nii, et kahele krundile tekib terviklik hoonestus.

15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnoarajatisi.

16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering näeb ette järgmiste servituutide seadmise vajaduse:

- a) pos 01 ja pos 02 krunte läbiva logistika, parkimise ja juurdepääsude tagamiseks,
- b) pos 01 läbiv elektri maakaabel pos 02 liitumispunkti tarbeks,
- c) pos 02 teenindav ja pos 01 läbiva sidekaabli tarbeks,
- d) pos 02 läbiv ja pos 01 teenindava sademeveekanaliseerimise tarbeks.

Kuna trasside täpne asukoht antakse projektiga, siis sellest tulenev servituudivajadus täpsustatakse vajadusel projekteerimise faasis.

17. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- a) Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- b) Selgelt ja arusaadavalt eristada avalik (klientide) ala ka privaatala.
- c) Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.
- d) Tänavapoolse näha ette piisavalt (vaate-)aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus.
- e) Hoone arhitektuurne ja maastikuline lahendus kavandada atraktiivne ja väärilikke materjale kasutades.