**Töö nr: 03/24**

**Huvitatud isik:** OG Elektra AS

**Planeeringu ID:** 126372

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

**ESKIISVERSIOON**

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

ruumilise keskkonna planeerija

maastikuarhitekt

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2024

# Sisukord

[Sisukord 2](#_Toc184634017)

[I MENETLUSDOKUMENDID 3](#_Toc184634018)

[II SELETUSKIRI 4](#_Toc184634019)

[1. Eesmärk 4](#_Toc184634020)

[2. Koostamise alused 4](#_Toc184634021)

[2.1 Kehtiv üldplaneering 4](#_Toc184634022)

[2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne 4](#_Toc184634023)

[2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused 4](#_Toc184634024)

[2.4 Uuringud 4](#_Toc184634025)

[2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused 4](#_Toc184634026)

[3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega 5](#_Toc184634027)

[3.1 Olemasoleva olukorra analüüs 5](#_Toc184634028)

[4. Lahenduse idee kirjeldus 5](#_Toc184634029)

[4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused 5](#_Toc184634030)

[4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 6](#_Toc184634031)

[4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 7](#_Toc184634032)

[4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 7](#_Toc184634033)

[5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus 7](#_Toc184634034)

[5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 7](#_Toc184634035)

[5.1.2 Tuletõrjeveevarustus 7](#_Toc184634036)

[5.2 Elektrivarustus 7](#_Toc184634037)

[5.3 Tänavavalgustus 7](#_Toc184634038)

[5.4 Sideühendus 7](#_Toc184634039)

[6. Keskkonnakaitse abinõud 7](#_Toc184634040)

[7. Kuritegevuse ennetamine 8](#_Toc184634041)

[8. Kitsendused. Servituutide vajadus 8](#_Toc184634042)

[9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks 8](#_Toc184634043)

[10. Planeeringu realiseerimise võimalused 8](#_Toc184634044)

[11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele 8](#_Toc184634045)

[III JOONISED 9](#_Toc184634046)

# I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus
2. Põhja-Pärnumaa vallavolikogu 20. novembri 2024 otsus nr 43 detailplaneeringu algatamise kohta

# II SELETUSKIRI

## 1. Eesmärk

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

* Olemasoleva ärimaa hoonemahu laiendamine (kauplushoone ladu);
* Olemasolevale ärimaa krundile ehitusõiguse määramine;
* Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

## 2. Koostamise alused

### 2.1 Kehtiv üldplaneering

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

### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

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

### 2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

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

### 2.4 Uuringud

Planeeringuala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2024. aasta juulis. Mõõdistuse koostas TIPPGEO OÜ, töö nr 2024TG213.

### 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala kitsendused:

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

## 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

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

Planeeritava alaga piirnevad järgmised kinnistud:

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

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

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

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

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

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav kinnistu on eraomandis. Vastavalt Ehitisregistri andmetele on planeeritav ala hoonestatud.

Juurdepääs planeeritud alale on avaliku kasutusega Soo ja Uus tänavatelt. Planeeritud ala läbivad tehnovõrkude koridorid.

Planeeritud alal on olemasolev hoone, parkimisala, kergliiklustee ja haljastus.

## 4. Lahenduse idee kirjeldus

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

### 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte ärimaa sihtotstarbega katastriüksust:

Uus tn 20a (63801:001:1199), suurusega 2389 m2

Planeering näeb ette olemasoleva ärimaa sihtotstarbe ja olemasoleva hoone säilimise ning planeerib olemasoleva hoone laienduse.

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

Planeeringus on arvestatud:

* et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskuja;

**Ehitusõigus**

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

**Arhitektuurinõuded**

* Hoonete maksimaalne kõrgus kuni 9m olemasolevast maapinnast.
* Hoonete katusekalded ja- kate, harjajoone suund määrata vastavalt olemasoleva hoonele või piirkonnas väljakujunenud hoonestusele. Kasutada naturaalseid materjale (kivi, valtsplekk jm).
* Välisviimistluses lähtuda olemasoleva kauplushoone välisviimistlusest

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

### 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud alale juurdepääs on avaliku kasutusega Uus ja Soo tn tänavatelt. Planeeritud ala liikluskorraldus jääb endiseks ning uusi tänavaid ei planeerita.

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

**Parkimisnormi arvutus**

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

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

### 4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

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

### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

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

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

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

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal säilib olemasolev olukord. Olemasolev hoone on varustatud vee- ja kanalisatsiooniga. Sõlmitud on Mako AS leping nr 29112019.

### 5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

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

### 5.2 Elektrivarustus

Säilib olemasolev olukord. Olemasolev hoone on varustatud elektriga. Sõlmitud on Elektrilevi AS leping nr 3876218062

### 5.3 Tänavavalgustus

Planeeringus ei näha ette muudatusi tänavavalgustuse lahenduses

### 5.4 Sideühendus

Säilib olemasolev olukord. Olemasoleval hoonel on sidevarustus tagatud.

## 6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

## 7. Kuritegevuse ennetamine

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

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

## 8. Kitsendused. Servituutide vajadus

Olemasolevad kitsendused:

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

## 9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Kauplusehoone laiendamisel on vajalik ümber tõsta elektri maakaabel.

## 10. Planeeringu realiseerimise võimalused

Planeeringu realiseerimine toimub planeeringu kehtestamise järgselt.

## 11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses algatamise otsuses esitatud lähteseisukohtadega.

# III JOONISED

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Ruumilise keskkonna analüüs

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Illustreeriv joonis