**Töö nr: 03/24**

**Huvitatud isik:** OG Elektra AS

reg kood 10054238

Tobia küla, Keskuse, 44416 Rakvere

**Planeeringu ID:** 126372

**UUS TN 20A KINNISTU JA SELLE LÄHIÜMBRUSE TÄNAVATE DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

ruumilise keskkonna planeerija

maastikuarhitekt

Tel: +372 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Tallinn

2025

# Sisukord

[A. Sisukord 3](#_Toc207181434)

[B. SELETUSKIRI 5](#_Toc207181435)

[1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED 5](#_Toc207181436)

[1.1. Planeeringu ülesanded 5](#_Toc207181437)

[1.2. Planeeringu koostamise alused 5](#_Toc207181438)

[2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE DOKUMENTIDELE 6](#_Toc207181439)

[2.1 Pärnu maakonnaplaneering 2030+ 6](#_Toc207181440)

[2.2 Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve 6](#_Toc207181441)

[2.3 Üldplaneeringu muudatuste ettepanek 6](#_Toc207181442)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS 7](#_Toc207181443)

[3.1. Planeeritava ala asukoht 7](#_Toc207181444)

[3.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid 7](#_Toc207181445)

[3.3. Planeeringuala iseloomustus 8](#_Toc207181446)

[3.3.1. Maakasutus ja hoonestus 8](#_Toc207181447)

[3.3.2. Liikluskorraldus 8](#_Toc207181448)

[3.3.3. Haljastus 8](#_Toc207181449)

[3.3.4. Tehnovõrgud 8](#_Toc207181450)

[4. PLANEERINGULAHENDUS 9](#_Toc207181451)

[4.1. Planeeritava ala krundijaotus 9](#_Toc207181452)

[4.2. Linnaehituslikud nõuded ehitistele 9](#_Toc207181453)

[4.3. Krundi ehituslikud ja arhitektuursed nõuded 9](#_Toc207181454)

[4.4. Liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine 10](#_Toc207181455)

[4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 11](#_Toc207181456)

[4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 11](#_Toc207181457)

[4.7. Mõjude hindamine 11](#_Toc207181458)

[4.7.1. Müra 11](#_Toc207181459)

[4.7.2. Majanduslikud mõjud 11](#_Toc207181460)

[4.7.3. Insolatsioon 11](#_Toc207181461)

[4.8. Keskkonnakaitse ja jäätmemajandus 11](#_Toc207181462)

[4.9. Tehnovõrgud 12](#_Toc207181463)

[4.9.1. Planeeritud tehnovõrgud 12](#_Toc207181464)

[4.9.1.1. Üldist 12](#_Toc207181465)

[4.9.1.2. Vee ja kanalisatsioonitorustikud 12](#_Toc207181466)

[4.9.1.3. Sademeveetorustikud 12](#_Toc207181467)

[4.9.1.4 Kaugküttetorustikud 12](#_Toc207181468)

[4.9.1.5. Planeeritu tuletõrjeveevarustuse lahendus 12](#_Toc207181469)

[4.9.1.6. Soojavarustus 12](#_Toc207181470)

[4.9.1.7. Elektrivarustus 12](#_Toc207181471)

[4.9.1.8. Tänavavalgustus 13](#_Toc207181472)

[4.9.1.9. Sideühendus 13](#_Toc207181473)

[4.10. Tuleohutuse tagamine ja kujade määramine 13](#_Toc207181474)

[4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 13](#_Toc207181475)

[4.12. Servituutide vajadus 13](#_Toc207181476)

[4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused 13](#_Toc207181477)

[4.13.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine 13](#_Toc207181478)

[4.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded 13](#_Toc207181479)

[C. GRAAFILINE OSA 14](#_Toc207181480)

[D. LISAD 15](#_Toc207181481)

[5. KOOSTÖÖ 15](#_Toc207181482)

[6. UURINGUD 15](#_Toc207181483)

[6.1 Uus tn 20a topo-geodeetiline mõõdistus. Töö nr 2024TG213, koostas TIPPGEO OÜ 15](#_Toc207181484)

[6.2 Insolatsioonianalüüs. Töö nr 329IA25, koostas Loovmaastik OÜ 15](#_Toc207181485)

# SELETUSKIRI

## 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1. Planeeringu ülesanded

- Uus tn 20a kinnistu piire ei muudeta;

- määrata planeeritud krundi hoonestusala;

- määrata krundi ehitusõigus, sealhulgas krundi kasutamise sihtotstarve, maksimaalne lubatav hoonete arv, hoonete kõrgus ja ehitisealune pind;

- seada planeeritud ehitistele olulisemad ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded sh kaaluda ja määrata hoonete soovituslikud asukohad ja muud detailplaneeringu koostamisel ilmnevad hoonestamist mõjutavad tingimused;

- vajadusel seada krundile tingimused nende ehitiste ehitamiseks, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;

- kavandada krundi veega (sealhulgas joogivesi, tulekustutusvesi, vajadusel tarbevesi) varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad;

- kavandada krundil tekkiva heitvee (reovesi ja sademevesi) ärajuhtimise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad;

- kavandada krundi elektrienergiaga ja elektroonilise sidega varustamise lahendus ning määrata selleks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad;

- kavandada krundile planeeritud hoonete kütmiseks vajalike tehnovõrkude asukohad ning vajadusel servituutide asukohad;

- kui krundile planeeritakse tehnovõrke, mis tuleb ühendada avalikult kasutatavate tehnovõrkudega, siis määrata nende ühendamise asukohad;

- vajadusel määrata krundilt avalikult kasutatavatele teedele juurdepääsu asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted;

- määrata parkimise põhimõtted;

- määrata haljastuse ja heakorra põhimõtted;

- määrata servituutide vajadus ja asukohad;

- määrata vajalikud ehitiste vahelised kujad ja kaitsevööndite ulatus;

- määrata kuritegevuse riske vähendavad tingimused;

- seada peamised keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

### 1.2. Planeeringu koostamise alused

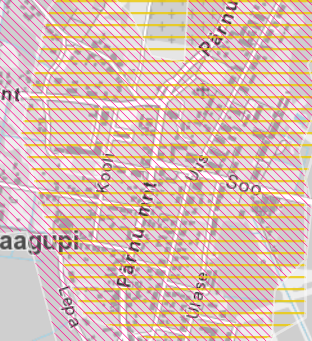
Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 20.11.2024 korraldusega nr 43 on algatatud Pärnu-Jaagupi alevis Uus tn 20a kinnistu detailplaneering.

Alale on koostatud detailplaneering kaupluse ehitamiseks. Detailplaneering on kehtestatud 10.07.2018 ja käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varasem detailplaneering kehtetuks.

## 2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE DOKUMENTIDELE

### 2.1 Pärnu maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse minister kehtestas 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74maakonnaplaneeringu Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas, Kihnu vallas, Põhja-Pärnumaa vallas, Pärnu linnas, Saarde vallas, Tori vallas ja osaliselt Lääneranna vallas.



Planeeringuala paikneb linnalise asustuse alal. Maakonna planeering on Pärnu-Jaagupi määranud väärtuslik maastiku alaks (A33) ja piirkondlikuks keskuseks.

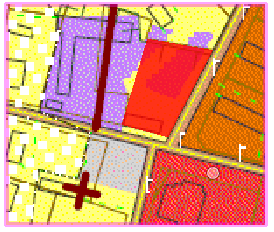
Maakonnaplaneering näeb ette linnalise asustusega alade eelisarendamise, kus ühe tingimusena on välja toodud, et säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgsust.

### 2.2 Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve

Halinga valla üldplaneering on kehtestatud Halinga Vallavolikogu 31.10.2012 määrusega nr 22. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusala tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneering näeb ette et uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel eelistatakse keskkonnasõbralikku tootmist, hoidudes suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest. Võimalusel eelistatakse olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisel. Üldplaneering näeb ka ette et äri -ja tootmishooned on soovitatav detailplaneeringus või projektis võimaluse korral maantee äärde paigutada, nii et neid teenindavad laoplatsid ja parklad ning laadimisalad jääksid maantee poolsesse külge. Sellisel juhul saab hoone toimida müratõkkena nii teelt kui krundi seest lähtuvale liiklusmürale ja piirata müra levikut ümberkaudsetele aladele. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

### Üldplaneeringu muudatuste ettepanek

Detailplaneering koostatakse 2012. aastal kehtestatud Halinga valla üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringus nähakse ette üldplaneeringu kohase perspektiivse tootmismaa juhtotstarbe muutmise ärimaaks. Äri- ja väikeettevõtlus maakasutuse juhtotstarbe määramine on olemasolevast väljakujunenud olukorrast lähtuva maakasutuse kavandamine. Planeeritud maaüksus on 100% ärimaa maakasutusega, alal tegutseb „Grossi“ toidukauplus. Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva kaupluse laiendamine, millest lähtuvalt on vajalik muuta kehtiva üldplaneeringu juhtotsatarvet.

Äri- ja väikeettevõtlusmaa

ÜP: Perspektiivnetootmismaa

Väljavõte üldplaneeringu põhijoonisest Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Põhja-Pärnumaa vallas on koostamisel uus üldplaneering, mille kohaselt on alale kavandatud ärimaa juhtotstarve.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritud katastriüksus paikneb Põhja-Pärnumaa vallas Pärnu-Jaagupi alevis. Planeeringuala asub Uus tänava ja Soo tänava ristumisel. Alast lääne poole ca 100 m kaugusele jääb Pärnu maantee ja ida poole ca 450m kaugusele Tallinn-Pärnu-Ikla tee. Planeeringualast ida pool külgnevatel aladel asuvad hoonestatud korterelamud, alaga külgneval läänepoolsel katastriüksusel paikneb päästeameti hoone, alast põhja ja lõuna poole jäävad elamumaad.

### 3.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeringualaga piirnevad järgmised kinnistud:

- Soo tn 2 (62701:003:0032), riigikaitsemaa 100%, pindala - 2679 m2

- Uus tn 20 (63801:001:1198), riigikaitsemaa 100%, pindala - 1467 m2

- Pärnu mnt 41 // 45 // Uus tn 22 // Kirikumõisa (62701:003:0006), üldkasutatav maa 55%; ühiskondlike ehitiste maa 35%; elamumaa 10%, pindala – 18143

- Soo tänav (18801:001:0451), transpordimaa 100%, pindala – 7491 m2

- Uus tänav L1 (62701:003:0047), transpordimaa 100%, pindala 9407 m2

Planeeringuala paikneb alevi keskosas ja maakasutus on mitmekesisem. Olemasolev kauplus paikneb hea teenindusala piirkonnas, kus on suurem elanikkonna ja ka läbisõidul liikumine.

#### 3.2.1. Kontaktvöönd

Koostatud on joonis nr 2 „Ruumilise keskkonna analüüs“, milles on toodud planeeringuala kontaktala kinnistute maakasutused, väljavõte kehtivast Halinga valla üldplaneeringust ning planeeringuala paiknemine Pärnu-Jaagupi alevikus. Ruumilise keskkonna analüüsi joonisel on kujutatud kaupluse ning selle laienduse ruumilist lahendust. Kauplusehoone paikneb hästi ligipääsetavas ja juba harjumuspärases Soo ja Uus tänava ristumiskohas. Liikluslahendust ja parkimise lahendust ei muudeta, alale on tagatud juurdepääs Soo ja Uus tänavatelt.

### 3.3. Planeeringuala iseloomustus

Planeeritud Uus tn 20 a kinnistu paikneb Pärnu – Jaagupi keskuses, kinnistu on eraomandis.

### 3.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Vastavalt Ehitisregistri andmetele on planeeringuala hoonestatud (toidukauplus). Planeeritud kinnistul toidukaupluse hoones on ka Omniva pakiautomaat, Pärnu – Jaagupi apteek ja Venipak.

### 3.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega Soo ja Uus tänavatelt. Tänavate ristumisalas paikneb toidukauplust teenindav parkimisala. Tänavate kaupluse poolses osas on välja ehitatud kõnnitee.

### 3.3.3. Haljastus

Planeeringualal ei kasva madal- ja kõrghaljastust, vähesel määral on murupinda Uus tänava ääres ja kinnistu põhjaosas.

### 3.3.4. Tehnovõrgud

Kauplusehoone on varustatud vajalike tehnovõrkudega, planeeritud ala läbivad ka tehnovõrkude koridorid.

Planeeringuala kitsendused:

* Sidetrassiga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
* Elektri maakaabelliiniga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
* Sundvaldusega tehnovõrkudega seotud kitsendused;

## 4. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Pärnumaa vallas. Planeeringuala suurus on ca 3181 m2.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

* olemasoleva kaupluse hoonemahu laiendamine (kauplushoone ladu) 38%;
* olemasolevale ärimaa krundile ehitusõiguse määramine hoone juurdeehituseks;
* heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva hoone laiendamine. Hoone laiendus on mõeldud laovarude hoiustamiseks.

### 4.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringuala hõlmab ühte 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksust:

Uus tn 20a (63801:001:1199), suurusega 2389 m2. Planeering ei näe ette kruntide moodustamist ega kinnistu piiride muutmist.

### 4.2. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Planeering näeb ette olemasoleva ärimaa maakasutuse jätkamist ja olemasoleva hoone säilimise ning planeerib olemasoleva hoone laienduse. Kavandatud hoone laiendus paikneb Uus tänava ääres, senise asfaltkattega alale. Uue tänava äärde moodustub ühtlane ehitusjoon.

**Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Planeeringus on arvestatud:

* arvestades olemasoleva säiliva hoone paiknemist on hoone laiendamine kavandatud Uue tänava poolses osas ühtse hoonemahuna;
* et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskuja;

### 4.3. Krundi ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

Planeeritud maakasutuse sihtotstarve: ärimaa (Ä). Detailplaneeringu liigi alusel BT (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa);

Lubatud suurim ehitiste arv krundil: 1 põhihoone, abihooneid ei kavandata;

Lubatud suurim ehitisealune pind krundil: 1370 m2;

Kavandatud põhihoone korruselisus: kuni 2 korrust;

Kavandatud põhihoone kõrgus: kuni 9m olemasolevast maapinnast;

Kavandatud hoone suurim sügavus: maa-alust korrust ei kavandata

**Ehitusõigus**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos. nr.** | **krundi suurus (m²)** | **hoonete maapealne ehitisealune pind kuni (m2)** | **hoonete maapealne korruselisus kuni** | **hoonete arv krundil** | **põhihoone kõrgus kuni (m)** | **hoonete maapealne suletud brutopindade summa kuni (m²)** |
| **1** | 2389 | 1370 | 1 | 1 | 9 | 1370 |

**Arhitektuurinõuded**

* olemasoleva kauplusehoone säilitamine;
* kavandatud hooneosa maksimaalne kõrgus kuni 9m olemasolevast maapinnast. Olemasoleva hoone kõrgust ei muudeta;
* kavandatud hooneosa katusekalded ja- kate, harjajoone suund määrata vastavalt olemasoleva hoonele ehitusprojekti koostamisel. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm). Olemasoleva hoone osas muudatusi ei kavandata;
* välisviimistluses lähtuda olemasoleva kauplushoone välisviimistlusest. Hoone 62701:003:0006 kinnistu poolne hooneosa värv peab olema heleda tooniga;
* piirdeaia rajamine on lubatud.

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda ja olemasolevasse olukord sobilik hoone laiendus.

Krundil lammutatavad hooned puuduvad.

### 4.4. Liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine

Planeeringualale juurdepääs on avaliku kasutusega Uus ja Soo tänavatelt. Planeeringuala liikluskorraldus jääb endiseks ning uusi tänavaid ei planeerita.

Planeeringualal on parkimine tagatud oma kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile.

**Parkimisnormi arvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **pos  nr** | **ehitise liik** | **parkimis-normatiiv** | **normatiivsete parkimiskohtade arv** | **planeeritud parkimiskohti krundil** |
| **1** | Kaubandus  hoone | 1370/100 | 13 | 16 |

Kuna alevis on väljakujunenud parkimine, siis kasutatakse lisaks kaupluse parklale ka teisel pool Soo tänavat rajatud parkimisala, kus on hinnanguliselt 11 parkimise kohta ning võimalu parkida ka suurematel veokitel.

### 4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik. Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse sorteeritud jäätmekonteinerite paiknemine ja edasine käitlemine. Jäätmevedu korraldada vastavalt valla jäätmehooldus eeskirjale.

Krundile ei ole kavandatud istutada kõrg- ja madalhaljastust. Murukattega alad paiknevad hoonestusest ning parkimisest vabadel krundiosadel.

### 4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Suuremahulisi pinnasetöid ei ole ette nähutud teostada.

Planeeringu ellu rakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

### 4.7. Mõjude hindamine

Planeeringulahenduses on tegemist tavalise mõjuga. Planeeringulahendus näeb ette hetkel ebapiisavalt kasutuses oleva maa-ala otstarbekamat kasutamist kaupluse laiendamisel juba harjumuspärases Pärnu-Jaagupi aleviku keskuses.

### 4.7.1. Müra

Kuna tegemist on olemasoleva kauplusega ja väljakujunenud parkimisalaga ja parkimiskohtade arvuga, siis liikluslahendusest täiendavat mürahäiringut ei tulene.

Kaupade laadimine ja prügimajandus on lahendatud eraldiseisvalt katusealustel ja/või hoone mahus, millest tulenevalt täiendavat müra ei kandu lähialale.

Hoone kütmisel ja jahutusseadmed ei ole ette näha mürahäiringut naaberala eluhoonetele.

### 4.7.2. Majanduslikud mõjud

Tagatud on aleviku elanikele senisest parem ja kvaliteetsema kauba sortimendi pakkumine kodulähedases kaupluses. Kaupluse laiendamisel on ette näha ka uute töökohtade loomist.

### 4.7.3. Insolatsioon

Koostatud on insolatsiooni analüüs, vt Uuring 6.1. Insolatsioonianalüüsi kokkuvõttena säilib insolatsiooni kestus samaväärsena peale detailplaneeringu järgselt hoone mahu juurdeehitust. Kõigis uuritud eluruumides on insolatsooni kestus tagatud heal tasemel vastavalt standardile EVS EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

### 4.8. Keskkonnakaitse ja jäätmemajandus

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist. Tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult ning jäätmevedu toimub valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt.

### 4**.9. Tehnovõrgud**

Planeeringuala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning valdkonnas kasutusel olevatele normdokumentidele.

### 4.9.1. Planeeritud tehnovõrgud

### 4.9.1.1. Üldist

Planeeringuala ei piirne riigimaanteega ja riigimaantee kaitsevööndisse uute tehnovõrkude kavandamist ei ole ette nähtud.

Kuna olemasolev kauplusehoone on tehnovõrkudega varustatud, puuduv vajadus uute võrkude ja liitumiste rajamiseks.

Planeeringuala piirneb Uus ja Soo tänavatega, kus on olemasolev tänavavalgustus paigaldatud. Detailplaneering ei näe ette lahenduse muutmist.

### 4.9.1.2. Vee ja kanalisatsioonitorustikud

Planeeringualal säilib olemasolev olukord. Olemasolev hoone on varustatud vee- ja kanalisatsiooniga. Sõlmitud on Mako AS leping nr 29112019. Olemasolevad liitumised vee- ja kanalisatsiooniga toimuvad Uue tänava liitumispunktidest. vt. joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan.

### 4.9.1.3. Sademeveetorustikud

Planeeringualal säilib olemasolev olukord. Sademevee torustik ja liitumine on välja ehitatud ja selle muutmist detailplaneeringus ei ole ette nähtud. vt. joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan.

### 4.9.1.4 Kaugküttetorustikud

Planeeringualal ja lähipiirkonnas kaugküttetorustikud puuduvad. Planeeringulahendus ei näe ette kaugküttetorustike rajamist.

### 4.9.1.5. Planeeritu tuletõrjeveevarustuse lahendus

Ala on varustatud tuletõrje veehüdrantidega, lähimad hüdrandid paiknevad Pärnu mnt 37 ja Uus tn 45 kinnistutega piirnevas alas avalikul tänavamaal.

### 4.9.1.6. Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugkütte piirkonnas. Soojavarustus on olemasoleval kauplusel välja ehitatud (õhksoojuspump, elekter). Kauplusehoone laienduse soojavarustus lahendatakse ehitusprojekti koostamisel.

### 4.9.1.7. Elektrivarustus

Säilib olemasolev liitumine ja elektrivarustus olemasoleval kauplusehoonel. Sõlmitud on Elektrilevi AS leping nr 3876218062. Ala põhjaosa läbiv elektrimaakaabel tõstetakse ümber ja tagatud on elektrivarustus Uus tn 20 kinnistu hoonetel.

vt. joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan.

### 4.9.1.8. Tänavavalgustus

Planeeringus ei näha ette muudatusi tänavavalgustuse lahenduses. Säilib olemasolev olukord Uus ja Soo tänavatel.

### 4.9.1.9. Sideühendus

Säilib olemasolev olukord. Olemasoleval hoonel on sidevarustus tagatud. vt. joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan.

### 4.10. Tuleohutuse tagamine ja kujade määramine

Kavandatud hoone laiendus paikneb olemasolevatest naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest 8 m kaugusel. Olemasoleva ja kavandatud hoone tulepüsivuse klassiks on määratud vähemalt TP3. Tulemüüri ega tuletõkkeseina ei kavandata.

### 4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesolev planeering lähtub turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukselukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

### 4.12. Servituutide vajadus

Olemasolevad ja planeeritud kitsendused:

* Sidetrassiga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole);
* Elektri maakaabelliiniga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole). Kinnistut läbiv elektri maakaabel tõstetakse ümber;
* Sundvaldusega tehnovõrkudega seotud kitsendused.

### 4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

Planeeringuala kitsendused on seotud üksnes tehnovõrkudega. Planeeringuala ei paikne muinsuskaitse- ega looduskaitseliste kitsendustega alal.

### 4.13.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei paikne geodeetilisi märke.

### 4.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostatakse ehitusprojekti hoone laiendamise ehitamiseks.

Elektrilevi OÜ tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

Telia Eesti AS tingimused: Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistustele esitatavad nõuded“ kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

# GRAAFILINE OSA

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Ruumilise keskkonna analüüs

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

Illustreeriv joonis

# LISAD

### 5. KOOSTÖÖ

* 1. TELIA EESTI AS Projekti kooskõlastus nr 39448489, 07.02.2025
  2. AS Mako kooskõlastus 17.02.2025
  3. Elektrilevi kooskõlastus nr 3012490823

### 6. UURINGUD

6.1 Uus tn 20a topo-geodeetiline mõõdistus. Töö nr 2024TG213, koostas TIPPGEO OÜ

6.2 Insolatsioonianalüüs. Töö nr 329IA25, koostas Loovmaastik OÜ