



## **OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS**

**Töö number: 23-18**

**Tellija: Pärnu Linnavalitsus**

**Huvitatud isik: Thessonia OÜ**

### **PÄRNUS, NURMENUKU TN 18 JA 20 KINNISTUTE MAA-ALA DETAILPLANEERING**

#### **SELETUSKIRI JA JOONISED**

**MTR: EP-10313119-0001**

**Aadress: Hospitali 14, Pärnu 80011**

**Telefon: +372-50-33-705**

**Mail: Margit.korts @ gmail.com**

**Kutsetunnistus nr 110883**

**Vastutav spetsialist: Margit Kõrts**

**Pärnu veebruar 2019**

## SISUKORD.

### A. SELETUSKIRI.

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED .....	lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	lk 3
3.1. Planeeritava ala asukoht .....	lk 4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid. .....	lk 5
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	lk 5
3.4. Haljastus. ....	lk 5
3.5. Tehnovõrgud. ....	lk 5
4.ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	lk 6
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	lk 6
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus .....	lk 7
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	lk 8
5.3. Kavandataav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused. ....	lk 8
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	lk 10
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus. ....	lk 11
5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised. ....	lk 13
5.7. Tuleohutuse tagamine. ....	lk 14
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	lk 15
5.9. Keskkonnatingimused. ....	lk 15
5.10. Kehtivad piirangud.....	lk 16
5.11. Vertikaalplaneering.....	lk 16
5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.....	lk 16
6. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	

### B . GRAAFILINE OSA.

6.1. Situatsiooniskeem	Joonis 1
6.2. Tugijoonis M 1:500	Joonis 2
6.3. Põhijoonis M 1:500	Joonis 3
6.4. Illustreeriv materjal	Joonis 4

## Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistute maa-ala detailplaneeringu

## SELETUSKIRI .

## 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Tammiste piirkonnas. Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu linnas, Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistutel. Maa-ala piirneb kirdest ja kagust planeeritud Nurmenuku tn 1; 2; 3; 4; 5; 5a ; 8; 10; 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute detailplaneeringuga, edelast Nurmenuku tn 12 ja 14 elamumaa kinnistutega ja läänest riigi metsamaaga.

Planeeritav ala suuruseks on ligikaudu 6881 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala ei jää mere võimaliku üleujutuse tsooni.

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1. Pärnu Linnavolikogu 26.04.2018 otsusega nr 39 algatati Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu koostamine ja jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

1.2.2. OÜ Tippege poolt koostatud Pärnu linnas Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistute maa-ala mõõdistus Töö nr 2018 TG086 11.10.2018.a.

1.2.3. Kehtiv Pärnu linna üldplaneering 2001-2025.a.

1.2.4. Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4 kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering.

1.2.5. Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ poolt koostatud Nurmenuku tn 18 ja Nurmenuku tn 20 kinnistute maa-alal detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang töö 61-16 10.01.2017.

## 2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4 kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Kehtiva planeeringuga nähakse alale ette 6 krunti, mille maakasutuse sihtotstarve on korruselamumaa 100%, 4 krunti, mille maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa 100% ning tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid. Tagatud on lahendused liikluskorraldusele ja parkimisele, sh juurdepääsu võimalus Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt ning antud kogu elamukvartali kommunikatsioonide ja trasside lahendused. Hoonestuse kõrgus varieerub vahemikus 8,5 – 12,0 m.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on maa-ala kruntimine ellu viidud ja kinnistutele uued aadressid määratud.

Kehtiv Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering planeeris Nurmenuku tn 18 kinnistule ühe korruselamumaa sihtotstarbega kinnistu, võimaldades ehitada sellele kolm nelja korruselist 490 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kortermaja.

Täna sel päeval on teostatud elamute nõudluse analüüs, mis ei näe ette lähima kümne aasta jooksul hüppelist korterelamute nõudluse kasvu Pärnu linna piiril ja selle lähiümbruses.

---

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705

Samas on selgitatud välja asjaolu, et Pärnu linna territooriumil on puudu eelkõige üksikelanute krunte, kuhu saab ehitada uusi kaasaegse arhitektuuriga energiasäästlikke elamuid.

Nurmenuku tn 20 kinnistu on kaasatud detailplaneeringu alasse eesmärgil võtta arendajal kohustus välja ehitada mänguväljak kavandatava elurajooni tarbeks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on korruselamumaa sihtotstarbega Nurmenuku tn 18 kinnistu jagamine kuueks üksikelanumaa (EP) sihtotstarbega krundiks, kruntidele arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus- ja parkimislahenduse määramine.

Kehtiva üldplaneeringuga on väikeelanute kruntide suuruste soovituslikuks vahemikus 600...1500 m<sup>2</sup>, mida käesolev detailplaneering järgib.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine korruselamumaast (EK) väikeelanumaaks (EE) toob kaasa üldplaneeringu põhilahenduse muudatuse, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringuga soovitakse luua varem koostatud Pärnus, Nurmenuku tn 1; 2; 3; 4; 5; 5a ; 8; 10; 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute detailplaneeringu maa-alaga ühtse tervikliku arhitektuurse ansambli.

### 3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

#### 3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Tammiste piirkonnas.

Käesoleva detailplaneeringuga on kaasatud alljärgnevad kinnistud:

Nurmenuku tn 18: 62516:064:0062, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 6493 m<sup>2</sup>.

Nurmenuku tn 20: 62516:064:0063, 100% üldkasutatav maa sihtotstarve ja suurusega 388 m<sup>2</sup>.

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

Nurmenuku tn 18 ja Nurmenuku tn 20 kinnistute vahetus naabruses on koostatud uus Nurmenuku tn 1; 2; 3; 4; 5; 5a ; 8; 10; 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringu eesmärgiks on korterelanute maa-ala osaline ümberplaneerimine üksikelanu maa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeritavast maa-alast kagus läbi Nurmenuku tänava T1 kinnistu paikneb Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee, millelt on varem koostatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneeringuga planeeritud mahasõit Nurmenuku tänavale.

Planeeritava ala naabruses edela küljel on kaks väikeelanu maa sihtotstarbega kinnistut aadressidel Nurmenuku tn 12 ja 14, millele on seatud elamumaa katastriüksuse sihtotstarve. Nimetatud kinnistud on hoonestatud ja neid kasutatakse sihtotstarbepäraselt.

Koostatav detailplaneering piirneb loodest riigi metsamaaga, millel kasvab elujõus looduslikult kaunis metsamassiiv.

---

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705

Planeeritava ala naabruses üle Nurmenuku tänava kirde küljel on Tori valla territoorium. Tori valla territooriumil kehtib Männa kinnistu detailplaneering, kuhu on planeerinud korterelamute kvartal. Tori valla üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsioon elamumaa E3. Pärnu linna territooriumil Nurmenuku tänava väljaehitus tagab Tori vallas planeeritud elurajoonile juurdepääsutee. Tori valla territooriumile planeeringu kohaseid korterelamuid seni ehitama pole hakatud, küll on aga teostatud kinnistul kruntimine, raadamine ja rajatud juurdepääsuks teed.

### 3.3.Maakasutus ja hoonestus.

Olemasolev maakasutus on järgmine:

Nurmenuku tn 18: 62516:064:0062, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 6493 m<sup>2</sup>.

Nurmenuku tn 20: 62516:064:0063, 100% üldmaa sihtotstarve ja suurusega 388 m<sup>2</sup>.

Maa-ala on ehitusregistri järgi hoonestamata.

Nurmenuku tn 18 kinnistul paikneb ebaseaduslikult ehitatud aiamaa.

### 3.4. Haljastus.

Detailplaneeringu maa-ala metsamassiiv puudub. Maa-ala on olnud varem kasutuses heinamaana.

Kuna maa-ala ei ole mitmeid aastaid hooldatud, on maa hakanud osaliselt võsastuma.

Planeeritaval alal kasvavad üksikult lehtpuud.

### 3.5.Tehnovõrgud.

Detailplaneeringu ala kõrval Nurmenuku tänavale on varem välja ehitatud AS Pärnu Vesi kuuluv ühisveevärgi trass. Veetrassile on rajatud maakraanid.

Detailplaneeringu ala kõrval Nurmenuku tänavale on varem välja ehitatud AS Pärnu Vesi kuuluv reoveekanaliseerimise trass.

Piirkonnas puudub kaugkütte soojatrans. Planeeritav ala kaugkütte arengupiirkonda ei kuulu.

Planeeringualal puudub sademetevee kanalisatsioonitrass. Maa-ala on kraavitud.

Osaliselt on planeeringu alal rajatud drenaaž, mis suunab liigse sademetevee kraavidesse.

Paralleelselt Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteega on välja ehitatud sidekanalisatsioon.

Koostatava detailplaneeringu ala läheduses on välja ehitatud aadressil Nurmenuku tn 5a alajaama, mis on arvestanud käesoleva detailplaneeringu alusel moodustavate kruntide suureneva elektritarbega.

Alajaama toide on toodud keskpinge kaablil Lennuki toitefiidrist.

Nurmenuku tänava äärde on tänavavalgustus välja ehitatud.

#### 4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Pärnu linna haldusterritooriumil kehtib Pärnu Linnavolikogu poolt määrusega nr 26 20. september 2001 kehtestatud Pärnu linna üldplaneering aastateks 2001-2025. Pärnu linna üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veetalade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve on detailplaneeringu koostamise alal korruselamute maa (EK) ja üldmaa (Üm). Nimetatud sihtotstarvetel pole Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistuid kasutatud.

Maa-alal on varem koostatud ja kehtestatud Tammiste 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering.

Kehtiva Tammiste 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringu alusel on lähiümbruses ja käesoleva detailplaneeringu alal ellu viidud kruntimine, katastriüksuste moodustamine ja aadresside seadmine. Välja on ehitatud piirkonda teenindav taristu. Ehitamisel on Nurmenuku tn 3 ja Nurmenuku tn 4 korterelamud.

Kehtiva detailplaneeringu järgi ehitustegevust Nurmenuku 18 kinnistul ei alustatud, kuna reaalne nõudlus suuremahulise korruselamu rajoonile linna piiri läheduses on oluliselt vähenenud.

Käesoleva detailplaneeringu naabrusesse on koostatud Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneering, mis planeeris varem kavas olnud kolme korterelamumaa ehitusõigusega kinnistu asemele üheksa üksikelamumaa sihtotstarbega krunti.

Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta korruselamumaa juhtotstarve ümber väikeelamumaa juhtotstarbeks, mis võimaldaks üksikelamute maa kruntide moodustamist ja ühepereelamute rajamist Nurmenuku tn 18 kinnistu maa-alal. Nurmenuku tn 20 säilib üldmaa juhtotstarve.

#### 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

##### 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

##### 5.1.1. Ettepanek.

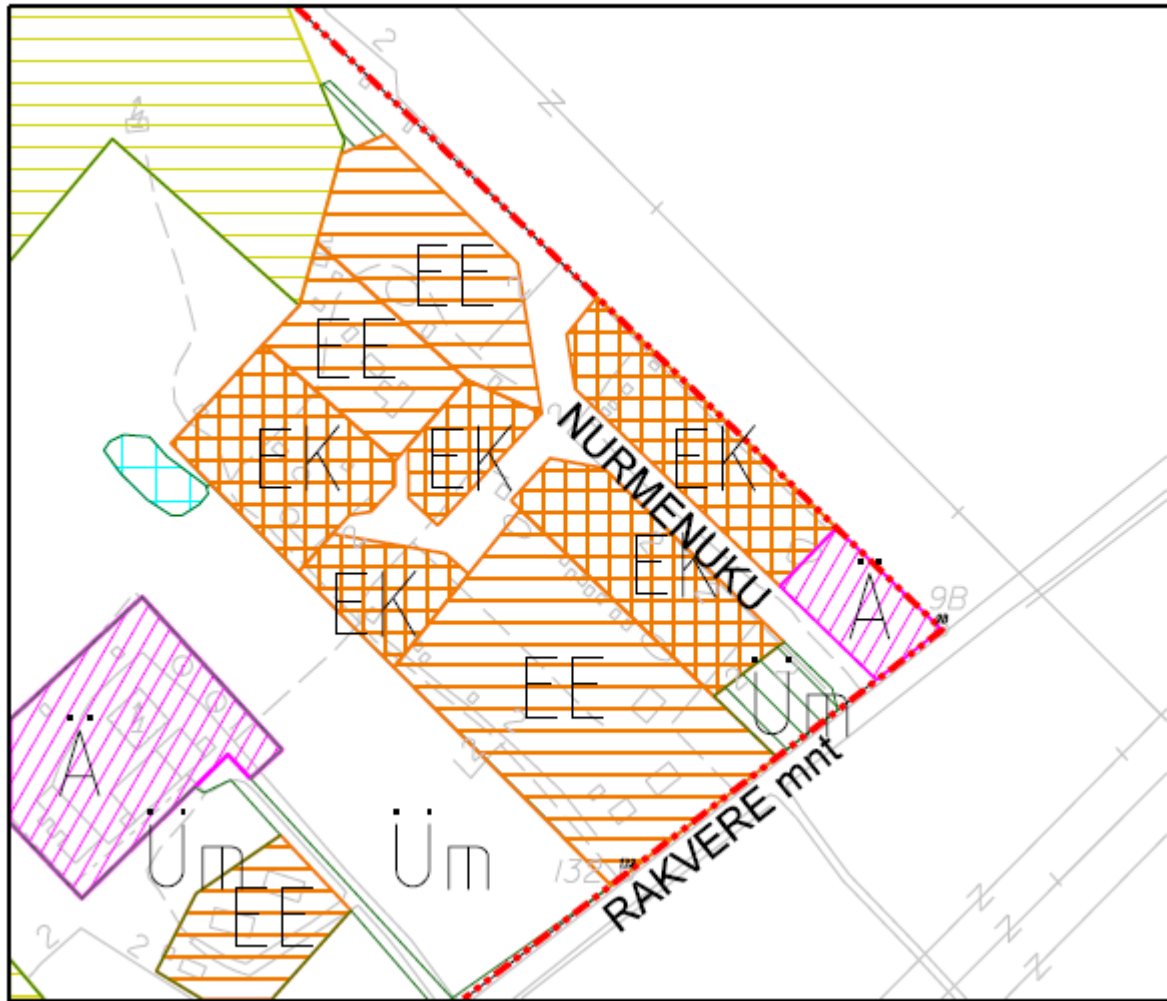
Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Pärnu linna üldplaneeringut järgmiselt:

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse Pärnu linna üldplaneeringut olemasoleval Nurmenuku tn 18 kinnistul seni kehtivat maakasutuse juhtotstarvet. Uueks maakasutuse juhtotstarbeks kavandatakse väikeelamumaad (EE).

Üldplaneeringu muutmine toimub planeeringus kruntidel positsiooniga 1 kuni 6.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek tugineb kohaliku omavalitsuse hinnangul olulisele üldplaneeringu muutmise sättele.

**Üldplaneeringu muutmise ettepanek kantakse vastava leppemärgina Pärnu linna üldplaneeringu maakasutusplaanile Pärnu Linnavalitsuse poolt.**



### 5.1.2. Põhjendus.

Maa-alal kehtib varem koostatud Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu eesmärgiks oli Tammiste 16, 16a ja 18a kinnistud planeerida valdavalt suuremahulisteks korterelamute kruntideks, luues uue korterelamukvartali linna piiril Riigitee nr 5 ( Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee ) ääres.

Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering koostati aastal 2006 ehk siis nn „ehitusbuumi“ aastatel, kui elamistingimuste parandamine laenude abil oli erakordselt suur. Nüüdseks on tõdetud, Pärnus rahvastiku arv pigem kahaneb kui kasvab. Elamistingimuste parandamine toimub elanike reaalsete sissetulekute alusel ja konservatiivse laenupoliitika toel.

Piirkonda oli planeeritud kuus korruselamumaa sihtotstarbega kinnistut, võimaldades ehitada kokku 14 nelja korruselist orienteeruvalt 490 kuni 560 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kortermaja. Sellele mahule lisandus veel kõrvuti paikneval Sauga valla territooriumile jäävad kuus korterelamut, mis omavad veel igäüks 560 m<sup>2</sup> ehitisealust pinda. Rajatavasse uude elamukvartalisse planeeriti kokku ehitada 800 korterit tagamaks eluaseme 3200 inimesele.

Eelpool toodud näitajate alusel tuleb tõdeda, et kehtestatud detailplaneering oli juba toona koostamise käigus ebarealistlik, kuna ei arvestanud elanikkonna tegelikku juurdekasvu ja majanduslikke võimalusi. Tänapäevaks on teostatud korterelamute nõudluse analüüs, mis ei näe ette lähima kümne aasta jooksul nii suures mahus hüppelist korterelamute nõudluse kasvu Pärnu linna piiril.

Samas on selgitatud välja asjaolu, et Pärnu linnas on puudu eelkõige üksikelamu kruntide järele, kuhu saab ehitada uue kaasaegse arhitektuuriga energiasäästliku elamu.

Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu eesmärgiks planeerida antud maa-ala ümber üksikelamumaa kruntideks, tagades uued arhitektuurilised linnaehituslikud tingimused, anda uus kruntimise lahendus ja uus ehitusõigus. Uute üksikelamumaa kruntide juurde lisandumine tagab elurajooni hoonestusvõimaluste mitmekesisuse ja vähendab loodavasse elurajooni kavandatavate elanike hulka.

Planeeritaval maa-alal on üksikelamumaa sihtotstarbega kruntide planeerimine sobilik järgmistel asjaoludel:

- Naabruses on koostatud Nurmenuku tn 1; 2; 3; 4; 5; 5a ; 8; 10; 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute detailplaneering, mille planeerimise põhimõtteid soovitakse rakendada ka Nurmenuku tn 18 kinnistul.
- Pärnu linna territooriumil on nõudlus uute üksikelamumaa kruntide järel olemas.
- 1,5 kilomeetri kaugusel planeeritavast alast paikneb Papiiniidu keskus, kus on kaubandus ja teenused olemas.
- Maa-ala lähedale on välja ehitatud kergliiklustee, mis võimaldab linna keskustega ühendust pidada ohutult ka jalgratta abil.
- Varem koostatud detailplaneeringutega on läbi lahendatud kommunikatsioonid ja trassid, mis tagab kindluse, et elurajoon on võimalik välja ehitada kaasaegne taristu.
- maa-ala ümbruses on rikkalikud kõrghaljastusega alad ja rohevööndid.
- maa-ala läheduses paikneb Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee ääres, kust on võimalik välja ehitada mahasõit Nurmenuku teele, mille projekteerimise tööd on ellu viidud. Lahendus on koostatud varasema detailplaneeringuga.
- läheduses paikneb bussipeatus.

## 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringuga planeeriti ümber üks korterelamumaa krunt (Nurmenuku tn 18), millest moodustati 6 üksikelamumaa sihtotstarbega krunt (EP). Üksikelamumaa maakasutusega krundid paiknevad positsioonidel 1 kuni 6. Planeeritavate üksikelamumaa maakasutusega kruntide suurused on kavandatud vahemikus 875 kuni 1195m<sup>2</sup>. Kruntide suurused on planeeritud erinevad, arvestades maareservi olemasolu ja juurdepääsu loomise võimalusi.

Olemasolevat Nurmenuku tn 20 ( positsioon 7) kinnistut ümber ei planeerita. Nimetatud kinnistul säilitab olemasolev kuju, suurus 388 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarve linnaväljaku maa (LV).

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155. Vastavalt eelnevalt nimetatud määrusele planeeringu alal kasutatavad katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmine:



1) elamumaa 001; E – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

2) üldkasutatav maa 017; Üm –avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned.

Kruntidele positsioonidel 1 kuni 6 määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks 100% elamumaa.

Varem moodustatud Nurmenuku tn 20 (positsioon 7) kinnistul säilitab katastritunnus 62516:064:0051 ja katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

### 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Käesoleva planeeringu peamiseks eesmärgiks hoonestuse vallas on planeerida ümber Nurmenuku tn 18 kinnistu. Nurmenuku tn 18 kinnistu jagati ümber kuueks krundiks ja määrati uutele üksikelamumaa kruntidele hoonestusalad koos linnaehituslike ja arhitektuursete nõuetega. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusalade moodustamisel on järgitud Pärnu linna üldplaneeringu nõudeid. Täisehituse protsent on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneering on kavandanud elurajooni moodsa arhitektuuriga hoonestuse tüübid ja määranud arhitektuursed tingimused. Hooned on planeeritud madalakaldelise või ühepoolse kaldkatusega hoonetena. Kaldkatuse kasutamise korral kalde langus peab olema suunatud krundi tagumisse ossa, hari peab olema paralleelne tänavaga. Põhijoonisel on määratud kohustuslik ehitusjoon, millest peab hoone seotud saama.

Hooned on planeeritud liigendatud arhitektuuriga ehitistena, mille läheduses paiknevad nii kaetud kui katmata terrassid. Hoone arhitektuuri kavandamisel tuleb arvestada tingimusega, et perspektiivne hoonestus oleks rajatud energiasäästlikult ja ökonoomselt.

Maa-alale on kavandatud 6 üksikelamumaa sihtotstarbega krunti. Hoonete fassaadid on viidud tänavafrendist eemale planeerides hoone ette parkimisala. Üksikelamute suurimaks korruselisuseks on kavandatud kaks korrust.

Planeeringu alal on üksikelamu lubatud suurimaks kõrguseks 8,0 meetrit ja abihoonetele 5,5 m.

Alla 20 m<sup>2</sup> rajatis (grillimaja, kasvuhoone või lehtla) võib paikneda hoonestusalast väljapool krundi tagumises otsas, kuid krundi piirile mitte lähemal kui 4m. Rajatise võib olla krundil täiendavalt detailplaneeringuga määratud hoone arvule maksimaalselt 2 tk.

Kõik hooned ( kaasa arvatud ajutised hooned, hooned alla 20m<sup>2</sup> ja hooned vahemikus 20-60 m<sup>2</sup>) peavad jääma hoonestusala sisse, lubatud ehitisealuse pinna sisse, täisehituse protsendi sisse ja detailplaneeringus määratud hoonete arvu sisse. Abihoone arhitektuur peab stiililt sobima elamu arhitektuuriga. Abihoone lahendus kooskõlastada täiendavalt elamu projekti autoriga.

Lubatud tulepüsivusklassid on kavandatud TP-1, TP-2 ja TP3. Hoonestusalade vahelised kujad on kavandatud 8 ja enam meetrit.

Üksikelamumaa sihtotstarbega kruntidel ei ole lubatud rajada keldrit põhjusel, kuna kevadeti on piirkonnas pinnaveetase kõrge ja võimalik on hoonesse pinnavee tungimise oht.

---

Arhitektuurbüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705

POSITSIOON 1 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMUMAA ( Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet ( 1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 249 m<sup>2</sup> .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone1 1 korrus ) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 2 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMUMAA ( Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet ( 1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 298 m<sup>2</sup> .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone1 1 korrus ) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 3 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMUMAA ( Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet ( 1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 296 m<sup>2</sup> .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone1 1 korrus ) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 4 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMUMAA ( Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet ( 1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 293 m<sup>2</sup> .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone1 1 korrus ) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 5 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMUMAA ( Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet ( 1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 265 m<sup>2</sup> .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone1 1 korrus ) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 6 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMUMAA ( Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet ( 1 eluhoone + 2 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 262 m<sup>2</sup> .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

#### POSITSIOON 7 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% LINNAVÄLJAKU MAA ( Katastri sihtotstarve 100% üldkasutatav maa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -üldmaa Üm 0051 )
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - puudub
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - puudub
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – puudub

Kruntide detailsemad ehituslikud ja arhitektuurset nõuded on esitatud käesoleva töö juurde kuuluvas linnaehituslike ja arhitektuursete nõuete tabelis seletuskirja lõpus, mida vaadelda koos põhijoonisega.

Krundil positsioon nr 7 ehitusõigus puudub.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb hoonete eskiislahendus ja materjalide kasutus kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.

Detailplaneeringuga kavandatud ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

#### 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Käesolev planeeringuline lahendus näeb ette kavandatavasse elamurajooni uue haljastuse rajamist. Planeeritaval alal tuleb lähtuda tõhusa haljastuse rajamise põhimõttest: esteetilisus, õhu kvaliteedi parandamine, vett läbilaskvate pinnakattematerjalide kasutamine.

Uue elurajooni teede äärde istutada puude read. Antud küsimuses teha koostööd projekteerimise käigus Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Elamukruntidel, eriti tänava ääres asuvatel külgedel, mänguväljakute ääres ja parkimiskohtade ääres, kasutada erinevaid põdsasvorme.

Planeering lubab vajadusel hoonestuse, teede ja maakütte paigaldamise aladelt olemasolevate puude eemaldamist. Puude maha võtmisel teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga. Puude maha võtmisel taotleda raieluba.

Elamukruntide haljastuse põhimõtted anda ehitusprojekti mahus täites tingimust, et krundi haljastus peab moodustama kinnistu pindalast vähemalt 30%. Krundi hoonestusala ja teede ümbrusesse on kavandatud rajada muru.

Krundi heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning Pärnu linna heakorra eeskirjadest. Prügi tuleb hoida majandusõue paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping.

Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel. Komposteerimine lubatud krundi tagumistes osades, mitte avalikus tsoonis nähtavalt.

Krundi piiridele on lubatud rajada piirded.

Piirdeaia kõrguseks on lubatud 1,2 m. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, materjaliks kasutada horisontaalset heleda toonilist laudist.

Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata ka võrkaiaga. Soovitav on krundi piirdeaedade juurde istutada hekid.

Nurmenuku tn 12 ja 14 kinnistute ja planeeritavate kruntide piirile istutada privaatsuse tagamiseks hekk. Lastemänguväljaku ümber on soovitatav istutada hekk.

### 5.5. Tänavate maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Riigitee nr 5 omanik Maanteeamet on juba varem koostatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringu koostamise käigus planeeringu koostajat kui ka kinnistute omanikke teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Hoonete projektide koostamisel tuleb järgida kehtivaid müranorme. Täiendavateks müra leevendamismeetmeteks on mürapidavamate ehituskonstruksioonide kasutamine näiteks aknaavades kolmekordse paketi kasutus, mürapidavama seinapaneeli või seinakonstruksiooni kasutus jms. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigi põhimaanteel on sanitaarkaitsevööndi laius 300 m. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maantee liiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Maanteeamet ei võta kohustusi normmürataseme tagamiseks planeeritaval alal. Kui käesoleva detailplaneeringu alal maantee normmüratase ületab lubatud sanitaarnorme, on kinnistu omanikul kohustus kasutusele võtta müratõkkemeetmeid.

Käesoleval hetkel maantee müratase piirnorme ei ületa. Juhul kui perspektiivis maantee müratase ületab piirnorme, tuleb ette näha müratõkke meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

Sellisel juhul planeeringu alal rakendada liiklusmüra vähendamiseks järgmisi meetmeid:

1. Maantee äärsetele kinnistutele täiendava haljasvööndi rajamisega.
2. Kinnistutel, kus pole võimalik olemasoleva hoonestuse paiknemise tõttu haljasvööndit rajada, tuleb paigaldada müratõkkeseinad. Müratõkkeseina kavandamisel tuleb arvestada tema mõju liiklusohutusele, tee korrashoiule, tuleohutusele, heitgaaside kontsentratsioonile ja lumetõrjele. Müratõkkeseina materjalina kasutatakse immutatud puitu, betooni, kergbetooni, klaasi ja muid materjale. Müratõkkesein ei tohi kujuneda liiklusele täiendava ohu allikaks.
3. Liiklusmüra tekkitud hoonesisest müra tuleb vähendada hoonete projekteerimisel akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega.
4. Liikluskorralduse võtete kehtestamisega. (Näiteks ristmiku liikluskorralduse parandamisega; kiiruspiirangu rakendamisega; raske veoliikluse keelustamisega öötundidel ja puhkepäevadel.)

Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4 on kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Planeeritavale elamurajoonile on juurdepääsu teeks planeeritud peale- ja mahasõit Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt 2,3 kilomeetrilt vasakult, mis sai lahenduse varem koostatud Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringuga. Kõnesolev ristmik on kavandatud välja ehitada nõuetele vastavaks ristmikuks. Ristmiku lahenduse projekt on koostatud firma Adetex OÜ töö nr 16-10-01 „Nurmenuku elurajooni juurdepääsutee ja Nurmenuku tn T1 põhiprojektiga“.

Käesoleva detailplaneeringuga on Nurmenuku tn 18 korterelamute sihtotstarbega kinnistud ümber krunditud üksikelumumaa sihtotstarbega kruntideks, milledele tagab varem planeeritud kvartali sisene tee

juurdepääsud. Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud sisetee asukohta käesolev detailplaneering ei muuda.

Elurajooni sisene tee annab juurdepääsu ka Tori valla territooriumi uutele arengualadele.

Planeeritud kruntide omanike ja külastajate autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires vastavalt kehtivale normidele. Linnatänavatel parkimine ei ole lubatud.

Õuealal liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Hoovialalt väljasõitu sooritades jälgida liiklusohutuse nõudeid. Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast Ehitusseadustikust, MKM määrustest ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjadest.

Käesoleva detailplaneeringu alusel Pärnu Linnavalitsusel täiendava tee rajamise-, valgustamise ja korrashoiu kohustus puudub. Nimetatud taristu rajamise finantseerib kinnistu omanik.

Lumi tuleb ladustada parkimisalalt ja liikluspindadelt asfaltkattega territooriumile, mitte haljasalale. Lume rohkuse korral organiseerida lume äravedu.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade vähim arv krundil lahendada vastavalt normatiivsele dokumendile EVS 843:2016.

Elamute parkimismatruviiv, parkimiskoht/elamu

Elamu liik	Elamu asukoht					
	Linnakeskus		Korruselamute ala		Väike-elamute ala	
	Uus	Olev	Uus	Olev	Uus	Olev
<b>Elamu</b>	2	2	2	2	3	3

Normatiivselt on äärelinnas arvestatud 3 mootorsõiduki parkimiskohta üksikelamumaa krundi kohta. Arvestatud on, et üks auto pargib varjualuse all või garaazhis ja kaks autot õuealal.

Planeeringus joonistel näidatud parkimislahendust võib projektiga täpsustada, kuid peab olema täidetud tingimus, et säiliks haljasala minimaalselt 30% krundi kohta.

## 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

### 5.6.1. Veevarustus.

Detailplaneeringu veevarustuse, reovee- ja sademevee kanalisatsiooni osa koostamisel on lähtutud Termopilt OÜ Töö nr 453 „Pärnus Nurmenuku tänava T1 veevarustus, kanalisatsioon ja kraavitus põhiprojektist“ ja järgitakse AS Pärnu Vesi tehnilisi üldtingimusi. Arvestatud on järgmiste ehitusnormidega: EVS 812-06:2012 ; EVS 848 : 2013; EVS 921:2014; MKM määrus nr 67 17.09.2010.a “Nõuded ehitusprojektile”.

#### 5.6.1.1. Majandus-joogivesi.

Planeeritavate kinnistute tarbeks tuleb vesi (nii olme- kui ka tuletõrjevesi) võtta vastavalt mööda Nurmenuku tänavalt välja ehitatud ühisveevärgi magistraalorust. Planeeringuala iga krundi piirist ligikaudu 1m väljas on varem välja ehitatud maakraan ehk siiber MK, mis on selle krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele üldtingimustele on tagatud

Arhitektuurbüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705

kinnistute veeühendused üldkasutatavalt maalt. Planeeringu ala loode nurgast on jätud võimalus veetorustiku jätkamiseks uutele arenduspiirkondadele.

Sulgemisarmatuuride ja hüdrandi kohta esitatavaid tingimusi vaadata AS Pärnu Vesi tehnilistest üldtingimustest enne projekteerimist.

#### 5.6.1.2.Väline kustutusvesi.

Tuletõrjeveevajaduseks on planeeringualale välja ehitatud tuletõrjehüdrant kaevus 501 (14-A-7) Nurmenuku tn 18 kinnistu ette. Orienteeruv piirkonna veevajadus mõlemal planeeringualal kokku on ligikaudu 300m<sup>3</sup>/ööp.

Hüdrandi asukoht on valitud selliselt, et hüdrandi kaugus planeeringuala hoonesse sisenemisel ei ületaks 100 meetrit.

#### 5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele 14.03.2017.a. TT-168169 tuleb reoveed planeeringuala igalt krundilt juhtida iseoolsete reovete kanalisatsioonitorustikega reoveepumplasse. Vastavalt Termopilt OÜ Töö nr 453 „Pärnus Nurmenuku tänava T1 veevarustus, kanalisatsioon ja kraavitus“ projektile on iseoolne reoveekanalisatsioon mööda Nurmenuku tänavat välja ehitatud ja suunatud reoveepumplasse.

Reovesi pumbatakse ligikaudu 417 m kaugusel asuvasse Tammiste tee Sindi-Pärnu vahelisse reovete kanalisatsiooni survetorustikku, mille reoveed juhitakse Pärnu linna puhastusseadmetesse.

Iga krundi reoveed suunatakse planeeritud iseoolsete reovee kanalisatsioonitorustikega selle krundi piiridel paiknevatesse reovee kaevudesse, millest algab üldkasutatavale maale planeeritud reovete ühiskanalisatsioon.

#### 5.6.3. Sademevee kanalisatsioon.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeteveed hoonetest eemale haljasaladele ja drenaaži kaudu olemasolevatesse kraavidesse. Piirkonna kraavid suunduvad lõpptulemusena Pärnu jõkke. Detailplaneeringu ala sademevete lahendused on esitatud tehnovõrkude ja vertikaalplaneerimise joonisel. Juunis 2017 on koostatud Termopilt OÜ poolt Pärnus Nurmenuku tänava T1 Veevarustus, kanalisatsioon ja kraavituse põhiprojekt töö nr 453. Nimetatud töö kooskõlastati ka piirkonnas asuvate kinnistute omanikega, kelle kinnistutel (või selle lähedal) piirkonna sademevee ärajuhtimise kraavid paiknevad. Töö alusel on taotletud ehitusluba ja uute kraavide välja ehitamine on tänaseks päevaks ellu viidud.

#### 5.6.4.Elektrivarustus.

Vastavalt seni kehtinud Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneeringule on piirkonna elektrivarustuseks varem välja ehitatud alajaam kinnistule aadressiga Nurmenuku tn 5a. Alajaama toide on välja ehitatud orienteeruvalt 1,5 km keskpinge kaablit algusega Lennuki toitefiidrist. Planeeritud alajaamast viiakse iga kinnistu juurde madalpingekaabel liitumiskilbini LK.

Alajaamast on välja ehitatud tänavavalgustuseks kaabelliin.

#### 5.6.5.Side.

Planeeringualale on reserveeritud sidekanalisatsioonivõrk, mille jaotuskapid igale krundile paigaldada madalpingega ühtsesse kinnistu liitumiskilpi.

Ühenduskaablid ja nende paiknemine täpsustatakse planeeringuala ehitiste ehitusprojektiga.

Kuna piirkonnas pakuvad mitmed side tarnijad oma teenust, jääb lõplik teenusepakkuja arendaja otsustada.

#### 5.6.6. Küte.

Hoone küte on võimalik lahendada mitme lahendusvariandi alusel, mis otsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt seni kehtinud Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneeringule on piirkonna kruntide varustamiseks soojusenergiaga planeeritud tänavatele gaasitorustikud. Gaasitorustikud on planeeringus ette nähtud vastavalt Pärnu linna gaasi varustuse arenguskeemile. Läbirääkimisi pidades gaasitrasside väljaehitamiseks, osutusid gaasitorustike rajamise kulud majanduslikult liiga kalliks võrreldes alternatiivsete kütte võimalustega.

Piirkonnas on lubatud ka teised autonoomsed kütelahendused.

Esimeseks alternatiivseks lahenduse variandiks on maaküttekollektori paigaldused, kuna planeeritava kruntide hoonestusest ja teedest üle jääv maareserv on olemas. Maaküttekollektori paigaldus on ette nähtud krundi haljasalade alla. Lahendus on sobilik kasutada eelkõige üksikelumumaa sihtotstarbega kruntidel, kuhu saab spiraali paigaldada horisontaalselt. Piirkonda on lubatud ka vertikaalse maaküttekollektori paigaldus.

Alternatiivseks lahendusvariandiks on lubatud ka õhk-vesi soojuspumpade kasutamine, kuid nõutav on kvaliteetsete toodete kasutamine. Soojuspump tuleb paigaldada hoonete tagumisse ossa ja tagada tootel lubatud normatiivne müratase.

#### 5.7. Tuleohutuse tagamine.

Elamu tuleohutuse osa projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30.03 2017.a määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele ja standardid EVS 812.Standardiseeria.

Krundile on kavandatud tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hoone.

Planeeritav hoonestus on lubatud projekteerida kas TP-1 kuni TP-3 tulepüsivusklassi.

Naaberkinnistutel paiknevatel hoonetel on nõutav tagada vahekaugus vastavalt normatiivsetele nõuetele vähemalt 8 meetri. Samal kinnistul paiknevatel hoonetel, mille vahekaugus on vähem kui 8 meetrit, kasutada vastavalt normatiivdokumentidele muid tulelevikut takistavaid meetmeid.

Planeeritavatele kinnistule pääseb ligi mööda Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteed ja sealt mahapöördega väljaehitatava ristmiku abil elurajooni sisesele Nurmenuku tee. Teed on asfaltkattega.

Elurajooni sisesed teed on 8 ja 6 m laiused.

Planeeritavate kinnistute juurdepääsu teede laiuseks on kavandatud 4,0 m.

Tulekustutusvee vajalik veekogus on hoonele arvestatud 15 l/ sekundis. Vajalikku kustutusveekogust on õigus täpsustada ehitusprojektiga EVS 812-6 alusel. Tuletõrjeveevajaduseks on planeeringualale varem välja ehitatud tuletõrjehüdrant kaevus 501 (14-A-7) Nurmenuku tn 18 kinnistu ette läbimõõduga 110.

Hüdrandi asukohad on valitud selliselt, et hüdrandi kaugus planeeringuala hoonesse sisenemisel ei ületaks 100 meetrit.

#### 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 809-1:2002 nõuetest.

Detailplaneeringuga soovitatakse ette kuritegevuse riskide vähendamiseks krundi ümber rajada piirded. Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus. Hoonestus varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma valveteenust.

### 5.9. Keskkonnatingimused.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust juhul, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering) ning anda selle kohta eelhinnang.

Planeeritava maa-ala kohta on koostanud KSH eelhinnangu AB Margit Kõrts OÜ (töö number 61-16). Eelhinnangus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn; ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus, teenused.

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eelhinnangu kokkuvõttes edastatakse, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus teiste asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist negatiivset keskkonnamõju. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduslike elupaigatüüpide pindala vähenemist, kaitstavate liikide kahjustamist või häirimist. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinnasele, maa- ja loodusvarade kasutamisele ning pinna- ja põhjaveele. Lisaks ei ole detailplaneeringu elluviimisega ja edaspidise hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega eeldada olulisel määral õhu, valguse, soojuse, kiirguse, müra ega lõhnareostus kaasnemist. Eelnevast lähtuvalt teeb eelhinnang ettepaneku jätta Nurmenuku tn 18 ja 20 kinnistute maa-ala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Krundi jäätmekorraldus on reguleeritud Pärnu linna heakorraeskirjaga, mille kohaselt on kohustuslik prügi kogumine, sorteerimine ja äravedu käitlusjaamadesse. Prügikonteinerid paigaldatakse piiri ja sissesõidutee lähedusse.

### 5.10. Kehtivad piirangud.

#### 5.10.1. Servituudid.

Krunt Nurmenuku tee 20 (positsioon 7) antakse üle Pärnu Linnavalitsusele.

Kruntidele positsioonidel 1, 2, 3, 4 ja 5, kus paiknevad olemasolevad ja rajatavad dreanažid, seada servituut dreanažide paiknemisele teenindavate kinnistute kasuks.

Dreanaže ei tohi eemaldada ja dreanažides peab olema tagatud sademevee takistamatu liikumine. Erakinnistutel paiknevate dreanažide hooldustöid teostavad kinnistute omanikud.

Dreanažide hooldamisel täita Maaparandusseadusest ja Veeseadusest tulenevaid nõudeid.

#### 5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-ala või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid.



Planeeringu ala krundid positsioon 2 kuni positsioon 6 jäävad Riigitee nr 5 Pärnu- Rakvere-Sõmeru maantee sanitaarkaitsevöönd.

#### 5.11.Vertikaalplaneering.

Planeeringuga on tagatud krundi juurdepääsuteelt ja parkimiskohtadelt sademevete suunamine olemasolevatesse ja rajatavatesse дренаážidesse . Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektiga. Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud EH2000 süsteemis. Planeeritavate kinnistute juurdepääsuteed on asfaltkattega ja varem välja ehitatud.

#### 5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleb kinnistu omanik Pärnu Linnavalitsuselt uutele kruntidele aadressid ja moodustab uued katastriüksused.

5.12.2. Nurmenuku tn 18 kinnistutelt liigsete muldkehade eemaldamine, tiigi ja kinniste kraavijuppide likvideerimine.

5.12.3. Elamukruntide kinnistutele servituutide seadmine läbivatele дренаážidele naaberkinnistute kasuks. Nurmenuku 18 kinnistu дренаážide projektide koostamine ja ehitusloa saamine arendaja poolt. Drenaážide väljaehitamine ja kasutusloa saamine arendaja poolt enne elamukruntide võõrandamist. Drenaážide projektid ja ehitusload võib taotleda ka koos elamu projektidega.

5.12.4. Elektrilevi OÜ liitumislepingu sõlmimine kruntide positsioonil 1-6 osas. Elektrilevi Oü korraldab elektrivõrgu väljaehituse ja taotleb kasutusloa.

5.12.5. Koostöö sideteenust pakkuvate ettevõtetega tagamaks elurajooni sidevarustatuse.

5.12.6. Nurmenuku tn 20 kinnistu alale nähakse ette piirkonna üldkasutuses oleva laste mänguväljaku rajamine, mille rajamise kohustus lasub arendajal. Peale mänguväljaku kasutusloa saamist antakse Nurmenuku tn 20 kinnistu Pärnu Linnavalitsusele.

Koostas arhitekt Margit Kõrts