

**P.A.M. PROJEKT OÜ**

MTR nr. EP10105527-0001 (07.01.2003.)

ärireg 10105527

address Kesk 25, Pärnu 80029

tel 5625 5118

e-post [priitmatsi@gmail.com](mailto:priitmatsi@gmail.com)



P.A.M. PROJEKT



**Töö nr:** 201910-01

**Töö nimetus:** Vana-Savi tn 5, Liblika tn 20 kinnistute detailplaneering  
Seletuskiri ja joonised

**Detailplaneeringu staadium:** ESKIISLAHENDUS

**Kinnistu aadress:** Vana-Savi tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn  
kinnistu 62505:046:9400  
Liblika tn 20, Pärnu linn, Pärnu linn  
kinnistu 62501:001:0770

**Planeerimisettepaneku tegija: Omanik:** Tõnu Loorents  
Vana-Savi tn 5 Pärnu linn, Pärnu linn  
tel +3725025764

**Kooskõlastan:** Tõnu Loorents  
*kooskõlastus nr 1* allkiri, kuupäev

**Omanik:** Ingrid Talonpoika  
Liblika tn 20, Pärnu linn, Pärnu linn  
**Kooskõlastan:** allkiri, kuupäev  
*kooskõlastus nr 2*

**Planeerija:** Priit Matsi  
Volitatud arhitekt, tase 7  
P.A.M. Projekt OÜ  
Tegevusluba nr EMU000265

**Valmimisaeg, -koht:** märts, 2020.a , Pärnu

## SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	3
2.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
4.1. Planeeritav ala asukoht (Situatsiooniskeem DP-1).....	5
4.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	5
4.3. Maakasutus ja hoonestus (Tugijoonis DP-2; Topo-geodeetiline maa-ala plaan).....	5
4.4. Haljastus, liiklus.....	7
4.5. Tehnovõrgud.....	7
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	7
5.1. Kavandataav kruntide jaotus ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	7
5.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	11
5.3. Planeeringualal kehtivad piirangud.....	11
5.4. Haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine.....	11
5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.....	13
5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
5.8. Keskkonnatingimused.....	14
5.9. Tuleohutuse tagamine.....	14
5.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	15

## JOONISED

Situatsiooniskeem.....	DP-1	Leht 1
Tugijoonis.....	DP-2	Leht 2
Põhijoonis.....	DP-3	Leht 3
Illustreeriv joonis.....	DP-4	Leht 4

## KÖITE KOOSTAS:

Priit Matsi  
Volitatud arhitekt, tase 7

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vana-Savi tn 5, Liblika tn 20 kinnistute detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala krundijaotuse ja maakasutuse korrastamine ning võimalike äri- ja tootmishoonete ehitusmahtude ning kruntide ehitusõiguse väljaselgitamine.

Planeerimisettepaneku tegija poolne eesmärk oli Vana-Savi tn 5 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmine ärimaaks ja Liblika tn 20 kinnistu jagamine kaheks, ca pindvõrdseks osaks, millest Vana-Savi tänavaga külgneva osa maakasutuse juhtotstarbeks kavandatakse ärimaa ja Liblika tänavaga külgneval krundiosal säilib elamumaa juhtotstarve.

Detailplaneeringu koostamise ajal on kavandatud maakasutuse juhtotstarbed muutunud st. algselt kavandatud elamumaa on piirkonna perspektiivi arvestades tervikuna muudetud äri ja tootmismaaks.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### 2.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu linnas Niidu tööstuspiirkonnas ning hõlmab kinnistuid Vana-Savi tn 5 (katastriüksus tunnusega 62505:046:9400, suurus 3353 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) ja Liblika tn 20 (katastriüksus tunnusega 62401:001:0057 suurus 3468 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%). Ala on valdavalt ümbritsetud tootmismaa kruntidega. Üldplaneeringu kohaselt on kvartali maakasutuse juhtotstarve 64% ulatuses väikeelamumaa(EE) / tootmismaa(T), ülejäänud osas tootmismaa(T) / ärimaa(Ä). Lähikonna suurim ruumiline dominant on Fortum Eesti AS-i Pärnu koostootmisjaam.

Kinnistud ei asu piirangute vööndis.

#### 2.2. Planeeringu koostamise alused

Käeaoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavolikogu otsus 7. veebruar 2019 nr 13 Pärnu linnas Vana-Savi tn 5 ja Liblika tn 20 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonna- mõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, koos otsuse lisaga „Planeeritava maa-ala asukoha skeemiga“.
- OÜ Georite koostatud maa-ala ja tehnovõrkude plaan. Pärnu linn, Pärnu linn, Rääma linnaosa Vana-Savi tn 5 ja Liblika tn 20 . Töö nr 19022 22.04.2019

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- planeerimisseadusele;
- tuleohutusseadusele;
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule;
- Pärnu linna ehitismäärusele;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

### **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED**

- Planeeritavate kinnistute maakasutuse juhtotstarbe täpsustamine.
- Kinnistute jagamine
- Planeeritavate kinnistute ehitusõiguse kavandamine: hoonestusala kuju ja suuruse määramine
- Hoonetele ja piiretele arhitektuurinõuete seadmine
- Liikluskorralduse ja parkimislahenduse määramine
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Kujade ja tuleohutuse abinõude määramine
- Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 4.1. Planeeritav ala asukoht

(Situatsiooniskeem DP-1)

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Niidu tööstuspiirkonnas ning paikneb Kase, Liblika, Vana-Savi tänavate vahelises kvartalis, Liblika ja Vana-Savi tänava nurgal. Juurdepääs alale on Ehitajate teelt Niidu tänava kaudu Vana-Savi tänavale.

### 4.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Vana-Savi tn 5 ja Liblika tn 20 kinnistud asuvad Niidu tööstuspiirkonnas, kus arenevad tootmine ja äritegevus, muutes piirkonna elamiseks vähem atraktiivseks.



Joonis 1: Maa-ala asukoht kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardil

Planeeritava ala kontaktvööndi moodustab Niidu ja Savi tänavast linnapiirini jääv tööstusala piirkond, kuid Kase, Liblika, Vana-Savi tänavate vahelises kvartalis kajastab maakasutus pigem isetekkeliselt kujunenud suhteliselt ebaratsionaalset olukorda.

### 4.3. Maakasutus ja hoonestus

(Tugijoonis DP-2; Topo-geodeetiline maa-ala plaan)

#### Kinnistu Vana-Savi tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn

<b>Maakond</b>	Pärnu maakond
<b>Omaavalitsus</b>	Pärnu linn
<b>Asustusüksus</b>	Pärnu linn
<b>Lähiaadress</b>	Vana-Savi tn 5
<b>Katastritunnus</b>	62505:046:9400

<b>Kinnistu suurus</b>	3353 m <sup>2</sup>
<b>Katastrijärgne sihtotstarve</b>	Elamumaa 100%
<b>Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve</b>	Elamumaa 100%

**Hooned krundil (Ehitisregistri järgi):**

<b>Ehitisregistri kood</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Korruste arv</b>	<b>Ehitisealune pind</b>
120230875	Garaaž-töökoda	1	151,1 m <sup>2</sup>

**Kinnistu Liblika tn 20, Pärnu linn, Pärnu linn**

<b>Maakond</b>	Pärnu maakond
<b>Omavalitsus</b>	Pärnu linn
<b>Asustusüksus</b>	Pärnu linn
<b>Lähiaadress</b>	Liblika tn 20
<b>Katastritunnus</b>	62401:001:0057
<b>Kinnistu suurus</b>	3468 m <sup>2</sup>
<b>Katastrijärgne sihtotstarve</b>	Elamumaa 100%
<b>Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve</b>	Elamumaa 100%

**Hooned krundil (Ehitisregistri järgi):**

<b>Ehitisregistri kood</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Korruste arv</b>	<b>Ehitisealune pind</b>
103041670	Elamu	1	75,0 m <sup>2</sup>
103041672	Kelder	1	10,0 m <sup>2</sup>
103041671	Kuur	1	24,0 m <sup>2</sup>

**Piirinaabrid:**

<b>Aadress</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Suurus m<sup>2</sup></b>
Vana-Savi tn 3		tööstusmaa 100%	11153
Liblika tn 18	62505:046:9380	elamumaa 100%	1636
Vana-Savi tänav T1	62505:046:0002	transpordimaa 100%	5351
Liblika tänav T5	62501:001:0770	transpordimaa 100%	3097

#### 4.4. Haljastus, liiklus

Planeeringualaga piirnevad, kasutuses mitteolevad krundid on võsastunud või kaetud lehtpuu segametsaga. Valdavateks puuliikideks on lepp ja kask.

Vana-Savi tänav on praegu tupiktänav. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tänavaala lõpust ettenähtud läbimurre Kase ja Savi tänavatele.

#### 4.5. Tehnovõrgud

Planeeringualaga külgnevatel Vana-Savi ja Liblika tänaval on nüüdseks väljaehitatud järgmised tehnovõrgud ja liitumispunktid:

Veetorustikud PE De 110 ja 63 (liitumispunktid kinnistu piiril)

Reoveekanaliseerimine PVC De 160 (liitumispunktid kinnistu piiril)

Madalpinge kaabelliin (liitumispunktid kinnistu piiril)

Vana-Savi ja Liblika tänaval olev töökorras sidekanaliseerimisitorustik.

### 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

#### 5.1. Kavandatav kruntide jaotus ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Võimaldamaks planeeringuala mitmekülgset kasutust, on olemasolevad katastriüksused jagatud kolmeks krundiks. Käesoleva planeeringulahendusega on määratud, et ala arendamisel võib uut detailplaneeringut koostamata planeeritud krunte ka liita. Sel eesmärgil on hoonestusalad näidatud üle krundipiiride (tähistatud erineva tingmärgiga). Planeeritava kinnistu **\*POS 2** olemasolev kasutus väikeelamumuna säilib, kuni kinnistu omak hakkab detailplaneeringut ellu viima. Krundil olevaid hooneid (elamu, kelder, kuur) on lubatud remontida, renoveerida, rekonstrueerida või muul moel parendada, kuid uushoonestuse rajamiseks tuleb lähtuda detailplaneeringuga määratud uuest kasutamise sihtotstarbest ja ehitusõigusest.

#### Krundi sihtotstarve

Krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve. Käesolev detailplaneering muudab Pärnu linna üldplaneeringust tulenevat kinnistute sihtotstarvet planeeritavate kruntide osas:

Krunt (asend joonisel)	Planeeringu - järgne krundi pindala	Maakasutuse juhtfunktsioon (perspektiivse üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon)	Krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneering)
<b>POS 1</b>	3731 m <sup>2</sup>	T/Ä tootmismaa/ärimaa 100%	TT/TH/TL/TK; ÄK/ÄV
<b>*POS 2</b>	1717 m <sup>2</sup>	T/Ä tootmismaa/ärimaa 100%	TT/TH/TL/TK; ÄK/ÄV
<b>POS 3</b>	1373 m <sup>2</sup>	Ä/T ärimaa/tootmismaa 100%	ÄK/ÄV ; TT/TH/TL/TK

ÄK- kaubandus- ja teenindushoone maa

ÄV- ettevõtluse hoone maa

TT- tööstus- ja tootmishoone maa\* , kus vältida vibratsiooni tekitavat tegevust ning okaspuu ümarpalgi ladustamist nõudvat tegevust

TH-hulgikaubanduse maa

TL- laohoone maa

TK- logistikakeskuse maa

Planeeringujärgselt on võimalik krunte liita.

Liitmisvõimalusega kruntide liitmisel summeeritakse liidetavate kruntide ehitusõigused. Detailplaneeringu alusel koostatavas ehitusprojektis määratakse täpne sihtotstarve ja selle jaotus (%).

Maakatastrisse saab uued võimalikud sihtotstarbed kanda kasutus- või ehitusloa alusel (maakatastriseaduse § 18 lg 4 ja 5 alusel).

**Hoonestusala asukoha** määramisel arvestada, et äri- ja tööstushoonete kavandamisel määratud hoonestusallas tuleb lähtuda tänava vaadetest, see tähendab et, hooned koos haljastusega jätaksid varjatuks tootmise ja sisehoovides ladustamise ning manööverdamise platsid.

**Kavandatav ehitusõigus** (alus: Planeerimisseadus)

Krundi ehitusõigusega määratakse: 1) maksimaalne krundi täisehituse protsent; 2) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil või hoonete puudumine; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus

Positsiooni number	POS 1
Krundi suurus	3731 m <sup>2</sup>
1) Krundi max täisehitus%	35%
2) Hoonete max ehitusalune pind	1305 m <sup>2</sup>
3) Hoonete suurim arv krundil	3
4) Hoonete max kõrgus (m) arvestatuna keskmisest ümbritsevast maapinnast; keskmine maapinna kõrgus ümber hoonete	10m +9,40 - +10,10 abs

Positsiooni number	POS 2
Krundi suurus	1717 m <sup>2</sup>
1) Krundi max täisehitus%	35 %
2) Hoonete max ehitusalune pind	600 m <sup>2</sup>
3) Hoonete suurim arv krundil	1
4)Hoonete max kõrgus (m) arvestatuna keskmisest ümbritsevast maapinnast; keskmine maapinna kõrgus ümber hoonete	10 m; +9,20 - +9,50 abs



Positsiooni number	POS 3
Krundi suurus	1373 m <sup>2</sup>
1) Krundi max täisehitus%	35 %
2) Hoonete max ehitusalune pind	480 m <sup>2</sup>
3) Hoonete suurim arv krundil	1
4) Hoonete max kõrgus (m) arvestatuna keskmisest ümbritsevast maapinnast; keskmine maapinna kõrgus ümber hoonete	10 m;  +9,40 - +9,90 abs

### Arhitektuursed tingimused

Arhitektuursed tingimused ehitistele määravad ära: 1) hoonete suurima lubatud korruselisuse; 2) hoonete kõrgusliku sidumise; 3) hoonete tulepüsivusklassi; 4) lubatud katusetüübid, katusekalde (kraadides); 5) nõuded hoonete välisviimistlusele; 6) nõuded avatäidetele; 7) nõuded krundi piiretele; 8) nõuded heakorrade ja haljastusele; Hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda Pärnu linna üldplaneeringu nõudest, et hoonestuse maht ei tohi ületada 3m<sup>3</sup> iga krundi pindala m<sup>2</sup> kohta.

POS 1	Tingimused
1) Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 maapealset korrust 0 maaalust korrust
2) Hoone kõrguslik sidumine	±0.00=max +10.20 abs (täpne kõrgusmärk määrata ehitusprojektiga)
3) Hoone tulepüsivusklass	TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojektiga.
4) Lubatud katusetüübid, katusekalle (kraadides)	Hoone põhimahul katusekalle 0°-25°;
5) Hoone välisviimistlus- ja katusekattematerjalid	Arhitektuurseid piiranguid tootmishoonetele ei kehtestata. Kasutada piirkonnas iseloomulikke lahendusi viimistlusmaterjale ja värve, mida saab täiendada igale ettevõttele omase logoga.
6) Hoone avatäited	Lahendada projektiga
7) Krundi piire	Piirdeaia materjal: metall kombineerituna haljastusega. Piirde lahendus anda projektis. Piirde kõrgus max 2,0 m.
8) Heakord ja haljastus	Hoone projektiga näidata heakorrastuse ja haljastuse lahendus

POS 2	Tingimused
1) Hoone suurim lubatud	2 maapealset korrust

<b>POS 2</b>	<b>Tingimused</b>
korruselisus	0 maaalust korrust
2) Hoone kõrguslik sidumine	$\pm 0.00 = \max + 10.00$ abs (täpne kõrgusmärk määrata ehitusprojektiga)
3) Hoone tulepüsivusklass	TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojektiga.
4) Lubatud katusetüübid, katusekalle (kraadides)	Hoone põhimahul katusekalle $0^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ;
5) Hoone välisviimistlus- ja katusekattematerjalid	Arhitektuurseid piiranguid tootmishoonetele ei kehtestata. Kasutada piirkonnas iseloomulikke lahendusi viimistlusmaterjale ja värve, mida saab täiendada igale ettevõttele omase logoga.
6) Hoone avatäited	Lahendada projektiga
7) Krundi piire	Piirdeaia materjal: metall kombineerituna haljastusega. Piirde lahendus anda projektis. Piirde kõrgus max 2,0 m.
8) Heakord ja haljastus	Hoone projektiga näidata heakorrastuse ja haljastuse lahendus

<b>POS 3</b>	<b>Tingimused</b>
1) Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 maapealset korrust 0 maaalust korrust
2) Hoone kõrguslik sidumine	$\pm 0.00 = \max + 10.20$ abs (täpne kõrgusmärk määrata ehitusprojektiga)
3) Hoone tulepüsivusklass	TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojektiga.
4) Lubatud katusetüübid, katusekalle (kraadides)	Hoone põhimahul katusekalle $0^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ;
5) Hoone välisviimistlus- ja katusekattematerjalid	Arhitektuurseid piiranguid tootmishoonetele ei kehtestata. Kasutada piirkonnas iseloomulikke lahendusi viimistlusmaterjale ja värve, mida saab täiendada igale ettevõttele omase logoga.
6) Hoone avatäited	Lahendada projektiga
7) Krundi piire	Piirdeaia materjal: metall kombineerituna haljastusega. Piirde lahendus anda projektis. Piirde kõrgus max 2,0 m.
8) Heakord ja haljastus	Hoone projektiga näidata heakorrastuse ja haljastuse lahendus

- Hoonete arhitektuurseid projekte tuleb kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kavandatava kasutusotstarbega ja

vajadusel tagada arhitektuursete võtetega ülenormatiivse müra leviku piiramine väljapoole krundipiire.

## 5.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Tegemist on kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu 2001-2025 (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. september 2001 määrusega nr 26) põhilahendust muutva detailplaneeringuga maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

Vana-Savi tn 5 ja Liblika tn 20 väikeelamumaa 100% sihtotstarve muutmiseks esitatakse järgnev ettepanek:

kruntide **POS-1, POS-2, POS-3** kasutamise sihtotstarve muudetakse järgnevalt - ÄK-kaubandus- ja teenindushoone maa, ÄV- ettevõtluse hoone maa, TT- tööstus- ja tootmishoone maa, TH-hulgikaubanduse maa, TL- laohoone maa, TK- logistikakeskuse maa.

Ettepanek vastab Pärnu linna üldplaneeringus kasutatavale maakasutuse juhtfunktsioonile tootmismaa (T) ja ärimaa (Ä).

Üldplaneeringu kohane kvartali maakasutuse juhtotstarve muutub järgnevalt: 58% ulatuses tootmismaa(T) / ärimaa(Ä), ülejäänud osas säilib väikeelamumaa (EE) / tootmismaa (T).

Detailplaneeringu alusel koostatavas ehitusprojektis määratakse täpne sihtotstarve ja selle jaotus (%). Maakatastrisse saab uued võimalikud sihtotstarbed kanda kasutus- või ehitusloa alusel (maakatastriseaduse § 18 lg 4 ja 5 alusel).

## 5.3. Planeeringualal kehtivad piirangud

Planeeringualal piirangud puuduvad.

## 5.4. Haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

### Haljastus

Planeeritavad krundid **POS-1, POS-2 ja POS-3** : Planeeringualal puudub säilitamist väärt kõrghaljastus. Eesmärk on säilitada kõik elujõulised ja asukohalt sobivad puud, mis ei jää otseselt ehitiste püstitamist segama. Haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda projekterimise hetkel kehtiva üldplaneeringu nõuetest. Sõltuvalt tootmise otstarbest ja krundi täisehitusest, tuleb krundi vaba ala haljastada. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vaadeldavust tänava maa-alalt, hoone sissepääse, parkimisala jms lähtudes printsibiist, et piirkondades, kus välisruumis liigub rohkem inimesi, ei kujuneks kõledat ebainimlikku keskkonda. Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Vältida tuleb tühje murupindu.

Kohustuslik kõrghaljastus tuleb planeeringujärgselt rajada kruntide **POS-1 ja POS-2** lõuna/edela piiri äärde ja Liblika tänava äärde linnatänavamaale.

Kruntide uushaljastus, väikevormid, nende asukohad ja planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektidega.

## Heakord

Heakord kinnistul ja ehitise territooriumil tagada vastavalt Pärnu linna heakorra eeskirjale. Ehitustegevuse tagajärjed tuleb likvideerida, krundid heakorrastada. Ehitamise käigus eemaldatava kasvupinnasega on võimalik teha hoonte ümber tagasitäide.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeringu-ala kruntide olemasolev maapinna kõrgus on vahemikus +9.400 - +10.10 abs. Maapind on suuresti tasane. Vertikaalplaneerimise kavandamisel ja ehitamisel tuleb jälgida, et sademeveed tuleb juhtida hoonetest eemale, kuid nende juhtimine naaberkrundile ei ole lubatud. Sademeveed on võimalik juhtida sademevete kraavi. Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Ladustatavat lund ei ole lubatud lükata nõnda, et lumesulamisveed valguvad otse sademeveekraavidesse. Parkimiskohtadelt kogutav lund mitte ladustada haljasalale.

Kruntide täpne vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda koos hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

## 5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntidele POS-1 ja POS-3 on planeeritud ligipääs Vana-Savi tänavalt. Krundile POS-2 säilib juurdepääs Liblika tänavalt. Juurde- ja väljapääsud planeeritavatele krundidele on indikatiivsed ja neid on võimalik linnaga kokkuleppel ehitusprojekti käigus täpsustada. Hoonete projekteerimisel tuleb igal tootmis- ja/või ärimaa krundil näha ette parkla ala ulatuses, mis võimaldab krundile kavandatud kasutusotstarbele vastava transpordi manööverduse ja parkimise. Parkimine on lubatud vaid kruntide mahus. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele ja suletud brutopinnale ning parkimiskohtade arv arvestatakse vastavalt kehtivas standardis (planeeringu koostamise ajal vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad) esitatud parkimismormatiivi kohaselt. Jalgrattaparklad kavandada kaetuna (varjualused või hoone mahus).

Krunt (asend joonisel)	Krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneering)	Normatiiv n	Suletud brutopind A (m <sup>2</sup> )	Parkimiskohtade arv P
<b>POS 1</b>	TH/TL; tootmis/lao- hoonete maa 100%	1/90	1300	14
<b>POS 2</b>	TH/TL; tootmis/lao- hoonete maa 100%	1/90	600	7
<b>POS 3</b>	ÄK; teenindus/kau- bandushoone maa 100%	1/40	480	12

Tabelis esitatud arvsuurust rakendatakse maksimaalse täisehituse ja ühekorruselise ehitismahu korral.

Tegelikult vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi, hoonete reaalse

brutopinna ja sihtotstarbe alusel, hoonete projekteerimise käigus.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsuks planeeritavale alale on nii Liblika, kui Vana-Savi tänava äärde ette nähtud paralleelselt sõiduteega kulgev kergliiklustee lähtuvalt varem kehtestatud detailplaneeringutest.

## **5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised**

### **Veevarustus**

Uus veevarustuse tänavatorustik on rajatud nii Liblika (PE De 110), kui Vana-Savi tänavale (PE De 63). Kõigi planeeritavate kinnistute tarbeks on välja ehitatud liitumispunktideks jäävad sulgarmatuurid kinnistute piiridel.

Ehitatavate hoonete ja kinnistustisest veevarustussüsteemide väljaehitamine tuleb kavandada, vastavalt tehnilistele tingimustele, hoonete ehitusprojektidega.

### **Reovee kanalisatsioon**

Uus isevoolne reoveekanaliseerimise tänavatorustik on rajatud nii Liblika, kui Vana-Savi tänavale (PVC De 160). Kõigi planeeritavate kinnistute tarbeks on välja ehitatud liitumistorustikud (PVC De 160) kinnistute piirini.

Ehitatavate hoonete ühendamise reoveekanaliseerimisega ja kinnistustisest trasside täpne kulgemine, lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele, hoonete ehitusprojektidega.

### **Sademevee kanalisatsioon**

Sademeveetorustikku planeeringualaga piirnevatele tänavatele planeeritud ei ole. Planeeritud kinnistutelt juhitakse sademeveed soovitatavalt torustikega või lahtiste kraavidena Liblika ja Vana-Savi tänavate äärsetesse kraavidesse. Lahendused antakse kinnistute hoonestusprojektidega.

### **Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse tarbeks on liitumiskilbid Vana-Savi 5 ja Liblika 20 kinnistute piirile välja ehitatud ja liitumislepingud sõlmitud. Planeeritud kinnistu POS-3 ees Vana-Savi ja Liblika tänava nurgal on liitumiskilp olemas.

Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

### **Soojusvarustus**

Vana-Savi tänavale on varem planeeritud kaugküttetorustik. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt liitumiseks kaugkütte võrguga võib taotleda võrguettevõtjalt Fortum Eesti AS-lt projekteerimistingimused planeeringuga ette nähtud kaugküttetorustike ja hoonestuse kaugküttepäigaldiste ehitusprojektide koostamiseks või lahenda planeeritavate hoonete soojavarustus soojavarustususe soojuspumba abil lokaalselt.

Ehitatavate hoonete soojusvarustussüsteemi liik ja väljaehitamine tuleb kavandada hoonete ehitusprojektidega.

### **Sidevarustus**

Sideühendus on võimalik lahendada olemasolevast Liblika - Vana-Savi tänava sidekaablist. Ehitatavate hoonete sidevarustatus kavandada hoonete ehitusprojektidega.

### **5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetest. Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks tuleb tagada hea nähtavus ja valgustus, mis vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide ja varguste riski. Ka valduste sissepääsude arvu piiramine üheni öhtuti ja nädalavahetustel ning eri funktsioonide põimumine vähendab sissemurdmise riski.

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Planeeringuala kruntide heakorrastamist ja piiretega ümbritsemist.
- Hoonete lähiümbros kavandada hästi vaadeldavana. Erinevad tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbros valgustada. Valgustuse kavandamisel jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid ja nišše.
- Paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad, turvasulustega välisuksed.
- Võimalusel paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

### **5.8. Keskkonningimused**

Pärnu Linnavolikogu jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise, sest detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju (Pärnu Linnavolikogu otsus 7. veebruar 2019 nr 13 Pärnu linnas Vana-Savi tn 5 ja Liblika tn 20 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonna- mõju strateegilise hindamise algatamata jätmine).

Kuna tegemist on kvartaliga, kus senini 50% kvartali maakasutuse juhtotstarbest on väikeelamumaa, tuleb tootmis- ja ärihoonete projekteerimisel ning kasutamisel tagada, et tootmis- ja äritegevus ei põhjustaks ülenormatiivseid häiringuid (müra, saaste, vibratsioon jne) kvartali kinnistutel, kus elamisfunktsioon säilib.

Prügimajanduse organiseerimisel tuleb lähtuda Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjast, kus on sätestatud jäätmehoolduse korraldus.

Planeeringualal ei ole Kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine lubatud.

### **5.9. Tuleohutuse tagamine**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgnevatest õigusaktidest:

- Tuleohutuseseadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Siseministri 18. augusti 2010.a. määrusest nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide

#### tuleohutus

- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Kruntidele kavandatava hoonestuse peamine kasutusviis on VI kasutusviis (Hooned ja ruumid, kus toimub tootmine ja/või ladustamine ning sõidukite remont ja hooldus). Planeeringualale ehitatakse eeldatavalt 1. ja 2. tuleohuklassiga hooneid.

Konkreetsete hoonete projekteerimisel vastavalt kavandatavale ehitisealusele pinnale, korruselisusele, kõrgusele ja kasutajate arvule, juhinduda tulepüsivusklassi määramisel eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrusest ja selle lisadest. Juhul, kui kavandatakse hoonestust, mis nõuab täiendavaid tuleohutusalasid meetmeid, siis tuleb need täiendavalt projekteerida ja kooskõlastada eraldi. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoonete ehitusprojektidega.

### **Kujad**

Hoonestusalade ja hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpne tulepüsivusklass täpsustatakse ehitusprojektiga.

### **Tuletõrje veevarustus**

Lähim olemasolev hüdrant De 110 asub planeeringuala kõrval Vana-Savi ja Liblika tänava ristmikul asuvas veesõlmes nr 512 (7-A-6).

Päästeautode juurdepääs on tagatud Vana-Savi ja Liblika tänava kaudu.

## **5.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- Vajalike maakorraldustoimingute tegemine: kinnistute moodustamine ja vajadusel nende võõrandamine või ehitusõiguse üleandmine asjast huvitatud isikule.
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.