



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr:

2006048

**PÄRNU LINNA, PÄRNU LINNA NIIDU TN 18b KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Majandustegevuse registrite nr: EP10867800-0001 ja EL10867800-0001

Aadress: Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu

Projektijuht:

A. VAINULA

Vastutav spetsialist:

A. VAINULA

**Niidu tn 18b
kinnistu omanik:**

P. SAUNPERE

Pärnu 2018

PÄRNU LINNA, PÄRNU LINNA NIIDU TN 18b KINNISTU DETAILPLANEERINGU

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

| | |
|--|-------|
| 1. Detailplaneeringu koostamise alused | lk 4 |
| 2. Detailplaneeringu ülesanded | lk 4 |
| 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal | lk 5 |
| 3.1. Planeeringuala asukoht | lk 5 |
| 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid | lk 5 |
| 3.3. Maakasutus ja hoonestus | lk 7 |
| 3.4. Haljastus | lk 7 |
| 3.5. Tehnovõrgud | lk 7 |
| 4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng | lk 8 |
| 5. Detailplaneeringuga kavandatav | lk 8 |
| 5.1. Üldplaneeringu mittemuutmise põhjendused | lk 8 |
| 5.2. Planeeringuala kruntimine | lk 9 |
| 5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused | lk 9 |
| 5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest üldiselt | lk 9 |
| 5.3.1.1. Niidu tn 18b kinnistul kavandatavad ehitusõigused | lk 10 |
| 5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest üldiselt | lk 11 |
| 5.3.2.1. Niidu tn 18b kinnistul kavandatavad arhitektuursed tingimused | lk 11 |
| 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid | lk 12 |
| 5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus | lk 13 |
| 5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised | lk 15 |
| 5.6.1. Sanitaartechnilised välisvõrgud | lk 15 |
| 5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus | lk 15 |
| 5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus | lk 15 |
| 5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus | lk 16 |
| 5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus | lk 16 |
| 5.6.2. Elektrotechnilised välisvõrgud | lk 17 |
| 5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus | lk 17 |
| 5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus | lk 18 |
| 5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus | lk 18 |
| 5.7. Tuleohutuse tagamine | lk 18 |
| 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | lk 19 |
| 5.9. Keskkonnatingimused | lk 19 |
| 5.10. Piirangud | lk 20 |
| 5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded | lk 21 |
| 5.11.1. Üldiselt | lk 21 |
| 5.11.2. Niidu tn 18b kinnistu | lk 21 |

B. JOONISED

I LINNAEHITUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-osa leht 2.1 |
| 2. Situatsiooni skeemi fragment | GP-osa leht 2.2 |
| 3. Tugijoonis | GP-osa leht 3 |
| 4. Põhijoonis | GP-osa leht 4 |
| 5. Illustreerivad joonised (kokku neljal lehel) | |

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Tehnovõrkude joonis | TV-osa leht 2 |
|------------------------|---------------|

SELETUSKIRI

Pärnu linna, Pärnu linna Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala asub Pärnu linna Rääma linnaosa kvartalis nr 52.

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneering on algatatud 31. juulil 2006. a. Pärnu Linnavalitsuse korraldusega nr 668. Pärnu Linnavalitsus muid lähtematerjale (peale eelviidatud korralduse nr 688) Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Selle detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd kõigi planeeringualaga külgnevate naaberkinnistute omanikega nii, nagu näeb seda ette kehtiva Planeerimisseaduse § 127.

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Kinnisvara Ekspert OÜ poolt 29. märtsil 2018. a. töö nr 7526 mahus väljastatud L - Est 97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis maa-ala plaani mõõtkavas M 1:500.

Kõik Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse.

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- Planeerimisseadusele;
- Pärnu Linnavolikogu poolt 20. detsembril 2001. a. määrusega nr 26 kehtestatud Pärnu linna üldplaneeringule;
- Pärnu Linnavolikogu poolt 16. veebruaril 2017. a. vastuvõetud määrusele nr 3 „Planeerimis ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“;
- Eesti Vabariigi Projekteerimismõnede EPN 17 ”Linnatänavad” osa 7;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2003 “Linnatänavad”;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” Osa 1. Linnaplaneerimine.

2. Detailplaneeringu ülesanded

Eesti Vabariigis on kõik detailplaneeringute koostamisega seotud ülesanded sätestatud kehtivas Planeerimisseaduses (vt § 126). Pärnu Linnavalitsuse poolt 31. juulil 2006. a. antud korralduse nr 668 kohaselt oli Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamise põhiülesandeks sellele maaüksusele Pärnu linna üldplaneeringuga varemääratud ärimaa ümberplaneerimine ning sellega seotud planeerimistöde käigus oli kõige olulisem:

- Niidu tn 18b kinnistule kavandatava kuni 8-korrulise korruselamu ja uue ärihoone püstitamiseks sobilike ehitusmahtude väljaselgitamine ning sellega seotud linnaehituslike ja arhitektuursete tingimuste kindlaks määramine.
- Niidu tn 18b kinnistu tarvis kõige paremini sobiva liikluskorralduse skeemi ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete välja töötamine;
- Niidu tn 18b kinnistule kavandatava kuni 8-korrulise korruselamu ja uue ärihoone haldamiseks vajalike tehnovõrkude rajamisega seotud võimaluste välja selgitamine.

Suhteliselt pika detailplaneeringu koostamise perioodi lõpus tegi aga detailplaneeringu arendaja hoopis teistlaadi valiku ning langetas põhimõttelise otsuse, et esialgselt Niidu tn 18b kinnistule kavandatud kuni 8-korrulist korruselamut sinna siiski ei püstitata. Tema nägemuse kohaselt on õige sellele maaüksusele ehitada ainult niisugune põhimahult kahekordne ärihoone, millel võib kuni 5% ulatuses olla kas trepi-kodade või mõnede tehniliste ruumide (näiteks ventilatsiooni kambrite) välja ehitamise tarvis veel kolmaski korrus.

Seega ei ole käesoleva töö puhul enam vähimatki vajadust Niidu tn 18b kinnistul sellele maaüksusele Pärnu linna üldplaneeringuga varemääratud maakasutuse põhijuhtotstarbe (ärimaa) ümberplaneerimiseks. Tuginedes detailplaneeringu arendaja soovidele on nüüd Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamisel hoopis alljärgnevad põhiülesanded:

- Niidu tn 18b kinnistule kavandatava uue ärihoone püstitamiseks sobiliku ehitusmahu väljaselgitamine ning sellega seotud linnaehituslike ja arhitektuursete tingimuste kindlaks määramine.
- Niidu tn 18b kinnistu tarvis kõige paremini sobiva liikluskorralduse skeemi ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete välja töötamine;
- Niidu tn 18b kinnistule kavandatava uue ärihoone haldamiseks vajalike tehnovõrkude rajamisega seotud võimaluste välja selgitamine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal

3.1. Planeeringuala asukoht

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala moodustab ligikaudu 1,4 ha suurune Niidu tn 18b kinnistu.

See kinnistu asub Rääma linnaosas ning jääb suhteliselt kaugele nii Pärnu jõe kui ka Pärnu lahe piiranguvöönditest.

Planeeringuala täpse asukoha saab tuvastada vastavalt GP-osa lehtedele 2.1 ja 2.2 vormistatud situatsiooni skeemil ja selle fragmendil.

Planeeringuala külgneb kirde poolt Liblika tn 3, Liblika tn 3e ja Ehitajate tee T7 kinnistutega, kagu poolt Niidu tänav T5 ja Niidu tänav T4 kinnistutega, edela poolt Rohu tn 140, Rohu tn 138, Rohu tn 136, Rohu tänav T19 ja Rohu tn 134 kinnistutega ning loode poolt Liblika tänav T3 kinnistuga.

Niidu tn 18b kinnistu ei jää muinsuskaitsealale. Käesoleva tööga haaratud planeeringuala vahetusse lähedusse ei jää ka mälestisi ja nendega seotud kaitsevööndeid.

Planeeringualal välja kujunenud olukorraga saab tutvuda:

- eraldivormistatud lähtematerjalide köitese lisana 3 paigutatud fotodel (kokku 4 tk);
- GP-osa lehele 3 vormistatud tugijoonisel.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Rääma linnaossa jääva kvartali nr 52 puhul on tähtis teada, et see kvartal ei paikne ei muinsuskaitsealal ega ka mitte ühelgi Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööalal. Selle piirkonna hoonestamisega alustati alles nõukogude ajal ja seetõttu ei ole kvartali nr 52 kujunemisel olnud ajalooliselt väärtusliku hoonestuse arhitektuursel mitmekesisusel vähimatki rolli.

Tänavatevõrk on Rääma linnaossa jääva kvartali nr 52 piirkonnas kujunenud samuti alles nõukogude ajal ning seal sel perioodil välja kujunenud tänavatevõrk ei ole kindlasti väga tiheda struktuuriga. Rääma linnaossa jääva kvartali nr 52 kõige tähtsamaks tuiksooneks on küll Ehitajate tee, kuid igapäeva elus mängivad seal olulist rolli ka Niidu, Rohu ja Liblika tänav.

Planeering on Rääma linnaossa jääva kvartali nr 52 piirkonnas üldjuhul kvartaalne ning suhteliselt tiheda hoonestusega. Kinnistuid iseloomustab lahtine ning enamuses mitteperimetraalne hoonestus. Pereelamute kruntidel paikneb traditsiooniliselt mitu hoonet, lisaks üksikelamule võib seal olla ka mitu kõrvalhoonet.

Hoonestuse kõrgus on Rääma linnaossa jääva kvartali nr 52 piirkonnas paiknevate hoonete osas küllaltki varieeruv, sest Niidu tn 18b kinnistu loodepoolse otsa lähedusse jäävad kuni viiekorruselised korruselamud, kuid selle kinnistu lõunapoolse nurga läheduses paiknevad vaid kuni kahekorruselised pereelamud. Kui korruselamute kõrguseks on selles piirkonnas 16...17 m, siis sealsete pereelamute kõrguseks on 8,0..8,5 m ning kõrvalhoonete kõrguseks 4,5...6,5 m. Korruselamud on ehitatud valdavalt lameda katusega, kuid üksikelamutele on kvartalis nr 52 iseloomulikud niisugused viilkatused, millede kalle jääb üldjuhul vahemikku 40...48⁰. Üksikelamute katusekattematerjalidena on kasutatud selles piirkonnas väga erinevaid materjale. Korruselamute fassaadide peamise välisviimistlusmaterjalina on seal kasutatud krohvitud pindasid, kuid üksikelamute fassaadidel esineb nii horisontaalselt paigaldatud puitlaudadest voodrit kui ka krohvitud pindasid ja kividest laotud voodreid.

Enamik planeeringualaga külgnevatel naaberkinnistutel paiknevad hooned on üldjuhul ehitatud Niidu tn 18b kinnistu piiridest enam kui 4,0 m kaugusele ning seetõttu ei põhjusta niisugused hooned ka Niidu tn 18b kinnistule mingeid kitsendusi. Erandi moodustavad selles osas aga Liblika tn 3a kinnistul paiknev korruselamu ning Rohu tn 136 ja Rohu tn 138 kinnistutel paiknevad kõrvalhooned. Eelviidatud kolme hoone tõttu kujunevadki Niidu tn 18b kinnistule niisugused alad, kuhu ei ole mingil juhul mõistlik uute hoonete tarvis hoonestusalasid planeerida, kuna sinna ei ole uusi hooned ilma tulemüürita lubatud püstitada.

Erandlike ja kinnistu omanikuga kooskõlastamata rajatistena võib Niidu tn 18b kinnistul nimetada veel Liblika tn 3a kinnistult otse Niidu tänavale suunduvat kruusakattega sõiduteed, Liblika tn 3a kinnistul paikneva eluhoone elanike poolt kasutatavaid prügikonteinereid ja kellegi tundmatu poolt ehitatud statsionaarset puhkenurka, mille põhiosa moodustavad puidust laud ja mitmed puidust pingid.

Nii Niidu, Rohu kui ka Liblika tänav on käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas suhteliselt tihedasti hoonestatud. Kõigil neil tänavail paiknevad eluhooned üldjuhul tänavapoolsetest krundi-piiridest mõnevõrra eemal.

Igapäeva elus on kvartalis nr 52 elavate linnakodanike jaoks kindlasti kõige olulisemaks linnaehituslikeks mõjuteguriteks Ehitajate tee ning Niidu ja Oja tänav. Enamik sealsetest elanikest kasutab just neid tänavaid selleks, et sõita oma kodust välja ja ka tagasi koju. Sellel eesmärgil kasutavad linnakodanikud kas isiklikke sõiduautosid või mööda Ehitajate teed ning Niidu ja Oja tänavat liikuvaid autobusse. Linna ühistranspordiga sõitvad inimesed saavad seejuures kasutada Ehitajate teel ning Niidu ja Oja tänaval olevaid autobussipeatusi.

Kõigi, planeeringuala ümbritsevate kruntide täisehituse protsent on pigem tagasihoidlik kui liiga suur.

Kvartalis nr 52 ei ole korruselamute läheduses krundipiiridele piirdeaedasid üldjuhul ehitatud. Ümber üksikelamute jäävatele krundipiiridele on selles piirkonnas ehitatud aga puitlippidest piirdeaiaid, mis on kinnitatud kas silikaattelistest laotud või siis raudbetoonist postide külge.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 19. juunil 2018. a. tehtud registriosa nr 513105 kohaselt on eramandis oleva Niidu tn 18b katastriüksuse sihtotstarbeks kogu ulatuses (100%) sihtotstarbeta maa (S).

Ehitisregistri andmetel on Niidu tn 18b kinnistu praegu hoonestamata.

3.4. Haljastus

Niidu tn 18b kinnistul, kui kunagisel talu karjamaal, kasvab küll rohkesti tol ajal juhuslikult kasvama hakanud kõrghaljastust ja võsa, kuid sealsed puud on haljastuse seisukohalt kindlasti väärtusetud.

Olemasolev maapind on planeeringuala piirkonnas suhteliselt tasane ja Niidu tn 18b kinnistu piiride vahetus läheduses ei selle maatüksusega külgnevate tänavate äärde varem kraave kaevatud. Küll on kunagi kaevatud üks suhteliselt madal kraav Niidu tn 18b kinnistule, kus olemasoleva maapinna keskmiseks kõrgusmärgiks (EH200 süsteemis) on $H = 6.65$ m. Kuna see kõrgusmärk on mõnevõrra madalam, kui need on Niidu tänavale rajatud sõiduteel ($H = 6.85...6.93$ m) ja Rohu tänavale rajatud sõiduteel ($H = 7.08...7.16$ m) ning praktiliselt sama kõrge kui Liblika tänavale varemrajatud sõiduteel ($H = 6.58...6.70$ m), siis ongi igati mõisteta, miks Niidu tn 18b kinnistul võiksid suurvee perioodidel ilma selle kraavita toimuda isegi mõningased üleujutused.

3.5. Tehnovõrgud

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad linna ühisveevärgi magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Niidu ja Rohu tänaval. Liblika tn 3 kinnistu veerustuse torustik on aga rajatud kunagi läbi Rohu tn 134 ja Niidu tn 18b kinnistute. Niisuguse ebatraditsioonilise tehnilise lahenduse likvideerimiseks on alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus valitud Liblika tänavale paigaldatava linna ühisveevärgi magistraalorustiku tarvis uus asukoht. Niidu tn 18b kinnistu ei ole seni veel ühendatud ei Niidu ega ka Rohu tänaval asuva linna ühisveevärgi magistraalorustikuga. Lähimad linna ühisveevärgi magistraalorustikele monteeritud hüdrandid paiknevad:

- Rohu tänaval, Rohu tn 134 kinnistu läheduses, linna ühisveevärgi magistraalorustiku sõlmes nr 502 (plaan 7-V-1). Seal asub hüdrant nr 204, mille veeloovutusvõimeks on 42,2 l/sek;
- Niidu ja Rohu tänavate ristmikul, linna ühisveevärgi magistraalorustiku sõlmes nr 501 (plaan 7-V-1). Seal asub hüdrant nr 205, mille veeloovutusvõime on 42,8 l/sek;

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustikud on planeeringuala piirkonnas paigaldatud Liblika ja Rohu tänavale. Liblika tänaval oleva linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustiku praegune asukoht on aga niivõrd ebasobilik, et seetõttu on alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus valitud Liblika tänavale paigaldatava linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustiku tarvis uus asukoht. Niidu tn 18b kinnistu ei ole aga veel ühendatud ei Liblika ega ka Rohu tänaval paikneva linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustikuga.

Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavaid linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustikke ei ole käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas seni veel välja ehitatud. Niisuguse olukorra leevendamise huvides on alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus valitud Liblika tänaval asukoht täiesti uue linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustiku tarvis. Rohu tn 134 kinnistult algava sademevee torustiku kaudu on viimatimainitud maatüksusele kogunevat sademevett juhitud juba paljude aastate jooksul mingil põhjusel, läbi Niidu tn 18b kinnistu, teisel pool Niidu tänavat olevasse kraavi.

Lähimad Fortum Eesti AS-i poolt hallatavad linna kaugküttevõrgu magistraalorustikud paiknevad planeeringuala piirkonnas Ehitajate tee T7 kinnistul (seal on torustike läbimõõduks 2DN400/500), Rohu tänaval (seal on torustike läbimõõduks 2DN200/355) ja ka Liblika tänaval. Liblika tänaval oleva

linna kaugküttevõrgu magistraalorustike tehniline seisukord on aga tõenäoliselt juba niivõrd kehv, et alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus on Liblika tänaval valitud asukoht täiesti uute linna kaugküttevõrgu magistraalorustike tarvis. Niidu tn 18b kinnistu ei ole veel ühendatud ei Ehitajate tee T7 kinnistul ega ka Rohu tänaval paiknevate linna kaugküttevõrgu magistraalorustikega.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas on praktiliselt kõikide kinnistute elektrivarustus lahendatud Elektrilevi OÜ poolt hallatava trafoalajaama nr 213 („Pirni“) baasil, mis asub aadressil Liblika tn 10a (katastritunnusega 62505:054:0430). Viimatikirjeldatud trafoalajaamast algava 0,4 kV maakaabelliini kaudu on varasematel aastatel mingil põhjusel varustatud elektriga ka Rohu tn 134 kinnistul paiknevat korterelamut nii, et selleks kasutatav 0,4 kV maakaabelliin läbib Niidu tn 18b kinnistut. Veel läbivad Niidu tn 18b kinnistut ka need 2 (kaks) Elektrilevi OÜ poolt hallatavat 10 kV maakaablit, mis tänase hea tava kohaselt peaksid kindlasti paiknema kogu ulatuses hoopis Niidu tänaval. Niidu tn 18b kinnistu ei ole trafoalajaama nr 213 („Pirni“) baasil toimiva linna elektrivarustuse jaotusvõrguga seni veel ühendatud.

Enamik Elwo AS-i poolt hallatavaid linna tänavavalgustuse toiteliine on planeeringuala ümbritsevatel tänavatel paigaldatud osaliselt puidust ja osaliselt nõukogudeaegsetele raudbetoonist mastidele. Liblika tänava linna tänavavalgustuse toiteliini ja mastide tehniline seisukord on aga tõenäoliselt juba niivõrd kehv, et alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus on Liblika tänaval valitud asukoht täiesti uuele tänavavalgustuse toiteliinile ja ka mastidele.

Telia Eesti AS-i poolt hallatavad linna sidevõrgu kanalisatsiooni magistraalorustikud asuvad planeeringuala piirkonnas nii Niidu kui ka Rohu tänaval. Rohu tänavalt paiknevast linna sidevõrgu kanalisatsiooni magistraalorustikust algav Liblika tn 3 kinnistu sidemaakaabelliin on kunagi mingil põhjusel rajatud läbi Niidu tn 18b kinnistu. Selleks, et edaspidi vältida niisuguseid ebatraditsioonilisi tehnilisi lahendusi, on alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus valitud asukoht Liblika tänavale paigaldatavale linna sidevõrgu sidekaablitekanalisatsiooni torustikule. Planeeringualale jääv Niidu tn 18b kinnistu seni veel telekommunikatsioonialaseid teenuseid võimaldava linna sidevõrguga ühendatud ei ole.

4. Üldplaneeringu ja planeeringualal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Niidu tn 18b kinnistu jääb ka edaspidi Rääma linnaosas kvartalis nr 52 välja kujunenud elurajooni osaks, kuigi kehtiv Pärnu linna üldplaneering on määranud eelviidatud kinnistu piirides maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa.

Niidu tn 18b kinnistu paikneb Pärnus linnas alal, kuhu varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu mittemuutmise põhjendused

Pärnu linna üldplaneering sätestab veenvalt, et Pärnule on igati kasulik, kui seal antakse regulaarselt elamistingimuste parandamiseks täiendavaid ehitusõigusi. Niisuguse suhtumisega loob Pärnu linna üldplaneering kõikidele kohalikele inimestele võimaluse nautida nende kodulinnas aegade jooksul väljakujunenud omanäolist linnaruumi. Lisaks eelkirjeldatule on pärnakate jaoks olulised ka paljud selles linnas toimivad põhiväärtused, millistest tähtsamad on kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Pärnu linna elanikele ei ole tähtsusetu ka korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (Pärnu lahe, Pärnu jõe, paljude üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Käesolev töö teeb ettepaneku, et praegu 100% ulatuses sihtotstarbeta maa (S) krundi kasutamise sihtotstarbega Niidu tn 18b kinnistu krundi kasutamise sihtotstarve saab edaspidi olema 80...100% ulatuses kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ning 0...20% ulatuses büroohoone maa (ÄB). Niisugune ettepanek tuleneb detailplaneeringu arendaja soovist püstitada Niidu tn 18b kinnistule edaspidi niisugune põhimahus kahekorruline ärihoone, mis võib väga väikeses mahus (maksimaalselt kuni 5% ulatuses) olla ka kolmekordne. Kõigest eelnevast aga järeldub, et Niidu tn 18b kinnistu selle töö mahus valitud krundi kasutamise sihtotstarbed on igati kooskõlas Pärnu linna üldplaneeringuga käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnale juba varem määratud maakasutuse põhijuhtotstarbega, milleks on ärimaa. Seega ei ole selles töös käsitletud ühtki niisugust teemat, mille tõttu peaks koos Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega muutma ka Pärnu linna üldplaneeringut. Nii toimubki Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu menetlemine ja kehtestamine vaid Pärnu Linnavalitsuses.

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneering peaks olema tervikuna vastuvõetav nii selle arendajale kui ka Pärnu linnale, sest viimati viidatud maaüksusele kavandatav arhitektuurne lahendus sobib sellesse piirkonda hästi. Niisugune järeldus tugineb asjaolule, et edaspidi planeeringualale püstitatav ärihoone mitmekesistab ja rikastab kindlasti selle, Ehitajate tee vahetusse lähedusse jääva Pärnu linna piirkonna elukeskkonda. Koos Niidu tn 18b kinnistuga piirnevatel kinnistutel olevate hoonetega tähendab ka planeeringualale kavandatud uus ärihoone kindlasti selle piirkonna edasist arengut. Seejuures on oluline, et planeeringualale püstitatava uue ärihoone asukoht jääb kenasti nii sealsete mahukate korruselamute kui ka väga aktiivse liiklusega Ehitajate tee ja Niidu tänava ristmiku vahetusse lähedusse. Seetõttu võib ka planeeringualale püstitatav, põhiliselt kahekordne ärihoone oma ehitisealuse pinna suuruse poolest olla kindlasti mõnevõrra suurem, kui selles piirkonnas paiknevad muud hooned, millest enamiku moodustavad viiekorruselised korterelamud.

Käesoleva töö koostamisel on jälgitud veel sedagi, et Niidu tn 18b kinnistu detailplaneering oleks rangelt kooskõlas kõigi kehtivates materiaaldigulikes normides sätestatud nõuetega.

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringuga kavandatu avalike huvidega vastuolus ei ole. Sellele aitab igati kaasa asjaolu, et sellele maaüksusele püstitatava uue ärihoone haldamiseks vajalike juurdesõiduteede ja tehnovõrkude asukohale ei ole täiendavalt ühtki servituudi ala vaja seada.

5.2. Planeeringuala kruntimine

Rääma linnaosa kvartalis nr 52 on olemasolev krundistruktuur väga mitmekesine. Seal võib kohata väga erineva suuruse ja kujuga maaüksusi, kuid valdavalt on sellele kvartalile iseloomulikud just suured krundid, mõned isegi suuremad kui 2000 m².

Käesolev töö ei tee ettepanekut ligikaudu 14011 m² suuruse Niidu tn 18b kinnistu jagamiseks väiksemateks kruntideks. See kinnistu säilib ka edaspidi just niisama suurena, kui see on sätestatud Niidu tn 18b katastriüksuse plaanil.

5.3. Kavandatavad ehitusõigused ja arhitektuursete tingimused

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt ei paikne Rääma linnaosa kvartalis nr 52 olev Niidu tn 18b kinnistu ei muinsuskaitsealal ega ka mitte ühegi miljööala piirides.

Planeeringualal rakendatavate ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimustega on võimalik tutvuda ka GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest üldiselt

Niidu tn 18b kinnistul rakendatavaid ehitusõigusi kitsendab oluliselt asjaolu, et mõned naaber-kinnistutel paiknevad hooned on kunagi ehitatud selle kinnistu piiridele lähemale kui 4 m ilma, et nende hoonete naaberkinnistupoolsetele külgedele oleks ehitatud tule müüre. Eelkirjeldatust tulenevalt

moodustuvadki Niidu tn 18b kinnistule niisugused alad, kuhu ei ole eelkõige majanduslikus mõttes mõistlik uutele hoonetele ehitusalasid planeerida, sest uusi, ilma tulemüüriga hooneid, ei ole sinna lubatud püstitada.

Planeeringualale kavandatud ärihoone jaoks valitud asukoht on eelkõige sobilik just seetõttu, et:

- viimatimainitud hoonega kügneval Liblika tn 3a kinnistul paikneval viiekorruselisel korterelamul ei ole planeeringualapoolses otsaseinas aknaid;
- planeeringualale püstitatav uus ja küllaltki kõrge ärihoone moodustab oma enam kui 85 m pikkuse katkematu ehitismahuga vähemalt selles piirkonnas Rohu tänava ääres paiknevate üksikelamute tarvis omamoodi müratõkke just Ehitajate tee poolt peaaegu ööpäevaringselt levivale mürale.

Niidu tn 18b kinnistule püstitatav uus ärihoone peab koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui selle hoone oluliste osadega) jääma käesoleva tööga määratletud hoonestusala piiridesse.

5.3.1.1. Niidu tn 18b kinnistul kavandatavad ehitusõigused

| | |
|--|--|
| Kinnistu aadress | <i>Niidu tn 18b</i> |
| Planeeritav krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides* | <i>Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK (80...100%)</i> |
| Planeeritav krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides* | <i>Büroohoone maa ÄB (0...20%)</i> |
| Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaassihotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes | <i>Ärimaa, kaassihotstarvet ei ole sinna üldplaneeringuga määratud</i> |
| Kinnistu suurus | <i>14011 m²</i> |
| Kinnistu lubatud suurim hoonete ehitisealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna) | <i>3923 m² ja 28%</i> |
| Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast(m) | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01) kuni 15 m ehk +22,05 m alates planeeritud maapinnast+7,05 m</i> |
| Kinnistu olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m) | <i>+6.26...+7.30 m ja +6.65 m</i> |
| Kinnistu planeeritud maapinna absoluutkõrgus püstitatava uue ärihoone vahetus ümbruses (m) | <i>+7.05 m</i> |
| Kinnistu haljastuse osakaalu protsent | <i>Vähemalt 30% kinnistu pinnast</i> |
| Planeeringualal kehtivad piirangud | <i>Mitmete juba praegu Niidu tn 18 b kinnistut läbivate tehovõrkude servituudi alad.</i> |

Kokkuleppel detailplaneeringu arendajaga on Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone lubatud suurima ehitisealuse pinna suuruseks valitud 3923 m² ja sel puhul on kõne all oleva kinnistu täisehituse protsent 28. Kõik Niidu tn 18b kinnistul paiknevad hooned (sealhulgas ka kõik kuni 60 m² suurused hooned) loetakse hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna sisse.

Käesolev töö teeb ettepaneku Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone lähiümbruses olemasoleva maapinna kõrgust 20...50 cm võrra tõsta. Niisugune otsus tugineb ühelt poolt Niidu tänavale juba rajatud sõidutee asfalkatte praegusest keskmisest kõrgusest ning teiselt poolt naaberkinnistutel (näiteks Liblika tn 3e) ehitustööde käigus kujundatud olukorrast.

Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone kahekorruselise põhimahu lubatud suurim kõrgus on selle hoone lähiümbrusesse planeeritud maapinna kõrgusest kuni H = 11,5 m ning väikesemahuliste kolmekorruseliste hooneosade puhul kuni H = 15,0 m.

Lubatud suurim hoonete koguarv Niidu tn 18b kinnistul on 1 (üks), milleks on sinna püstitatav ärihoone. See töö teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu kõne all oleval kinnistul mitte reguleerida.

Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone tarvis peab detailplaneeringu arendaja veel enne ehitustöödega alustamist hankima sellekohase projektdokumentatsiooni abil vastavasisulise ehitusloa.

5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Veel enne planeeringualale uue ärihoone püstitamiseks vajaliku ehitusloa taotlemist tuleb selle hoone arhitektuurne lahendus ning selle hoone väliseks viimistlemiseks kasutatavate materjalide valik juba eskiisi staadiumis kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga. Planeeritud uus ärihoone jääb kvartali nr 52 sisemusse ning seetõttu ei olegi käesolev töö teinud ettepanekut eelviidatud hoone põhimahu tarvis kohustusliku ehitusjoone määratlemiseks. Uue ärihoone hoonetusala sees võib selle hoone tarvis valida lõpliku asukoha pärast detailplaneeringu kehtestamist, kas kõne all oleva hoone eelprojekti koostav arhitekt või siis arhitektibüroo.

On äärmiselt tähtis, et planeeringualale püstitatava ärihoone eelprojekti koostamisel saab arvestatud Rääma linnaosa nr 52 kvartalile iseloomuliku miljöö, hoonete mahulise paiknemise, liigendatuse ning materjalikasutusega.

Planeeringualale kavandatut illustreerivad joonised on paigutatud käesolevas köites olevate linnaehituslike ja arhitektuursete jooniste mahtu.

5.3.2.1. Niidu tn18b kinnistul kavandatavad arhitektuursed tingimused

| | |
|---|---|
| Kinnistu aadress | <i>Niidu tn 18b</i> |
| Hoonetusalade suurused (m ²) <i>Hoonetusalade suurused on vajalik määrata Ehituseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i> | <i>Püstitataval uuel ärihoonel (Pos 01)</i> <i>Ligikaudu 4500 m²</i> |
| Lubatud suurim põhihoonete arv krundil | <i>1</i> |
| Lubatud suurim abihoonete (kõrvalhoonete sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned) arv krundil | <i>0</i> |
| Kinnistu haljastuse osakaalu protsent | <i>Vähemalt 30% kinnistu pinnast</i> |
| Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk) | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01) 157 tk</i> |
| Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01)</i> <i>2...3 (põhikorrust)</i> |
| Lubatud suurim maa-aluste korruste arv | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01) -0</i> |
| Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud, katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01)</i> <i>Lamekatuse kaldega 0°...10°</i> |
| Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattematerjalid | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01)</i> <i>Lamekatusel katusehari puudub.</i> <i>Katusekattematerjali võib valida eelprojekti koostav projekteerija.</i> |
| Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01)</i> <i>Soovitavalt krohv, kuid selle võib valida ka eelprojekti koostav projekteerija.</i> |
| Hoonete avatäited (uksed aknad jms) | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01)</i> <i>Need võib valida eelprojekti koostav projekteerija.</i> |

| | |
|---|--|
| Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp) | <i>Niidu tn 18b kinnistu piiridele ei ole krundi piirdeid kavandatud, kuid ärihoone eelprojekti koostajal jääb õigus teha oma töö mahus nii krundi piirete kõrguse kui ka materjali valik.</i> |
| Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valik. | <i>Püstitatav uus ärihoone (Pos 01) + 7.35...7.45</i> |
| Lubatud väikseim tulepüsivusklass | <i>Määratakse ehitusprojektidega</i> |

Hea ehitustava kohaselt kuuluvad uue ärihoone välisseinte soojustamiseks ja väliseks viimistluseks sobivad materjalid kui ka välisseinte soojustamise viis täpsustamisele selle hoone püstitamiseks kasutatava projektdokumentatsiooni koostamise käigus.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone ümbruse haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide lahenduste kujundamisel võib arvestada sellega, et Rääma linnaosa kvartal nr 52 ei paikne miljööalal.

Hea ehitustava kohaselt kuuluvad kõik Niidu tn 18b kinnistule kavandatavad haljastuse ja heakorrastuse lahendused (koos sinna sobivate väikevormide ning ärihoone kauba vastuvõtmise ning mahalaadimise tsoonis krundipiiridele ehitatava turvalise piirdeaia kõrguse ja materjali valikuga) täpsustamisele sellele maaüksusele püstitatava uue ärihoone eelprojekti koostamise käigus. Siikohal teeb käesolev töö vaid ettepaneku ehitada planeeringualal piirdeaed vaid soovitusel ehitada sinna püstitatava ärihoone kauba vastuvõtmise ja mahalaadimise tsooni lähedusse jäävatele krundipiiridele. Kõikide ülejäänud naaberkinnistute piiride läheduses on aga Niidu tn 18b kinnistul mõistlik kasutada ainult vähemalt 1,5 m kõrgusi haljaspiirdeid ja nendest pisut sissepoole istutatavat kõrghaljastust. Selline, planeeringualale täiendavalt rajatav haljastus aitab oluliselt leevendada Niidu tn 18b kinnistul parkivatest sõidukitest tingitud mõjusid (näiteks müra).

Juhul, kui aga Niidu tn 18b kinnistul on siiski vajalik ehitada ka mõnele naaberkinnistu krundipiirile uus piirdeaed, siis on kindlasti õige nii selliste piirete materjali valikul kui ka nende kõrguse kujundamisel arvestada ka naaberkinnistute piiridele varemehitatud piirdeaedade materjali, kujundusvõtete ning kõrgustega. Sel puhul peab veel kõigi planeeringualale kavandatavate piirete tehnilised lahendused olema kindlasti juba enne ehitustöödega alustamist kooskõlastatud ka nende naaberkinnistute omanike poolt, kelle kruntide piiridel tuleb piirdeaed kas rekonstrueerida või ehitada vana piirdeaia asemele uus piirdeaed. Igasuguste hilisemate sekelduste ärahoidmiseks on mõistlik, kui Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone eelprojekt sisaldab ka kõigi sinna kavandatavate piirdeaedade ning nendega seotud värvate kujundusi ja tehnilisi lahendusi.

Niidu tn 18b kinnistul, kui kunagisel talu karjamaal, esineb praegu vägagi suures mahus juhuslikult kasvama hakanud väheväärtuslikku kõrghaljastust ja võsa. Käesolev töö ei tee aga ettepanekut mitte ühegi sealse puu likvideerimiseks. Eeldame, et puude raadamise maht sellel kinnistul täpsustub uue ärihoone eelprojekti koostamise käigus, sõltuvalt selle hoone lõplikust suuruselt ja asukohast. Küll on detailplaneeringu põhijoonisel aga täiendavalt tähistatud niisugused alad, kus on õige teha kõigepealt koostööd Pärnu Linnavalitsuse haljastuse spetsialistidega ning pärast seda teha otsus, kas mõnda sealsetest väheväärtuslikest puudest on üldse mõistlik säilitada või on mõistlikum edaspidise ühtlasema ning kvaliteetsema kõrghaljastuse saavutamise eesmärgil otstarbekas ka need väga erineva liigilisuse ja vanusega lehtpuud asendada täpselt samasuguste uute puudega, mille abil on plaanis kujundada kogu ülejäänud Niidu tn 18b kinnistu. Üks selline detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud ala paikneb Rohu tn 136 kinnistu loodepoolse krundipiiri vahetus läheduses ja teine Niidu tänava ääres, piirkonnas, mis jääb täpselt kahe Niidu tn 18b kinnistule suunduva juurdesõidutee vahele. Viimatimainitud alal peaksid eelkõige haljastuse spetsialistid langetama otsuse, kas seal on väga tiheda võsa seest veel võimalik päästa kahte vahtrapuud?

Antud juhul jääb planeeringuala piiridesse selline maaüksus, kus krundi kasutamise sihtotstarbeks on valitud 80...100% ulatuses kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ning 0...20% ulatuses büroohoone maa (ÄB). Selliste krundi kasutamise sihtotstarbega kinnistute haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30%, millest omakorda peab olema kaetud kõrghaljastusega vähemalt 60%.

Niidu tn 18b kinnistu puhul on tegemist planeeringualaga, kus tulevast ärihoonet ümbritseva maapinna keskmine kõrgus (EH2000 süsteemis) ei ole kusagil väiksem, kui see on Pärnu lahes oleva vee poolt aeg-ajalt üleujutatavatel aladel. See on ka peamine põhjus, miks ei ole käesoleva töö mahus koostatud selle kinnistu vertikaalplaneerimise joonist. Tulevase ärihoone eelprojekti mahus koostatava vertikaalplaneerimise joonise puhul peab aga kindlasti lähtuma planeeringualaga külgnevate Niidu, Rohu ja Liblika tänavate sõiduteede asfaltkatete kõrgusmärkidest. Eelkirjeldatud vertikaalplaneerimise joonise puhul peab veel järgima sedagi, et Niidu tn 18b kinnistule suurte sademete korral kogunev sademevesi ei valguks sealt vabalt ja takistamatult naaberkinnistutele või vastupidi.

Uue ärihoone arhitektuurse lahenduse puhul tuleb veel tagada, et selle hoone sokli kõrgus ei jääks edaspidi kusagil väiksemaks kui 30 cm.

5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale jäävale Niidu tn 18b kinnistu puhul on oluline, et see maaüksus ei paikne mitte ühelgi Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljöölal.

Pärnu linna tänavavõrgu ning liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel peab lisaks Eesti Vabariigi Projekterimisnormide EPN 17 "Linnatänavad" osale 7 juhinduma ka Pärnu linna transpordi arengukavast.

Planeeringuala asub Rääma linnaosa kvartalis nr 52 ja külgneb kagupoolsest küljest Niidu tänav T4 ja Niidu tänav T5 kinnistutega, edelapoolsest küljest Rohu tänav T19 kinnistuga ning loodepoolsest küljest Liblika tänav T3 kinnistuga. Kõigilt neilt kinnistutelt on tagatud praegu ja säilivad ka edaspidi nii juurdesõidud kui ka jalakäijate juurdepääsud. Eelviidatud tänavatel on juba aastaid toimunud selle piirkonna elanike jaoks igati meelepärane liikluskorraldus. Seetõttu ei olnudki käesoleva töö mahus mingit vajadust tegeleda niisuguste lisameetmete välja töötamisega, milliseid peaks rakendama Niidu, Rohu ja Liblika tänava liikluse rahustamiseks.

Planeeringualale jääva Niidu tn 18b kinnistu parkimisvajadused tuleb lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimismormatiivide kohaselt. Ärihoonega hoonestatud kinnistul sõltub rajatavate parkimiskohtade väikseim arv esiteks selle hoone suletud brutopinna suuruselt ning teiselt selle hoone liigist ja asukohast linnaruumis.

Detailplaneeringu arendajaga eelnevalt kokkulepitud tingimustel saab Niidu tn 18b kinnistu täisehituse protsendiks olema edaspidi täpselt 28. Sellisel juhul on püstitatava kahekorruselise ärihoone ehitusaluse pinna suurus ligikaudu $0,28 \times 14011 = 3923 \text{ m}^2$ ja kõne all oleva ärihoone brutopinda suurusks kokku $2 \times 3923 = 7846 \text{ m}^2$. Kuna käesoleva detailplaneeringu kohaselt saab Niidu tn 18b kinnistu krundi kasutamise sihtotstarve olema edaspidi 80...100% ulatuses kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ning 0...20% ulatuses büroohoone maa (ÄB), siis on oluline teada, et Standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimismormatiivide kohaselt tuleb äärelinnas paiknevasse korruselamute piirkonda püstitatavas ärihoones olevate:

- kaupluseruumide iga 50 m^2 suuruse brutopinna kohta rajada vähemalt 1 (üks) parkimiskoht sõiduautode tarvis ning iga 150 m^2 suuruse brutopinna kohta vähemalt 1 (üks) parkimiskoht standardjalgrataste tarvis;
- ja bürooruumide iga 60 m^2 suuruse brutopinna kohta rajada vähemalt 1 (üks) parkimiskoht sõiduautode tarvis ning iga 100 m^2 suuruse brutopinna kohta vähemalt 1 (üks) parkimiskoht standardjalgrataste tarvis.

Sellistest nõudmistest on suhteliselt kerge aru saada, et Niidu tn 18b kinnistul kujuneb suurim vajadus:

- sõiduautode parkimiskohtade järele siis, kui detailplaneeringu arendaja otsustab arendamise käigus püstitatavasse ärihoonesse ehitada mingil põhjusel 100% ulatuses ainult kaubanduse, toitlustuse ning teenindusega seotud ruume, ehk sellesse hoonesse bürooruume ei rajatagi;
- standardjalgrataste parkimiskohtade järele siis, kui detailplaneeringu arendaja otsustabki arendamise käigus püstitatavasse ärihoonesse ehitada just 80% ulatuses kaubanduse, toitlustuse ja teenindusega seotud ruume ning 20% ulatuses bürooruume.

Eelkirjeldatud tingimustel peab Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone tarvis rajama vähemalt:

- $7846 : 50 = 157$ parkimiskohta sõiduautodele, milledest vähemalt 4 parkimiskohta on liikumispuudega inimeste sõidukite jaoks. Juhul, kui detailplaneeringu arendaja otsustab arendamise käigus ehitada püstitatavasse ärihoonesse lisaks kaubanduse, toitlustuse ja teenindusega seotud ruumidele ka maksimaalselt 20% ulatuses bürooruume, siis peab Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone tarvis rajatav väiksem sõiduautode parkimiskohtade arv olema pisut väiksem, ehk $0,8 \times 7846 : 50 + 0,2 \times 7846 : 60 = 125,54 + 26,15 = 152$.
- $0,8 \times 7846 : 150 + 0,2 \times 7846 : 100 = 41,85 + 15,69 = 58$ parkimiskohta standardjalgratatele. Juhul, kui detailplaneeringu arendaja otsustab arendamise käigus ehitada püstitatavasse ärihoonesse ainult kaubanduse, toitlustuse ja teenindusega seotud ruume, siis peab Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone tarvis rajatav väiksem standardjalgrataste parkimiskohtade arv olema mõnevõrra väiksem, ehk $7846 : 150 = 53$. Standardjalgrataste varikatusega kaetud parkla on Niidu tn 18b kinnistul kõige mõistlikum välja ehitada püstitatava ärihoone kagupoolse nurga juures, seda kinnistut läbiva sõidutee ääres.

Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2016 peatükis 9.2.5 sätestatu kohaselt on mõlemal juhul Niidu tn 18b kinnistul ikkagi tegemist keskmise suuruse sõiduautode parklaga (51...300 parkimiskohta), mis tähendab, et sellise suurusega parklad tuleb eelviidatud standardi kohaselt igal juhul jagada väiksemateks osadeks. Kuna antud juhul on tegemist vägagi ebahariliku kujuga krundiga, siis on see keskmise suurusega parkla, eelkõige sõidukite liikumise lihtsamaks muutmise eesmärgil, jagatud vaid kolmeks väiksemaks osaks.

Sõiduautode parkla puhul tuleb üldjuhul alati jälgida veel sedagi, et kõik parkimiskohad jääksid naaberkinnistul olevate elamute akendest vähemalt Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2016 tabelis 9.6 sätestatud kaugusele.

Detailplaneeringu arendajaga eelnevalt kokkulepitu kohaselt on kindlasti otstarbekas kavandada rohke rahvusvahelise liiklusega Ehitajate teega külgnevale Niidu tn 18b kinnistule veel kaks eraldi parkimiskohta kuni 12 m pikkustele autobussidele. Kuna planeeringualal on tegemist äärmiselt kitsaste tingimustega, siis on seal ainus mõistlik koht pisut üle 60 m pikkuse autobusside parkimiskoha kujundamiseks otse seda kinnistut läbiva sõidutee ääres, sellele maaüksusele püstitatavast ärihoonest loode poole.

Antud juhul on igati kinni peetud ka Pärnu linnas levinud heast tavast, mille kohaselt on sõidukite parkimine lahendatud vaid oma krundi piirides. Seetõttu ei teegi käesolev töö ettepanekut kasutada planeeringualaga külgnevate Niidu, Rohu ja Liblika tänavate sõiduteid ka sõidukite parkimiseks.

Planeeringualaga seotud liiklemiskorraldusega saab soovi korral tutvuda GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised

5.6.1. Sanitaartehtnilised välisvõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus

Pärnu Vesi AS-i poolt 14. mail 2018. a. väljastatud tehniliste tingimuste nr TT-188126 kohaselt on nende poolt hallatavad linna ühisveevärgi magistraalorustikud käesoleva tööga haaratud planeeringu-ala piirkonnas paigaldatud Niidu ja Rohu tänavatele. Pärnu EKE Projekt AS-i poolt alles hiljuti tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus on uus linna ühisveevärgi magistraalorustik planeeritud ka Liblika tänavale.

Niidu tn 18b kinnistule püstitatavale ärihoonele kõige soodsamas asukohas paiknev linna ühisveevärgi magistraalorustik asub praegu siiski Rohu tänaval ning seetõttu ongi kõige mõistlikum ühendada selle maaksure veesisend linna ühisveevärgi magistraalorustikuga Rohu tänaval. Kõige sobivam viis Niidu tn 18b kinnistu veesisendi ühendamiseks linna ühisveevärgi magistraalorustikuga on sadulühendus.

Selleks, et Niidu tn 18b kinnistu veesisend vastaks igati täna kehtivates vee- ja kanalisatsiooni-eeskirjades sätestatud nõudmistele, on selle maaüksuse veesisendi tarvis valitud Rohu tänav ääres ka asukoht Niidu tn 18b kinnistu veevarustuse liitumispunktina toimivale maakraanile MK. Eelviidatud maakraan aitab täpsustada Niidu tn 18b kinnistu veesisendi omandisuhteid. Hea tava eeldab, et veevarustuse liitumispunktina toimiv maakraan MK saab paigaldatud 0,5...1,0 m kaugusele välja poole Niidu tn 18b kinnistu piiri.

Niidu tn 18b kinnistule kavandatud uue ärihoone haldamiseks vajaliku veesisendi krundisisene lõik on kogu pikkuses ette nähtud ehitada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuulub eelkirjeldatud ärihoone veesisendi krundisisese lõigu läbimõõt täpsustamisele selle ärihoone eelprojekti koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks Niidu tn 18b kinnistule kavandatud uue ärihoone arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe tunni kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Üldjuhul on Pärnu linnas planeeringualale jäävate hoonete väliseks tulekustuseks võimalik kasutada selles piirkonnas linna ühisveevärgi torustikele juba varem paigaldatud hüdrante, kuid antud juhul jäävad kõik olemasolevad hüdrandid Niidu tn 18b kinnistule kavandatud ärihoonest pisut kaugemale. Selleks, et ka uue ärihoone tarvis oleks väliseks tulekustuseks vajalik vesi igal juhul tagatud, on käesoleva tööga valitud ka Niidu tn 18b kinnistul asukoht ühele sinna täiendavalt paigaldatavale hüdrandile. Käesoleva tööga planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus saab realiseeruda aga ainult siis, kui Niidu tn 18b kinnistu veesisendi krundivälise lõigu ja sellele kinnistule täiendavalt paigaldatava hüdrandi toimimise tarvis vajaliku maa-ala asukohale saavad seatud sobiva suurusega servituudi alad.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustik on planeeringuala piirkonnas paigaldatud Rohu tänavale. Pärnu EKE Projekt AS-i poolt alles hiljuti tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus on uus linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustik planeeritud ka Liblika tänavale. Ainus Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone lähedusesse rajatud linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustik asub praegu Rohu tänaval ning seetõttu on ka kõige mõistlikum ühendada selle maaüksuse reoveeväljund linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustikuga just Rohu tänaval. Kõige sobivaim on Niidu tn 18b kinnistu reoveeväljund ühendada linna ühisreoveesüsteemi magistraalorustiku kontrollkaevu nr 62.

Selleks, et Niidu tn 18b kinnistu reoveeväljund vastaks igati täna kehtivates vee- ja kanalisatsiooni-eeskirjades sätestatud nõudmistele, on selle maaüksuse reoveeväljundi tarvis valitud Rohu tänav ääres ka asukoht Niidu tn 18b kinnistu reovee kanaliseerimise liitumispunktile. Niidu tn 18b kinnistu reoveeväljund peab krundi piiri läheduses tegema võrdlemisi järsu käänaku ning seetõttu on selle

käänaku kohale mõistlik paigaldada ka üks niisugune reoveekanaliseerimise kontrollkaev PK, mis võib ühtlasi toimida edaspidi ka Niidu tn 18b kinnistu reovee kanaliseerimise liitumispunktina. Reoveekanaliseerimise kontrollkaev PK aitab täpsustada Niidu tn 18b kinnistu reoveeväljundi omandisuhteid. Hea tava eeldab, et reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimiv kontrollkaev PK saab paigaldatud 0,5...1,0 m kaugusele välja poole Niidu tn 18b kinnistu piiri.

Niidu tn 18b kinnistule kavandatud uue ärihoone haldamiseks vajalik reoveeväljundi krundisisene lõik on kogu pikkuses ette nähtud ehitada kanalisatsiooni plasttorudest ja paigaldada kaldega $i = 0,007$. Hea ehitustava kohaselt kuulub eelkirjeldatud ärihoone reoveeväljundi krundisisel lõigul kasutatava toru läbimõõt täpsustamisele uue ärihoone eelprojekti koostamise käigus.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Ainus Niidu tn 18b kinnistule juba varem kaevatud kraav, kust vesi voolab Niidu tänava sõidutee alla paigaldatud torutruubi kaudu teisel pool seda sõiduteed asuvasse magistraalkraavi on edaspidi ette nähtud likvideerida, vaatamata sellele, et Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustikke ei ole käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonda seni veel paigaldatud. Niisuguse olukorra leevendamiseks ongi Pärnu EKE Projekt AS-i poolt alles hiljuti tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus planeeritud uus linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustik ka Liblika tänavale. Läbi Niidu tn 18b kinnistu on kunagi rajatud eraldi sademeveekanaliseerimise torustik selleks, et Rohu tn 134 kinnistule kogunevat sademevett oleks võimalik juhtida Niidu tänavaäärsesse kraavi.

Kuna Liblika tänavale kavandatud linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustik ei ole veel valmis ehitatud, siis on kõige mõistlikum Niidu tn 18b kinnistule kogunevat sademevett ära juhtida selle sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu, mille kaudu on juba aastaid juhitud Rohu tn 134 kinnistule kogunevat sademevett Niidu tänavaäärsesse kraavi. Seda ideed on suhteliselt kerge realiseerida, kui asjast huvitatud osapooled sõlmivad juba lähiajal notari juures niisuguse lepingu, mille mahus saab Rohu tn 134 kinnistule kogunevat sademevee Niidu tänavaäärsesse kraavi juhtimiseks kasutatava sademeveetorustiku asukohale seatud ametlik servituudi ala.

Suure parkimiskohtade arvu tõttu Niidu tn 18b kinnistul tuleb sademevee suunamiseks kas Niidu tänavaäärsesse kraavi või siis Liblika tänavale edaspidi rajatavasse sademeveekanaliseerimise torustikku kasutada igal juhul õlipüüdurit.

Niidu tn 18b kinnistu sõiduautode parklasse sadavat lund võib ladustada ainult kõvakattega aladele. Sealt on võimalik kokkukogutud lumi kas suhteliselt koheselt ära vedada või siis võib sulavesi sellistelt aladelt valguda takistamatult õlipüüduriga varustatud sademeveetorustikku. Võimaliku reostusohu tõttu on selle maaiksuse sõiduautode parklasse sadava lume ladustamine haljasaladele keelatud!

Kogu Niidu tn 18b kinnistu sademeveetorustik on terves ulatuses ette nähtud ehitada kanalisatsiooni plasttorudest ja paigaldada kaldega $i = 0,003$. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii selle kinnistu sademeveeväljundiks kasutatava toru läbimõõt kui ka täiendavalt paigaldatava õlipüüduri võimsus täpsustamisele Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone eelprojekti koostamise käigus.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Fortum Eesti AS-i poolt 15. mail 2018. a. väljastatud tehniliste tingimuste nr DPT-62/18 kohaselt võib planeeringualale kavandatud uue ärihoone soojaga varustamise tehniliselt lahendada põhimõtteliselt kahe erineva selle firma poolt hallatava linna kaugküttevõrgu magistraalorustiku baasil:

- neist esimene (2DN400/560) on paigaldatud Ehitajate tee T7 kinnistule;
- ja teine (2DN200/355) Rohu tänavale.

Pärnu EKE Projekt AS-i poolt alles hiljuti tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus on planeeritud uued linna kaugküttevõrgu magistraalorustikud ka Liblika tänavale.

Niidu tn 18b kinnistule püstitatav ärihoone paikneb oluliselt lähemal Ehitajate tee T7 kinnistule paigaldatud linna kaugküttevõrgu magistraalorustikule ning seetõttu on ka kõige mõistlikum ühendada sellele maaüksusele sisenevad kaugküttevõrgu magistraalorustikega just Ehitajate tee T7 kinnistul. Sobivaimaks viisiks Niidu tn 18b kinnistule sisenevate kaugküttevõrgu ühendamiseks Ehitajate tee T7 kinnistul olevate linna kaugküttevõrgu magistraalorustikega on sadulühendused.

Eelkirjeldatud Niidu tn 18b kinnistu soojavarustuse tehniline lahendus on realselt elluviidav vaid siis, kui sellele maaüksusele sisenevate kaugküttevõrgu asukohale saavad Ehitajate tee T7 kinnistule seatud eelnevalt servituudi alad.

Käesoleva tööga on Niidu tn 18b kinnistule sisenevatele kaugküttevõrgu sisestustorustikele valitud Ehitajate tee T7 kinnistul asukoht nii sulgeseadmetele kui ka soojavarustuse liitumispunktile. Eelkirjeldatud sulgeseadmed tuleb igal juhul paigaldada teleskoopkaevudesse. Hea tava eeldab, et need sulgeseadmed saavad monteeritud Fortum Eesti AS-i poolt hallatava linna kaugküttevõrgu magistraalorustike ning Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone vahelistele kaugküttevõrgu sisestustorustikele igal aastaajal kergesti juurdepääsetavasse asukohta. Fortum Eesti AS-i ettepanekul toimivad Niidu tn 18b kinnistu soojavarustuse liitumispunktina (seal täpsustuvad kõne all oleva maaüksuse soojavarustuse sisestustorustike omandisuhted) koht Niidu tn 18b kinnistu piiril, kus selle maaüksuse soojavarustuse sisestustorustikud seda ületavad.

Planeeringualale kavandatud uue ärihoone haldamiseks vajalikud soojavarustuse sisestustorustikud on kogu pikkuses ette nähtud ehitada kaasaegsetest eelisoleeritud torudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad planeeringualale kavandatud uue ärihoone soojavarustuse sisestustorustike lõplikud läbimõõdud täpsustamisele selle ärihoone eelprojekti koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just siis selguvad lõplikult ka kõik planeeringualale kavandatud uue ärihoone arvutuslikud soojavajadused.

5.6.2. Elektrotehnilised välisvõrgud

5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Elektrilevi OÜ poolt hallatav linna elektrivarustuse jaotusvõrgu osadena toimivaid maakaabelliine on planeeringuala piirkonnas ehitatud nii Niidu, Rohu kui ka Liblika tänavale.

Elektrilevi OÜ poolt 10. mail 2018. a. väljastatud elektrivarustuse tehniliste tingimuste nr 311602 kohaselt on aga Niidu tn 18b kinnistu elektrivarustus võimalik lahendada selle Liblika tn 3 kinnistu piiri ääres maapinnale planeeritud transiit-liitumiskilbi baasil, mille asukoht on valitud Pärnu EKE Projekt AS-i poolt alles hiljuti tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus.

Eelnevalt kirjeldatud uus transiit-liitumiskilp paikneb asukohaliselt niisuguses tähtsas paigas, kus sealt suunduvad erinevatesse suundadesse edaspidi veel edasi mitmed päris suure ristlõikega 0,4 kV maakaabelliinid. Seetõttu teeb käesolev töö ettepaneku, et ka Niidu tn 18b kinnistu vahetusse lähedusse on mõistlik paigaldada eraldi transiit-liitumiskilp, mille baasil saab vajaduse korral lahendada mõne naaberkinnistugi elektrivarustuse (näiteks Liblika tn 3 ning Liblika tn 3e kinnistul). Pärnu EKE Projekt AS-i poolt koostatud tööga nr 14027 määratletud transiit-liitumiskilbi ning käesoleva tööga valitud transiit-liitumiskilbi vahelise 0,4 kV maakaabelliini tehnilised näitajad kuuluvad aga täpsustamisele Elektrilevi OÜ poolt korraldatava konkurssi korras, eraldi koostatava projektdokumentatsiooni mahus.

Niidu tn 18b kinnistu vahetusse lähedusse maapinnale monteeritavast transiit-liitumiskilbist saabki alguse eelviidatud maaüksusele püstitatava ärihoone 0,4 kV maakaabeliinina rajatav elektrivarustuse liitumisliin. Niidu tn 18b kinnistu elektrivarustuse liitumispunktina hakkab toimima viimatikirjeldatud uue transiit-liitumiskilbi liitumisjuhtmestiku klemmid. Uut liitumiskilpi on eelviidatud asukohas väga mugav teenindada ja seal on planeeringualale jääva maaüksuse omanikul ka kerge fikseerida arvesti näitusid. Niidu tn 18b kinnistu elektripaigaldise peakaitsme prognoositavaks suuruseks on 3 x 160 A .

Niidu tn 18b kinnistu elektrivarustuse liitumisliini kinnistusesise löigu tarvis kasutatavate kaablite margid kuuluvad täpsustamisele eelmainitud maaüksusele püstitatava uue ärihoone eelprojekti koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selgub ka uue ärihoone lõplik elektrienergia vajadus.

Niidu tn 18b kinnistu tarvis elektrienergia saamiseks Liblika tänaval maapinnale monteeritavast liitumiskilbist peab detailplaneeringu arendaja või selle maaüksuse tulevane omanik esitama edaspidi Elektrilevi OÜ-le vastavasisulise taotluse.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Planeeringuala läheduses on nii Niidu, Rohu kui ka Liblika tänaval tänavavalgustuse toiteliinid ehitatud juba varem. Pärnu EKE Projekt AS-i poolt alles hiljuti tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus on aga Liblika tänava tänavavalgustuse toiteliini ja mastide tarvis valitud uued asukohad.

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamisest ei tulene mingeid põhjuseid, mille pärast peaks käesoleva töö mahus käsitlema eelnimetatud tänavate tänavavalgustuse toiteliinide ümberehitamise teemat. Nii Niidu kui ka Rohu tänavate tänavalgustus säilib ka edaspidi praegusel kujul.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Telia Eesti AS-i poolt hallatavad linna sidevõrgu sidekaablitekanalisatsiooni magistraalorustikud asuvad planeeringuala piirkonnas nii Niidu kui ka Rohu tänaval. Rohu tänavalt paiknevast linna sidevõrgu kanalisatsiooni magistraalorustikust algav Liblika tn 3 kinnistu sidemaakaabelliin on kunagi mingil põhjusel rajatud läbi Niidu tn 18b kinnistu. Selleks, et edaspidi vältida niisuguseid ebatraditsioonilisi tehnilisi lahendusi, on alles hiljuti Pärnu EKE Projekt AS-i poolt tööga nr 14027 koostatud Liblika, Rohu ja Tähe tänavate ning Ehitajate tee vahelise detailplaneeringu mahus valitud asukoht Liblika tänavale paigaldatavale linna sidevõrgu uuele sidekaablitekanalisatsiooni torustikule.

Telekom Eesti AS-i poolt 30. mail 2018. a. väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr 0333084 kohaselt on Niidu tn 18b kinnistu sidevarustus kõige mõistlikum lahendada Niidu tänaval paikneva linna sidekaablite kanalisatsiooniorustiku baasil. Sobivaim ühenduskoht selle tarvis on sidekaev NDU-1388. Ühtlasi on see sidekaev Niidu tn 18b kinnistu sidevarustuse liitumispunktiks, kus täpsustuvad ka Niidu tn 18b kinnistu sidekaablite sisestustorustike omandisuhted.

Niidu tn 18b kinnistu sidekaablite sisestustorustik on kogu pikkuses ette nähtud ehitada PVC torudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad selle maaüksuse sidekaablite sisestustorustike läbimõõdud täpsustamisele Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone eelprojektide koostamise käigus.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi majandus- ja taristuministri poolt 30. märtsil 2017. a. välja antud määrusest nr 17, mis käsitleb ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Seejuures on oluline, et planeeringualale püstitatava ärihoone kõiki evakuatsioonipäasusid saaksid päästeteenistuse töötajad võimaliku tulekahju korral takistamatult kasutada.

Planeeringualale püstitatava uue ärihoone hoonestusala kujundamisel on jälgitud, et selle hoone kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks kindlasti suurem kui 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest igal juhul suurem kui 4 m.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-6:2012. Tuletõrje veevarustuse nõuded on määratletud kõne all oleva standardi osas 6, kus on sätestatud, et planeeringualal peab tuletõrje veevarustus olema igal juhul välja ehitatud. Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012 kohaselt on tihedasti asustatud piirkonnas ühes sekundis vajalik arvutuslik veekogus vähemalt 20 liitrit. Selline normatiivne veekogus peab olema planeeringualal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul. Esialgelt tundub, et Niidu tn 18b kinnistul võiks hooneväliseks tulekustutuseks vajalik vesi olla kogu mahus tagatud Rohu tänaval paiknevale linna ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud hüdrantide abil, aga kahjuks jäävad nad kõne all olevale kinnistule püstitatavast ärihoonest liiga kaugale. Seetõttu on käesoleva tööga valitud Niidu tn 18b kinnistule, sinna siseneva veesisendi vahetusse lähedusse asukoht ühele täiendavalt paigaldatavale hüdrandile, mis hakkab paiknema sellele maaüksusele püstitatavast ärihoonest vaid mõnekümne meetri kaugusel.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev linnaosa asub Pärnus sellises piirkonnas, kus turvaline elukeskkond on juba aastate jooksul välja kujunenud. Planeeringualaga külgnevatel tänavatel olevate üksikelamute kinnistutel on üldjuhul piirdeaiad välja ehitatud, kuid seal olevate korruselamute kinnistute piiridele piirdeaedasid ehitatud ei ole. Kõikidel planeeringualaga külgnevatel tänavatel on välja ehitatud ka tänavavalgustus. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev töö ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale jäävatel kinnistutel tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Pärnu linnas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualadel ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Neid ei lisandu sinna ka pärast Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu realiseerumist. Eelkirjeldatust tulenevalt ei ole ka Pärnu Linnavalitsus koos detailplaneeringu algatamise otsusega andnud sellist korraldust, mille kohaselt eeldab Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu koostamine ka strateegilise keskkonnamõtjude hindamise algatamist. Pärnu Linnavalitsuse niisugust otsust toetab kindlasti ka Eesti Vabariigi Standardi EVS peatüki 9.2.2 punktis 3 sätestatu. Seal kirjutatust võib kindlasti üheselt aru saada nii, et väikeste (kuni 50 parkimiskohta) ja keskmiste (51...300 parkimiskohta) suurustega sõiduautode parklate puhul ei ole veel vähimatki põhjust käsitleda nende liiklusemõju lähiümbruse tänavate ja ristmike läbilaskvusele, kui keskkonna olulist mõju. Eelkirjeldatu põhjal ei saa kuidagi olla ka tõenäoline, et väikeste ja keskmiste suurustega sõiduautode parklates tekkiv müra või saaste tase ületaks lihtsalt seadustes sätestatud nõudeid.

Planeerimisel, elamualade korrastamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb aga olemasolevat kõrghaljastust käsitleda alati võrdväärseks muudele keskkonna tehnilikele elementidele (hoonetele, teedele ning tehnovõrkudele). Sellise nägemuse realiseerimiseks peab hoonestuse kas kõrghaljastuse või mõne muu väärtusliku haljastuse naabrusse rajamisel kasutama ehitus- ja kaevetööde käigus taimestiku koosluse ja puude kaitseks ajutisi piirdeaedu ning väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme. Samuti on niisugustel juhtudel soovitatav vältida taimestiku ja puude vigastamist mõnel muul viisil.

Pärnu linna üldplaneeringu koostamise käigus (aastal 2013) valminud KSH aruande kohaselt ei asu käesoleva tööga planeeringuala üleujutuste ohuga tsoonis, sest olemasoleva maapinna kõrgusmärgid on seal suuremad kui EH2000 süsteemi absoluutkõrgus $H = 3.19$ m.

5.10. Piirangud

A. Servituudi alad

A.1. Kehtivad servituudi alad

Niidu tn 18b kinnistul ei ole seni veel servituudi alasid seatud, kuigi varasematel aastatel on läbi selle maaüksuse rajatud mitmeid maa-aluseid tehnovõrkusid, nagu Niidu tänava ääres 10 kV maakaabeliinid ja Rohu tn 134 kinnistult alguse saav sademeveekanaliseerimise torustik ning Liblika tänava ääres Liblika tn 3 kinnistule suunduv veetorustik ja sidekaabel ning Rohu tn 134 kinnistule suunduv elektrivarustuse liitumisliin. Eelkirjeldatud tehnovõrkude puhul võib vaid eeldada, et kõik need rajatised on kõik paigaldatud pinnasesse varem kui 01. aprill 1999. a. ja sellega seatud servituudi alad tulenevad vastavasisulisest seadusest.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

Planeeringualale ei olnud käesoleva tööga vaja uusi servituudi alasid seada.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhinduda vastavasisulistest Eesti Vabariigi Standardites sätestatud nõuetest.

C. Teede kaitsevööndid

Pärnu linna tänavatele ei ole kaitsevööndeid määratud.

D. Geodeetilised märgid

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridesse geodeetilisi märke ei jää.

E. Looduskaitse ja kallasrajad

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb suhteliselt kaugemale nii 6920 km² suuruse valgalaga Pärnu jõe kui ka Pärnu lahe piiranguvöönditest.

F. Muinsuskaitse

Planeeringualale jääv Niidu tn 18b kinnistu ei paikne muinsuskaitsealal.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala vahetusse lähedusse ei jää ka mälestisi või nendega seotud kaitsevööndeid.

G. Miljööalad

Planeeringualale jääv Niidu tn 18b kinnistu ei paikne mitte ühelgi Pärnu linna üldplaneeringu määratud miljööalal.

H. Üldplaneeringukohased piirangud

Pärnu linna üldplaneering käesoleva tööga haaratud planeeringualale kavandatud hoonestamise osas ehituslikke ja arhitektuurseid piiranguid ei sea.

5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult tervikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätestatuga. Lubamatu on detailplaneeringu realiseerimise käigus teha niisuguseid toiminguid, mis võivad hiljem takistada varem kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Planeeringualale jääva Niidu tn 18b kinnistu omanik peab veel enne ehitustöödeks kasutatavate ehitusprojektide koostamisega alustamist ja ehituslubade taotlemist väga põhjalikult endale selgeks tegema, milliseid toiminguid on tal seoses detailplaneeringu realiseerimisega vaja üldse teha.

5.11.1. Üldiselt

Pärast Niidu tn 18b kinnistu detailplaneeringu kehtestamist ei pea selle arendajal vaja maakorraldustoiminguid korraldama ning eelkirjeldatud detailplaneering on õige ellu viia ühes etapis.

Detailplaneeringu arendajal ei ole Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone edaspidiseks haldamiseks vaja väljapoole oma krunti täiendavaid juurdesõiduteid rajada. Küll tuleb tal korraldada selle hoone haldamiseks vajalike tehnovõrkudega seotud projekteerimis- ja ehitustöid.

5.11.2. Niidu tn 18b kinnistu

Detailplaneeringu arendaja peab planeeringualale püstitatava uue ärihoone ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohased eelprojektid.

Niidu tn 18b kinnistule püstitatava uue ärihoone haldamiseks peab eelviidatud kinnistu omanik sõlmima liitumislepinguid nii Pärnu Vesi AS-iga, Fortum Eesti AS-iga, Elektrilevi OÜ-ga kui ka Telia Eesti AS-iga.

Planeeringualale püstitatava ärihoone eelprojekti valmimise järel peab Niidu tn 18b kinnistu omanik taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast sellele maaüksusele ehitatava ärihoone ehitustööde korraldamiseks ka ehitusloa. Pärast ehitusloa väljastamist ning ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki Niidu tn 18b kinnistule püstitatava ärihoone ehitustööd alata.