



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Muskaadi 14  
Saue 76506  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. +372 522 1744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:**

**DP 4-23**

**Algamise  
ettepaneku tegija:**

**Ehitustarvik OÜ**  
Väike-Posti tn 6  
Pärnu 80017 Pärnumaa  
e-mail: kruvipood@gmail.com

**PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND**

**PÄRNU LINNAS VÄIKE-POSTI TN 6 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

(Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuuri-  
magistri diplom nr MB 007012)

**PÄRNU 2024**

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: mai 2024

## Sisukord

## SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht .....	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid .....	3
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	4
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid .....	4
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	4
3.1	Planeeritava ala asukoht .....	4
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3	Maakasutus ja hoonestus .....	5
3.4	Haljastus ja liiklus .....	5
3.5	Tehnovõrgud.....	5
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.7	Piirangud planeeritaval alal .....	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav .....	6
4.1	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	7
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	7
4.3	Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	7
4.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	10
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine .....	10
4.6	Tehnovõrgud ja rajatised .....	11
4.6.1	Veevarustus .....	11
4.6.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
4.6.3	Sademevee kanalisatsioon.....	12
4.6.4	Soojavarustus .....	12
4.6.5	Sidevarustus .....	12
4.6.6	Elektrivarustus.....	12
4.6.7	Vertikaalplaneerimine .....	13
4.7	Tulekaitse tingimused.....	13
4.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine .....	14
4.9	Jäätmekäitluse põhimõtted .....	14
4.10	Piirangud.....	14
4.10.1	Servituudid .....	14
4.10.2	Miljööväärtuslik ala.....	15
4.10.3	Veevarustusega seotud kitsendused .....	15
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	15

## JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehovõrkudega	1:500

## ILLUSTRATSIOON

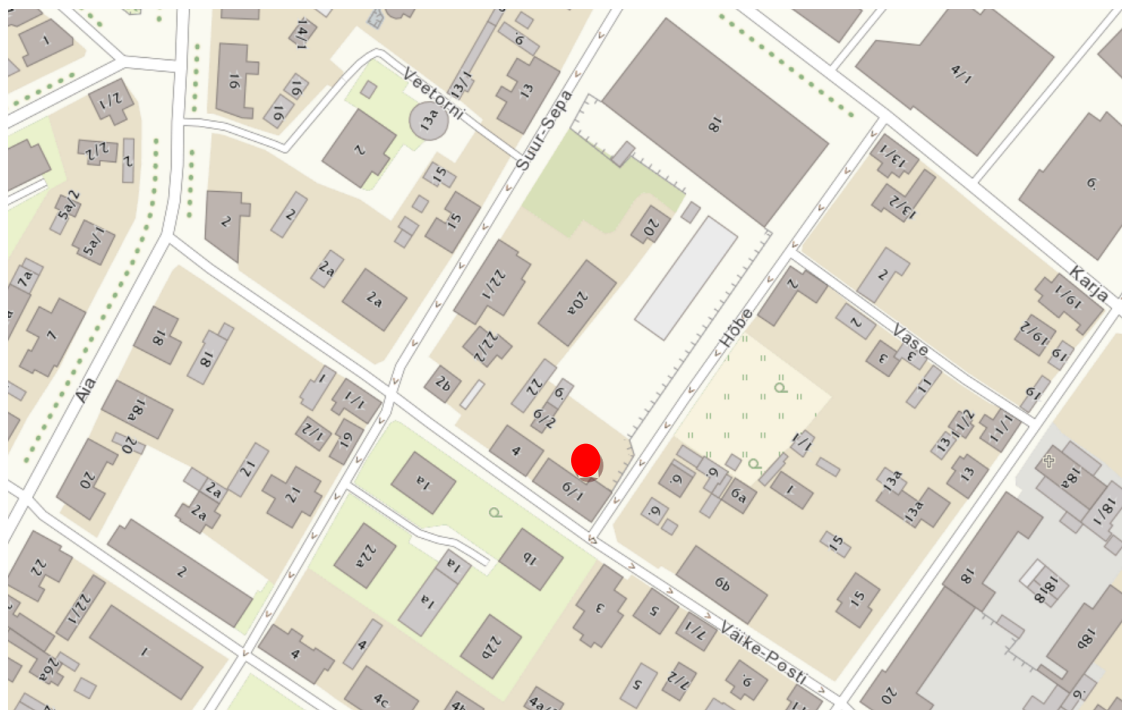
Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

## SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringuala aadressiga Väike-Posti tn 6 (62511:084:1680) asub Pärnus Eeslinna asumis. Planeeritav ala on ümbritsetud Hõbe tänav (62501:001:0100), Väike-Posti tänav T2 (62501:001:0167), Väike-Posti tn 4 (62511:084:4610), Suur-Sepa tn 22 (62511:084:1690), Suur-Sepa tn 20a (62511:084:7070) ning Suur-Sepa tn 18 (62511:084:1670) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem (aluskaardina on kasutatud Pärnu linna kaarti).

#### 1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 24.04.2023. a korraldusega nr 291. Korralduse juurde kuulub lisana „Maa-ala asukoha skeem”.

#### 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehno võrkudega on koostanud Tippgeo OÜ. Välitöö: 26.07.2023, plaan koostatud 27.07.2023. Töö nr 2023TG254.

#### 1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);

- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.09.1998 otsusega nr 36)

## **2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

### **2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on kinnistu jagamine kaheks krundiks ja mõlemad hooned kasutusele võtta elamutena ning elamutele eraldi juurdepääsude kavandamine. Moodustatavatele kruntidele tehakse ettepanek määrata elamumaa sihtotstarve.

### **2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid**

Liiklus-, parkimis- ja haljastuslahenduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

## **3 Olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **3.1 Planeeritava ala asukoht**

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Eeslinna asumis Hõbe, Väike-Posti, Suur sepa ja Karja tänavate vahelises kvartalis. Planeeritav ala hõlmab Väike-Posti tn 6 (62511:084:1680) kinnistut, mille pindala on 1424 m<sup>2</sup> ning sihtotstarve on ärimaa 80% (Ä) ja elamumaa 20% (E). Kinnistu on hoonestatud, juurdepääs planeeringualale on Hõbe tänavalt. Alal kehtib Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 68).

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

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, millele on varasemalt püstitatud valdavalt kuni kahekorruselised elamud, ärihooned ning abihooned. Eeslinna elamupiirkond on välja kujunenud ühtse hoonestuslaadi ja hoonestustihedusega ning välja kujunenud infrastruktuuriga hea elukeskkonnaga piirkonnaks.

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 1 km kaugusel.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- Turu ja Side bussipeatused Karja tänaval (ca 300-500 m);
- Aia bussipeatus Aia tänaval (ca 200 m);
- Pärnu Turu Rimi super (ca 200 m);
- Pärnu Kesklinna lasteaed (ca 350 m);
- ca 500 m raadiuses asuvad mitmed põhikoolid ja gümnaasiumid.

Alale ulatub kaitsevööndeid. Koostatav planeeringulahendus on kooskõlas planeeritava ala kontaktvööndi ruumilise arengu eesmärkidega.



### 3.3 Maakasutus ja hoonestus

Alal oleva katastriüksuse üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% segahoonestuse maa-ala.

Tabel 1. Kinnistu maakasutus ja hoonestus

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa	Katastriüksuse sihtotstarve
1	Väike-Posti tn 6	62511:084:1680	710805	ärimaa 80%, elamumaa 20%

Planeeritaval Väike-Posti tn 6 kinnistul on ehisregistri andmetel Kauplus-elamu (ehr kood: 103013389, ehitisealune pind 272.0), Kuur (ehr kood: 103013391, ehitisealune pind 38.0), Pesuköök (ehr kood: 103013392, ehitisealune pind 13.0), Kuur (ehr kood: 103013393, ehitisealune pind 7.0), Kaev (ehr kood: 220465966, ehitisealune pind 1.0), Käimla (ehr kood: 220465967, ehitisealune pind 2.0), Elamu (ehr kood: 103013390, ehitisealune pind 47.0).

Krundil pos 1 olev kauplus-elamu on planeeringu koostamise hetkel kasutusel korterelamuna. Ehisregistris nimetatud pesuköök, kaev ning käimla on likvideeritud.

### 3.4 Haljastus ja liiklus

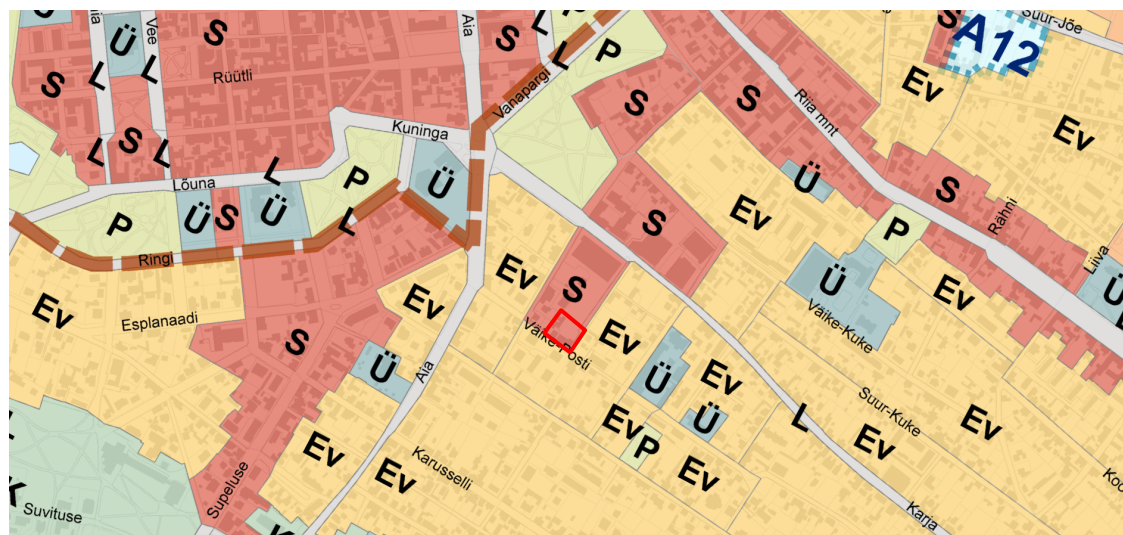
Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Hõbe tänavalt. Alal olevad absoluutkõrgused on vahemikus +3.61...+4.08. Hoonetest ja platsidest vabad alad on haljastatud. Alal on üksikud kõrged puud ja madalhaljastus. Kinnistu on piiratud piirdeaiaga.

### 3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas tehnovõrkudega liitumised.

### 3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on segahoonestusega maa-ala (S).



Joonis 2: Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

— Planeeritava ala piir

Segahoonestuse maa-ala valdav otstarve on ametiasutused, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutusasutused,

elamud, väikeettevõtluse ja büroohooned, transpordi kasutust teenindavad hooned, riigikaitsehooned ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad.

Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.

Detailplaneering koostatakse Pärnu linna asutusüksuste 2025+ üldplaneeringu kohasena. Ärifunktsiooni asendamine elamumaaga tähendaks hoonete puhul monofunktsionaalset kasutust, mis üldplaneeringu kohaselt on segahoonestuse maa-alal lubatav. Kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse kavandamisel arvestatakse üldplaneeringu tingimusi elamumaadele (Ep, Ev juhtotstarve).

### **Üldplaneeringus esitatud tingimused segahoonestus maa-alale:**

- Arvestades üldplaneeringus esitatud suurima ehitisealuse pindala määramise valemite pereelamute maa-alal ning krundi kasutamise eripära, on lubatud krundil pos 2 maksimaalne ehitisealne pind 150 m<sup>2</sup>. Krundil pos 1 ehitisealuse pindala määramisel on samuti arvestatud krundi eripäraga ja, et Eeslinna asumis ja peatänavatel on korterelamute täisehitus 40%.
- Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.
- Suurim lubatud maapealne korruselisus ja hoonete arv krundil määratakse igakordselt eraldi lähtudes konkreetse piirkonna ja funktsiooni eripärast.
- Reeglina tagada standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil arvestades kesklinna transporditsooni erisusi.
- Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast. Elamufunktsiooni kavandamisel tuleb krundile ette näha kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks (va kesklinnas).

### **3.7 Piirangud planeeritava alal**

Alale ulatub Suur-Sepa tn 22a // 22b // Väike-Posti tn 1a // 1b kinnistul oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd.

### **4 Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks üksikelamu maa ja korterelamu maa kasutusotstarbega krundiks selliselt, et ühele krundile jääb Väike-Posti tn äärne äriotstarbeline hoone (unikaalaadressiga 6/1) ning teisele krundile, elamuna kasutusel olev hoone (unikaalaadressiga 6/2). Mõlemale krundile tagatakse juurdepääs Hõbe tänavalt.

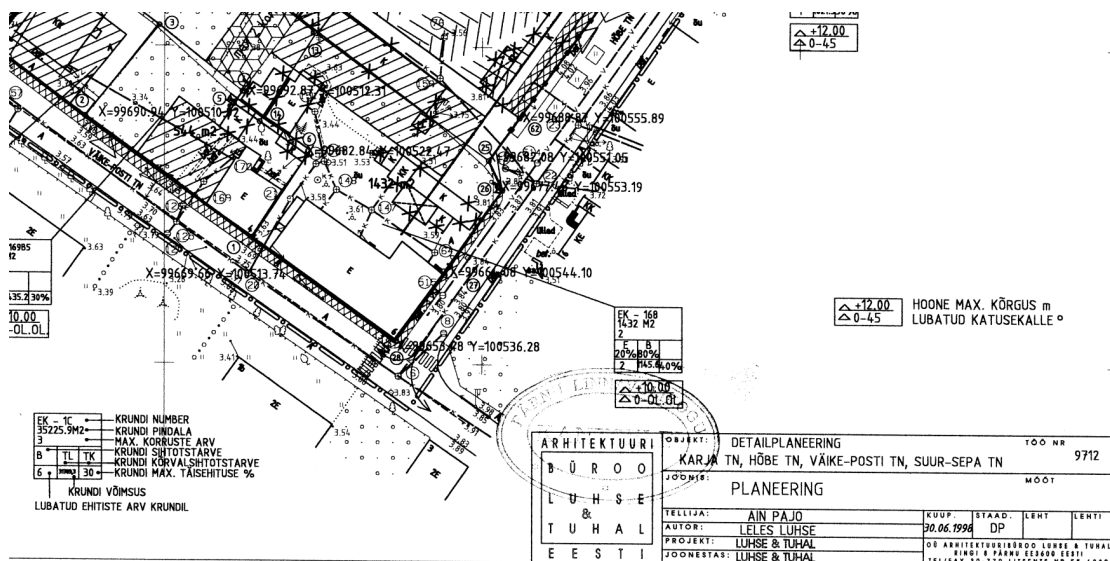
Krundil pos 1 on korterelamu ning sellest lähtuvalt on määratud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused korterelamule. Krundil pos 2 on elamu ning abihoone. Sellest tulenevalt on määratud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused üksikelamule ning kuni kahele abihoonele. Elamud võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised. Lubatud on maa-aluse korruste ehitamine. Leitakse mänguväljaku, haljastuse, heakorra, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

#### 4.1 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramisel on lähtud üldplaneeringus esitatust.

Alal kehtiva planeeringu kohaselt on krundile planeeritud elamu- ja ärimaa sihtotstarve. Planeeringu peaesmärgiks oli heakorrastada ja kaasajastada ehituskrunt EK 167 ning sellel toimuv müügitegevus, mille käigus lahendati ühtlasi ka kruntimis, hoonestus, liikluse, haljastuse ning heakorra ja tehnovõrkude probleemid kogu kvartali piires tervikuna.

Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta seoses sihtotstarbe muutmise vajadusega, kinnistu jagamisega ning määrata kruntidele uued hoonestusalad, ehitusõigus ja hoonestustingimused elamule ja korterelamule ning abihoonetele.



Joonis 3. Väljavõte alal kehtivast Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneeringu joonisest “Planeering”.

#### 4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu jagamist kaheks krundiks.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu jagamist kaheks krundiks. Kruntide moodustamisel on aluseks võetud nii piirkonna olemasoleva struktuuri põhimõtted kui ka olukorra eripära. Pos 2 krundil on väljakujunenud olemasolev hoonestus ning krundi piiri kavandamisel sai määravaks vajadus tagada juurdepääs Hõbe tänavalt ning oluline oli lähtuda ka asjaolust, et korterelamuga krundi Pos 1 pindala saab olla minimaalselt 900 m<sup>2</sup> (Üldplaneeringu seletuskiri p 4.3.1.2 kohaselt tuleb iga korteri kohta tagada min 100 m<sup>2</sup> krundi pinda). Üldplaneeringu p 4.1 järgi peab krundi suurus, kuju ja juurdepääs toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades võetakse uute kruntide moodustamisel aluseks olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kvartalis, kus planeeritav kinnistu asub, on juba mitmeid ebakorrapärase kujuga (L-kujulisi) krunte, n Suur-Sepa tn 18, 20, 22, 22a, Väike-Posti tn 4 ja 6. Seetõttu on Pos 2 krundi kuju määramisel aluseks võetud nii piirkonna olemasoleva krundistruktuuri põhimõtted kui ka olukorra eripära.

Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number	Pos 1	Pos 2
krundi suurus	917 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) / täisehitus %	335 m <sup>2</sup> / 37% Kõik hooned peavad asuma hoonestusala piirides, arvestatakse hoonete arvu ja ehitisealuse pinna suurust.	150 m <sup>2</sup> / 30% Kõik hooned peavad asuma hoonestusala piirides, arvestatakse hoonete arvu ja ehitisealuse pinna suurust.
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Ärimaa 80% (Ä) Elamumaa 20% (E)	Ärimaa 80% (Ä) Elamumaa 20% (E)
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	EK 100%	EP 100%
üldplaneeringu juhtotstarve, %	Segahoonestuse maa-ala (S), 100%	Segahoonestuse maa-ala (S), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	Põhihoone: 11,5 m Abihoone: 5 m	Põhihoone: 8 m Abihoone: 5 m
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	Põhihoone: 2 / 1 Abihoone: -	Põhihoone: 2 / 1 Abihoone: 1 / 0
lubatud suurim hoonete arv krundil	1 (1 põhihoone + 0 abihoone).	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet).
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	Määratakse ehitusprojektis	Määratakse ehitusprojektis
Piirangud	Suur-Sepa tn 22a // 22b // Väike-Posti tn 1a // 1b kinnistul oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd.	Puuduvad
kuni 20 m <sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Ei planeerita	Ei planeerita
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse osakaal krundil peab olema 30%. Põhijoonisel esitatud	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse osakaal krundil peab olema 30%. Põhijoonisel esitatud lahenduses

	lahenduses on haljastust haljastust kavandatud 31 %.	on haljastust haljastust kavandatud 45 %.
parkimiskohtade arv (tk)	9	2
olulisemad arhitektuurinõuded:		
* katusekallete vahemik	* 15...45°.	* 15...45°.
* välisviimistluse materjalid	* Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojektis. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).	* Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Täpsed välisviimistlusmaterjalid määratakse hoone ehitusprojektis. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
* Katusekatte materjalid	* kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).	* kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* Avatäited lahendatakse ehitusprojektis.	* Avatäited lahendatakse ehitusprojektis.
* piirete materjal ja kõrgus	* Olemasoleval kinnistul on piirdeaed. Pos 1 ja 2 vahelisele uuele piirile on piirdeaia rajamine lubatud.	* kinnistul on olemas piirdeaed. Pos 1 ja 2 vahelisele uuele piirile on piirdeaia rajamine lubatud.

* $\pm 0.00$ sidumine	* Olemasoleval korterelamul säilib $\pm 0.00$ . Uue hoone planeerimisel kavandada $\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis).	* Olemasoleval elamul säilib $\pm 0.00$ . Uue hoone planeerimisel kavandada $\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis).
*Terrass	-	Olemasolev terrass võib säilida, kuid uue rajamisel eelistada päikselisemat kohta. Samasse kohta rajamisel on soovituslik mahtu vähendada 1/3 võrra.

EP - üksikelamu maa ühele, erandina ka kahele leibkonnale kavandatud elamu;

EK - korterelamu maa (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa, ka galerii- ja terrasselamu maa).

Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega.

#### 4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Alal olevad puud võimalusel säilitada. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel tuleb teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga, vajadusel taotleda raieluba ning näha ette likvideeritav haljastus ja asendusistutus. Platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Planeeritav kinnistu on piiratud aiaga.

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning immutatakse pinnasesse. Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanalisatsiooniveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspump, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 Müra normtasemeid.

#### 4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavatele kruntidele tagatakse juurdepääs Hõbe tänavalt (62501:001:0100).

Kuna planeeritav ala jääb üldplaneeringu tänavatevõrgu skeemil määratud linnakeskuse transporditsoonist välja, nähakse pos 1 krundil ette vähemalt üks sõiduauto parkimiskoht iga korteri kohta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Pos 2 krundi sõiduauto parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2. Linnakeskuse alal nii olemasolevale kui kavandatavale eramule määratakse 2 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

Pos nr	EVS 843:2016, tabel 9.2 Elamute parkimismäär	Normatiivne parkimiskohtade arv	Korterite arv	Üldplaneeringust lähtuvalt minimaalne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	-	-	9	9	9
2	Olemasolev eramu	2	-	-	2

Planeeringuga nähakse ette Pos 1-le jalgrataste parkimiskohad. Lähtuvalt EVS 843:2016 tabelile 9.3 on parkimiskohtade min arv 5 tk. Joonisele ``Põhijoonis thnovõrkudega`` on kantud jalgrataste võimalikud parkimiskohad (2 kohta). Ülejäänud jalgrataste hoiukohad lahendatakse hoone mahus.

#### 4.5 Tehnovõrgud ja rajatised

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

**Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.**

##### 4.5.1 Veevarustus

Vee-, ning kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 29.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 240531.

Pos 1 kinnistu piiril, Hõbe tänava katastriüksusel on olemas varasemalt rajatud liitumispunkt nr 515, mis teenindab hetkel nii Pos 1 kui Pos 2 hooneid. Pos 1 veevarustus jääb samaks. Pos 2 teenindamiseks planeeritakse kaks varianti. Variant 1 puhul rajatakse uus liitumispunkt olemasoleva liitumispunkti kõrvale ning seatakse servituut Pos 1 krundi läbivale veetorustikule. Variant 2 puhul rajatakse uus liitumispunkt Pos 2 kinnistu piirile, Hõbe tänava katastriüksusele. Ühenduspunktiks on mõlema variandi puhul Hõbe tänava peatorustik De 110 PE.

##### 4.5.2 Reoveekanaliseerimine

Pos 1 kinnistu piiril, Väike-Posti tänav T2 katastriüksusel, on Pos 1 ja 2 kinnistute teenindamiseks olemas varasemalt rajatud reoveekanaliseerimise liitumispunkt ühenduspunktiga Väike-Posti tänava peatorustikul De160 paiknevas kaevus nr 20. Pos 1 reoveekanaliseerimise varustus jääb samaks. Pos 2 teenindamiseks planeeritakse kaks varianti. Esimese variandina säilitatakse olemasolev olukord ning seatakse servituut pos 1 krundi läbivale kanalisatsioonitorustikule. Teise variandina rajatakse uus ühendus Hõbe tänava peatorustikul De 160 PVC olevast kaevust nr 22 (12-A-7), uus liitumispunkt rajatakse Pos 2 kinnistu piirile, Hõbe tänava katastriüksusele.

Projekteerimisel selgitada kaevu seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

#### 4.5.3 Sademevee kanalisatsioon

Pos 1 kinnistu sadevesi koguda kokku ja juhtida kaevu nr 269 (12-A-7). Pos 2 kinnistu sadevesi koguda kokku ja juhtida kaevu nr 265 (12-A-7).

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Täpsed vooluhulgad ja kasutusest välja jäävad torustikud lahendada ning täpsustada projektiga.

Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud.

#### 4.5.4 Soojavarustus

Kaugkütte lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS 29.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr PT-4.

Olemasolevates hoonetes on sees elektri- ja ahiküte. Planeeringuala paikneb Pärnu linna tõhusa kaugkütte piirkonnas. Planeeritavate kiinnistute hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada olemasolevalt Väike-Posti tn kaugküttetorustikult 2xDN100/225 ja Hõbe tn kaugküttetorustikult 2xDN80/180. Planeeringus nähakse ette võimalus liituda kaugküttevõrguga. Väljapoole krundi piire (tänavamaale), kruntide hoonestuse harutorustikele paigaldatakse sulgeseadmed ehk maakraanid.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on üldjuhul kiinnistu piir. Erijuhtudel on liitumispunkt määratletav haruühenduse maakraanide tarbijapoolsete liitmike asukohaga. Torustikud transpordimaal kuni liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kiinnistusesed torustikud alates liitumispunktist kuuluvad kiinnistu omanikule. Piiritlused täpsustatakse järgnevate projekteerimise staadiumitega.

Hoonesisendite asukohtade määramisel jälgida nõuet: kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

#### 4.5.5 Sidevarustus

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 30.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38634053.

Pos 1 krundil säilib olemasolev olukord. Pos 2 kavandatav sidekanalisatsioon lähtub Hõbe tänaval kulgevast sidetrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

#### 4.5.6 Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 30.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 467142.

Pos 1 kiinnistu piiril, Väike-Posti tänava katastriüksusel on olemas varasemalt rajatud liitumine elektrivõrguga, mis teenindab nii Pos 1 kui Pos 2 hooneid (õhuliin). Pos 1 elektrivarustus jääb samaks. Pos 2 teenindamiseks planeeritakse kaks varianti. Esimese variandina säilitada olemasolev olukord ning seada kiinnistuid läbivale liinile servituut.



Teise variandina näeb planeering ette uue liitumiskilbi paigaldamise ning 0,4 kV maakaabelliini ühenduse.

#### 4.5.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +3.61...+4.08 m. Maapinna kõrguseid ei ole planeeritud muuta. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valgusid hoonetest ja teest eemale.

#### 4.6 Tulekaitse tingimused

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded.

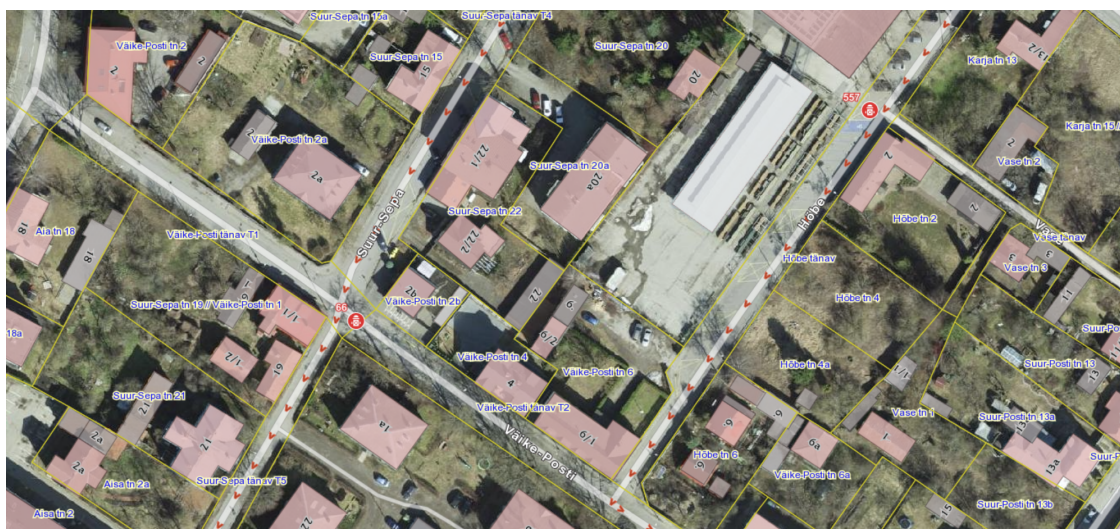
Pos 2 krundi nurgas auvale kuurile on planeeringuga ette nähtud tulekindla tarindi loomise nõue.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 66, sõlmes 551 (12-A-6), Suur-Sepa ja Väike-Posti tänava ristmikul, koordinaadid X 6471284.02, Y 529706.55, vooluhulk 45,0 l/s. (Kaugus planeeringualast ca 51 m.);
- hüdrant nr 557, sõlmes 524 (12-A-3), Hõbe ja Vase tänava ristmikul, koordinaadid X 6471339.73, Y 529842.41, vooluhulk 45,0 l/s. (Kaugus planeeringualast ca 80 m.)

Ühisveetorustikus on tagatud tavaolukorras vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.



Joonis 4. Väljavõte lähimate hüdrantide asukohtadest Maa-ameti kaardilt.

#### 4.7 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

#### 4.8 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021. a määrus nr 12). Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik prügikonteineri asukoht on esitatud joonisel (Põhijoonis tehnovõrkudega). Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine.

#### 4.9 Piirangud

##### 4.9.1 Servituudid

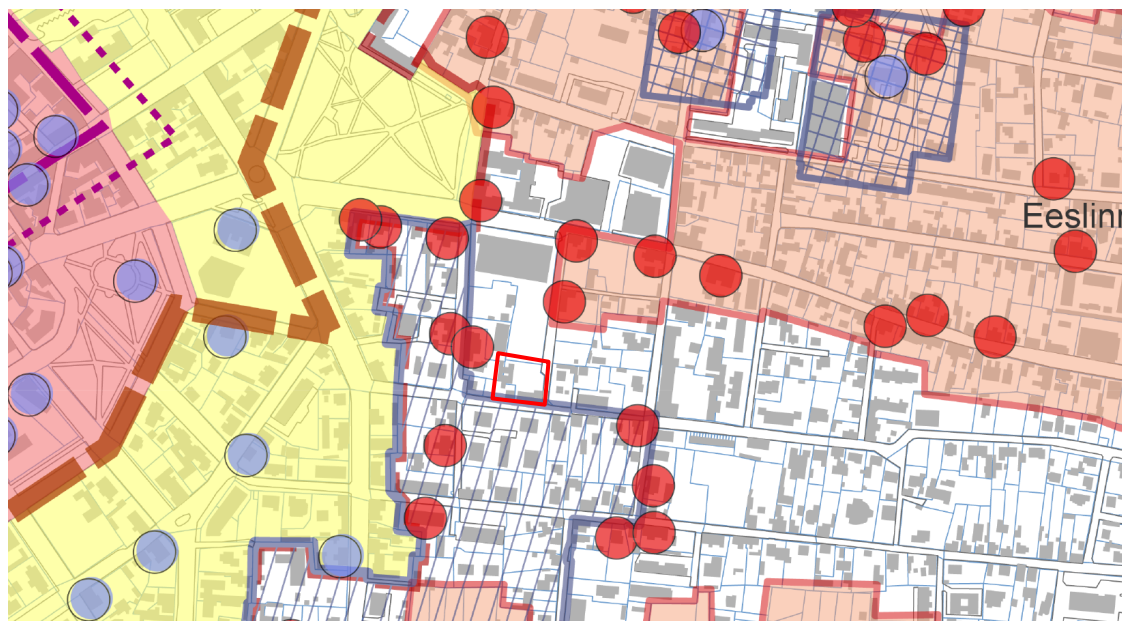
Peale uute kruntide moodustamist tehnovõrkude lahenduse korral, mil kasutatakse ära olemasolevat olukorda, tekib vajadus määrata pos 1 krundilt pos 2 krunti teenindavatele tehnovõrkudele (elekter, vesi, kanalisatsioon) servituut. Pos 2-le uute liitumispunktide rajamise korral (krundi piirile, mahasõidu juurde) jääb ära olemasolevatele tehnovõrkudele servituudi määramise vajadus.

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus tehnovõrkude olemasoleva olukorra säilimisel.

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1 Väike-Posti tn 6 62511:084:1680	Pos 2 Väike-Posti tn 6 62511:084:1680	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Väike-Posti tn 6 Pos 2 kinnistu omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsiooni- ja veotorustikku ning elektriliini.
Väike-Posti tn 4 62511:084:4610	Pos 2 Väike-Posti tn 6 62511:084:1680	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Väike-Posti tn 6 Pos 2 kinnistu omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliini.

#### 4.9.2 Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ järgi miljööväärtuslikul alal ega selle kaitsevööndis.



Joonis 5. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu kultuuriväärtuslike alade ja objektide kaardist.

#### 4.9.3 Veevarustusega seotud kitsendused

Alale ulatub Suur-Sepa tn 22a // 22b // Väike-Posti tn 1a // 1b kinnistul oleva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala.

### 5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Väike-Posti tn 6 kinnistu jagamine kaheks krundiks.
- Moodustatud katastriüksused kinnistatakse omanike avalduste alusel Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas.
- Sihtotstarbe muutmine elamumaaks.
- Vajadusel ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Vajadusel raieloa taotlemine.
- Tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Uue hoone kavandamisel, selle ehitus.
- Uue hoone kavandamisel, kasutusloa taotlemine.