



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

15-26

**Detailplaneeringu
koostamise korraldaja:**

Pärnu Linnavalitsus
Suur-Sepa 16,
Pärnu linn 80098
e-post:
linnavalitsus@parnu.ee
tel. 444 8200

**Huvitatud
isik:**

Elektrilevi OÜ
Veskiposti tn 2
Tallinn 10138
e-post:
elektrilevi@elektrilevi.ee;
Tonu.Heinmets@elektrilevi
.ee
tel. 715 4230; 556 34332

TÕSTAMAA ALEVIK, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**TÕSTAMAA ALEVIKU SADAMA TEE 20 KINNISTU JA
LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2026

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: august 2026

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded	4
2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1. Planeeritava ala asukoht	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	5
3.3. Maakasutus ja ehitised	5
3.4. Haljastus ja liiklus.....	5
3.5. Tehnovõrgud.....	5
3.6. Piirangud planeeritaval alal	5
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
4.1. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
4.2. Alal kehtiv detailplaneering.....	6
5. Detailplaneeringuga kavandatav	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.2. Hoonestusalade paiknemine	7
5.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	7
5.4. Haljastus, piirded ja heakorrastuse põhimõtete määramine	8
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	8
5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised	9
5.6.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	9
5.6.2. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine	9
5.6.3. Elektrivarustus	9
5.6.4. Soojusvarustus	9
5.6.5. Sidevarustus.....	9
5.7. Tuleohutuse tagamine.....	10
5.8. Keskkonnatingimused.....	10
5.8.1. Jäätmekäitluse põhimõtted	11
5.9. Piirangud.....	12
5.9.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid	12
6. Detailplaneeringu elluviimise etapid.....	12

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:10 000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu linnas Tõstamaa alevikus paiknev Sadama tee 20 katastriüksus (katastritunnus 82602:004:0108). Kuna perspektiivne ehitusmaht ületab Sadama tee 20 kinnistu piire, on detailplaneeringualasse kaasatud osa kõrvalasuvast, munitsipaalomandis olevast Puhastusjaama katastriüksusest (katastritunnus 82601:001:0371).

Planeeringuala piirneb Puhastusjaama katastriüksusega (jäätmeoidla maa 100%, katastritunnus 82602:004:0108) ning 19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee katastriüksusega (transpordimaa 100%, katastritunnus 82602:004:0104).

Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,5 ha.



— planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2026).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 18.05.2026 a korraldusega nr 341. Korralduse juurde kuulub lisana "Tõstamaa aleviku Sadama tee 20 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu asukohaskeem".

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud TOP Geodeesia OÜ 17.06.2026. a, töö nr GD-26-146.

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Tõstamaa valla üldplaneering (kehtestatud Tõstamaa Vallavolikogu 07.03.2008 määrusega nr 60);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Pärnu linnavalitsuse juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrus nr. 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

2.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, vajadusel kinnistu ja -väliste kommunikatsioonide ning kaabelliinide kavandamine, servituudialade määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Tõstamaa aleviku lõunaosas, Sadama tee ääres (kõrvalmaantee 19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee).

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala asub Tõstamaa aleviku tihedamalt asustatud ala lõunapoolses servas. Sadama tee 20 kinnistul paikneb alajaam ning teised tehnoehitised. Planeeringuala on madal ja tasane rannikuala, mille vahetus ümbruses kasvab kõrghaljastus. Maantee ääres paiknevad kraavid. Kuna kinnistu paikneb vahetult kõrvalmaantee ääres, on tegemist hästi vaadeldava asukohaga.

Sadama tee (19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee) ühendab Tõstamaa aleviku keskosa lõunasse jäävate rannikualade, sadama ja Värati külaga. Maantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel 93 autot ning planeeringualaga külgnevas lõigus kehtib kiiruspiirang 70 km/h. Tee ääres valgustus ning kõnniteed puuduvad.

Sadama tee 20 kinnistu piirneb kolmest küljest jäätmeoidla maaga (Puhastusjaama kinnistu, kus paikneb puhastusjaam). Alast lääne pool ning kaugemal lõuna pool on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, kus paiknevad hajusalt üksikud elamud abihoonetega. Alast põhja suunas on Tõstamaa aleviku keskus, kus on tihedam ning mitmekesisema otstarbega asustus.

3.3. Maakasutus ja ehitised

Sadama tee 20 katastriüksuse (82602:004:0108) maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Katastriüksuse pindala on 1459 m². Kinnistul paiknevad alajaam (35/10 kV jaotla) ning elektrienergia tootmiseks ja jaotamiseks vajalikud rajatised.

Puhastusjaama katastriüksuse (82601:001:0371) maakasutuse sihtotstarve on 100% jäätmeoidla maa. Katastriüksuse pindala on 62393 m². Kinnistul paiknevad reovee puhasti teenindushoone ning puhastusjaama toimimiseks vajalikud rajatised.

3.4. Haljastus ja liiklus

Kõrghaljastus planeeringualal puudub. Ümbritsev ala on kaetud lehtpuudega, osaliselt on tegemist loodusliku rohumaaga.

Sõidukite juurdepääs kinnistule on Sadama tee (19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee) kaudu.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeringualal paiknevad elektrienergia tootmiseks ja jaotamiseks vajalikud tehnoehitised ja tehnovõrgud.

3.6. Piirangud planeeritaval alal

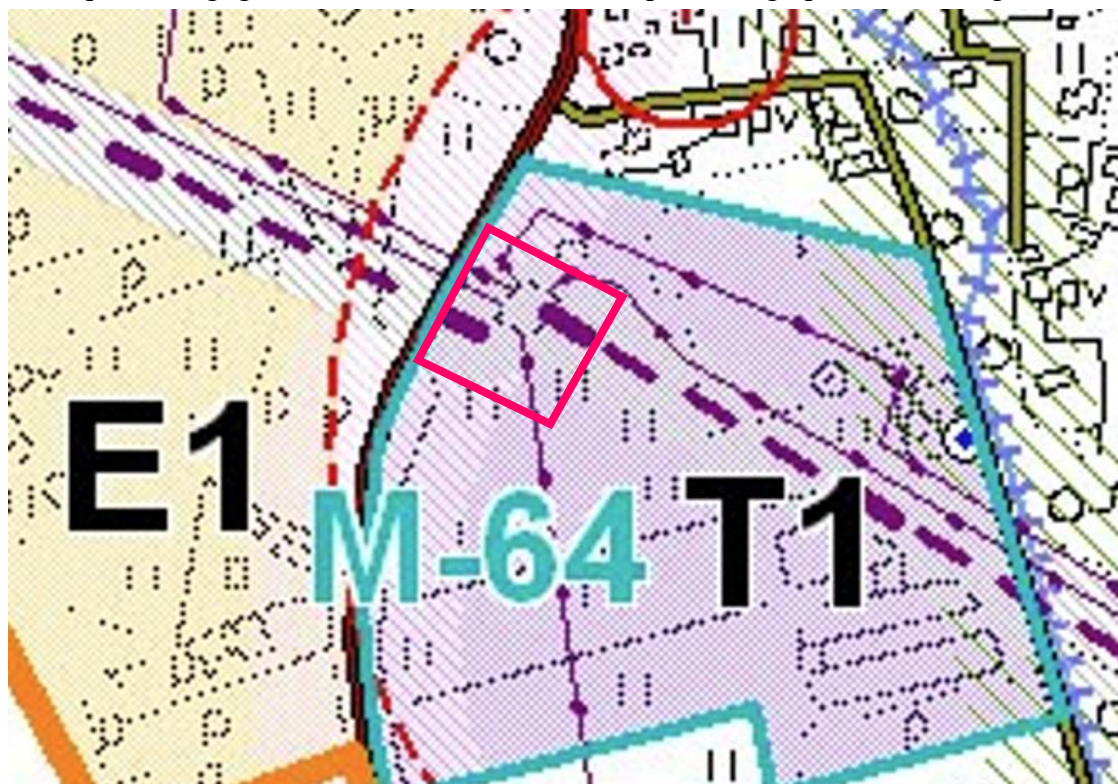
Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee 19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee kaitsevöönd (10 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

4.1. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Tõstamaa valla üldplaneering, mille kohaselt paikneb planeeringuala kompaktselt asustatud alal ning reserveeritud tootmisalal (T1). Tegemist on perspektiivne munitsipaalmaaga (M-64) ning alale ulatub Tõstamaa aleviku puhastusseadme mõjuala.

Detailplaneeringuga kavandatakse on kooskõlas üldplaneeringu põhilahendusega.



planeeritava ala piir
Joonis 2. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist.

4.2. Alal kehtiv detailplaneering

Alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rajada Tõstamaa alajaama uus jõutrafo vundament ning uus 20 kV jaotusseadme hoone koos juhtimisruumiga, arvestades tulevikus võimalikku 110 kV arendusperspektiivi. Jõutrafo vundamendile paigaldatakse hetkel 35/20(10) kV jõutrafo. Ühtlasi rajatakse uus õlipüüdur ning ühendatakse see nii uue kui ka olemasoleva vann-vundamendiga. Uutele rajatistele ehitatakse maanduskontuur ning see ühendatakse olemasoleva alajaama maanduskontuuriga. Rajatakse uus piirdeaed ning see ühendatakse olemasoleva piirdeaiga ja alajaama maanduskontuuriga (kasutades olemasoleva aia profiiliga paneele).

Alajaama arenguperspektiivi silmas pidades on planeeritav hoonestusala kavandatud suuremana. Territooriumile edaspidi rajatavate täiendavate ehitiste asukohad ja mahud täpsustatakse ehitusprojektiga, lähtudes käesolevas detailplaneeringus sätestatud ehitusõigusest.

Detailplaneeringuga kavandatakse vajalik võimaldamaks Tõstamaa 35/10 kV alajaama rekonstrueerimist seoses piirkonna elektrienergia varustuskindluse vajaduse suurenemisega. Planeeringuga kaasnevad investeeringud elektrivõrgu töökindluse, varustuskindluse ja võimsusreservide suurendamiseks.

Kuna planeeritav ehitusmaht ületab Sadama tee 20 kinnistu piire, tehakse detailplaneeringuga ettepanek moodustada uus krunt, kaasates osa kõrvalasuvast Puhastusjaama kinnistust.

Alajaama hooned projekteeritakse sobituma ümbritsevasse keskkonda nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt. Detailplaneeringuga kavandatav ei põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas avalikus ruumis ja naaberkinnistutel.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sadama tee 20 kinnistu laiendamiseks munitsipaalomandis oleva Puhastusjaama kinnistu arvelt.

5.2. Hoonestusalade paiknemine

Hoonestusala planeeritakse krundi Pos nr 1 kavandatavatest piiridest 3 kuni 4 m sissepoole, maantee poolses küljes arvestatakse avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ulatusega. Hoonestusala ulatuses võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on märgitud ehitiste võimalikud asukohad. Ehitiste täpne asukoht ja lahendus määratakse ehitusprojektiga.

Rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala (nt piire, tehnovõrgud jms). Ehitiste täpne asukoht ja lahendus määratakse ehitusprojektiga.

5.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1
krundi planeeritud pindala	4127 m ²
hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind / täisehitus %	2063 m ² / 50%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	tootmismaa (T) 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) 100%
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	tootmismaa (T) 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	tootmisala (T1)
hoonete lubatud maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	8,0 m
hoonete lubatud suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	2/ -
hoonete suurim lubatud arv krundil	4
rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus	35,0 m

olulisemad arhitektuurinõuded: * katusekallete vahemik * katusekate * katuse tüüp * välisviimistluse materjalid * nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* 0...30° * Plekk, rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojektis. * Lamekatus, viilkatus või ühepoolse kaldega, parapetiga. Lubatud on erilahendused, mis tuleb hoone eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga. * Sandwich paneel, plekk, krohv, naturaalne betoon, puit, tellis, fassaadiplaadid jms. Soovitav kasutada heledaid toone. Hoonetele võib paigaldada ettevõtte logo või reklaami. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse ehitusprojektis. * Avatäited lahendatakse ehitusprojektis.
kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5,0 m kõrgused maapealsed ehitised	Lubatud rajada hoonestusalale. Arvestada tuleb arhitektuurse sobivusega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Kuni 20 m ² -te ehitiste pindala arvestatakse kavandatava ehitisealuse pinna hulka ning on lubatud rajada lisaks esitatud hoonete arvule.
lubatud väikseim tuleohutusklass	määratakse ehitusprojektis

5.4. Haljastus, piirded ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hoonetest ning platsidest vabad alad tuleb haljastada. Kõrghaljastuse rajamist ette ei nähta. Kruntide haljastus täpsustada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Kavandatav haljastus ei tohi vähendada liiklusohutust.

Alale on paigaldatud võrkpaneelidest piire. Detailplaneeringu lahendus näeb ette uue piirdeaia rajamise. Detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ kujutatud piirde asukoht on illustratiivne ning selle asukohta on lubatud krundi piires muuta. Piirete paiknemine ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Erinevad heakorra nõuded ning koormised Pärnu linnas on kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 26 „Heakorraeskirja ja koormise kehtestamine“.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Planeeringualale säilib juurdepääs kõrvalmaanteelt 19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee.

Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on kantud 19131 Kalli-Tõstamaa-Värati tee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad vastavalt Tee projekteerimise normide lisa 2 joonisele 8 ning lisa 1 tabelile 18. Liitumisnähtavus peatumiskohustusega ristmikul, kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas, on 3 meetrit. Peatee liitumisnähtavus (kui liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas) põhitee projektkiiruse 70 km/h juures on 120 m. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine. Detailplaneeringuga krundile parkimiskohti ei määrata, kuna tegemist on eriotstarbelise objektiga, kus alaliselt inimesi ei viibi. Krundil viibitakse hooldustööde teostamise ajal. Krundile kavandatakse piisava suurusega katendiga ala, et vajadusel oleks võimalik parkimine korraldada krundi piires.

5.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

5.6.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Planeeringualal puudub vajadus veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni rajamiseks.

5.6.2. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasase reljeefiga (kõrguste vahemik on 4.98...6.06 m). Maantee ääres on olemas kraavid.

Krundile Pos nr 1 ehitiste projekteerimisel lahendada koostatava projekti mahus ka krundi vertikaalplaneerimine.

Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Planeeringualale kavandatava sademevee kanalisatsiooni kaudu juhitakse riigitee äärsesse kraavi ainult trafode vannvundamentidelt tulev vesi, mille kogupindala on ligikaudu 115,8 m². Arvutuslik sademevee vooluhulk on ligikaudu 1 l/s 20-minutilise arvutusvihma korral. Toru suubumine kraavi ning vajadusel nõlvakindlustuse rajamine lahendatakse ehitusprojektiga.

Enne sademevee immutamist või kraavi juhtimist tuleb vesi puhastada õli- ja liivapüüduris. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Alale rajatakse uus õlipüüdur ning ühendatakse see nii uue kui ka olemasoleva vannvundamendiga.

Vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.

5.6.3. Elektrivarustus

Liitumist elektrivõrguettevõttega ei toimu ning elektrivarustus tagatakse omatarbe süsteemidest. Vajalikud elektriühendused planeeritavatele ehitistele nähakse ette ehitusprojektidega.

5.6.4. Soojusvarustus

Planeeringualale nähakse ette lokaalne küte. Hoonete soojusvarustus lahendatakse elektrikütte ja/või õhksoojuspumpadega.

5.6.5. Sidevarustus

Planeeringualal on olemas liitumine sidevõrguga. Olemasolev liitumine säilib.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut. Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded. Määruste ja standardite järgimisel tuleb arvestada planeeritud hoonete eripäraga. Kuigi Ehitusseadustiku järgi saab planeeringualale kavandatavat ehitist (jaotusseadme hoone) ning seal olevat ehitist (alajaam) määratleda hooneks, on sisuliselt tegemist elektriseadmetega. Püsivat töökohta alale ette nähtud ei ole, inimesed viibivad objektil lühiajaliselt. Selleks, et tagada päästeameti ohutus ning vältida tules puutumata tuletõkkeseksioonide seadmete võimalikku kahjustamist, ei saa planeeringualal võimalikke kustutustöid teostada veega.

Alajaama kaitsevöönd on 2 m piirdeaiast. Alajaama territooriumile ei tohi siseneda enne, kui alajaama käidukorraldaja annab selleks loa ja määrab ohutu tsooni. Alajaama omatarvet toidetakse akupangaga, seega hoonesse jääb alalis- ja vahelduv madalpinge ka peale sisenevate liinide väljalülitamist, mistõttu ei tohi kustutama hakata enne kui elekter on täielikult välja lülitatud, kuid väljastpoolt hoonet ei ole seda alati võimalik hinnata. Kui veega kustutama hakatakse, tekitatakse hoonele ja seadmetele veekahjustusi, lisaks teistele tuletõkkesoonidele, mis on tulest puutumata.

Jahutusõli sisaldavaid seadmeid ei tohi veega kustutada.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoone eripõlemiskoormus jääb hinnanguliselt alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta (arvutatakse projekteerimisel). Seega võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta (siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 § 6 p 5¹ lg 4).

Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025–2036 kohaselt on tuletõrje veevarustus Tõstamaa alevikus lahendatud mahutite baasil. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel asuvad lähimad olemasolevad tuletõrje veevõtukohad planeeringualast ligikaudu 1,6 km kaugusel põhjas Ehitajate tee 5 kinnistul (nr 3862) ja ligikaudu 1,9 km kaugusel lääne pool Varbla mnt 50 kinnistul (nr 6567). ÜVK arendamise kava kohaselt on alevikus veevõtumahuti (200 m³) ka Tõstamaa lasteaia juures (Varbla mnt 24, planeeringualast ligikaudu 970 m).

5.8. Keskkonnatingimused

Varem planeeringualal toimunud ja planeeritav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringulahenduse elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Elektromagnetväli

Elektripaigaldiste ehitamisel tuleb arvestada, et elektromagnetvälja tugevus ei ületaks riiklikult kehtestatud piirväärtusi (sotsiaalministri määrus nr 45 „Mitteioniseeriva

kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ lisa „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused“ punkt 2). Määruse kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektri- ja magnetväljad ületada elukeskkonnas järgmisi piirväärtusi: elektrivälja tugevus - 5000 V/m (5 kV/m), magnetväljatugevus – 80 H ja magnetvootihedus - 100 μ T (0,1 mT).

Müra ja vibratsioon

Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Mürarikaste ehitustööde tegemist vältida öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00), impulssmüra põhjustavad tööd lubatud vaid perioodil 7.00–19.00. Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vastaval ajaperioodil ja piirkonnas vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust siiski nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

Tehnoseadmete müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021" Päevavalgus hoonetes". Krundi Pos nr 1 kavandatav hoonestusala paikneb naaberkinnistutel olevatest hoonetest piisavalt kaugel ning sinna ehitamine ei mõjuta naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

Põhjavee kaitstus

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse teemakaardi kohaselt on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne piirkonna põhjaveetaseme muutmist. Krundile kavandatud tehnoehitiste ekspluatatsioon põhjaveele mõju ei avalda.

Ehitustööde läbiviimiselt tuleb jälgida, et ehitustööd viidaks läbi nõuetekohaselt (sh välditakse ohtlike kemikaalide maha valgumist). Sellisel juhul ei ole negatiivset mõju piirkonna põhjaveele ette näha.

Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt (andmed 2023. aasta seisuga) esineb piirkonnas omavalitsuse tasemel keskmine või madal radoonirisk. Kuna eesti pinnaseõhus on radoonisisaldus väga varieeruv, on soovituslik edasiste etappide käigus võimaliku radooniriskiga (tööruumide kavandamisel, hoonetes) siiski arvestada. Kavandatava tegevuse planeerimisel ja elluviimisel on soovituslik lähtuda asjakohastest ja ajakohastest standarditest, mis reguleerivad radoonikaitse meetmete suuniseid uutes ja tulevikus renoveeritavates hoonetes.

5.8.1. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine planeeringualal peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Kogumiskonteinerid paigutatakse planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis.

Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide, Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja ja Pärnu linna jäätmekava nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.

5.9. Piirangud

5.9.1. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud ja nende järjekord:

- 1) Maakorraldustoimingute tegemine (ümberkruntimine) ning omandiõiguse muutmine;
- 2) Sadama tee 20 kinnistul võib alustada ehitustegevusega paralleelselt maakorralduslike toimingutega, järgides käesolevas peatükis sätestatud detailplaneeringu elluviimise etappe;
- 3) Vajadusel servituutide seadmine;
- 4) Hoonete ja rajatiste (sh tehnovõrkude) projekteerimine, vajadusel uuringute teostamine. Radooni hoonetesse sattumise vältimiseks on soovituslik teostada radoonitasemete mõõtmised;
- 5) Ehitusloa taotlemine või ehitusteatise esitamine;
- 6) Ehitusloa väljastamine või ehitusteatise nõuetele vastavuse kinnitamine;
- 7) Hoonete, rajatiste (sh tehnovõrkude) ehitamine;
- 8) Kasutusloa taotlemine ja väljastamine või kasutusteatise esitamine.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased ehitised, tagada nende korrashoid ning rajada haljastus.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.