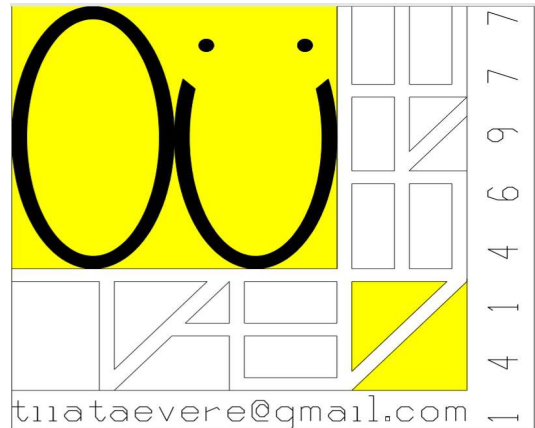


86007  
LILLEPERE  
JAAGUPI  
HÄÄDEMEESTE VALD  
PÄRNUMAA

TEL 52 75 182  
REG NR 14146977  
MTR EEP004050  
EPE001360



*Töö Nr:* **618**

*Töö nimetus:* **MÄNNIKU TN 8 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

*Töö staadium:* *Detailplaneering*

*Aadress:* *Pärnu linn, Männiku tn 8*

*Huvitatud isik:* *Jane Norden*

*Kinnistu omanik:* *Jane Norden*

*Projektijuht:* *Tiia Taevere*

*Arhitekt :* *Tiia Taevere  
vol 7 arhitekt*

*Kuupäev:* *12.04.2024*

**SELETUSKIRJA SISUKORD**

<b>1.1</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>LÄHTEDOKUMENDID.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK.....</b>	<b>3</b>
<b>1.5</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.1</b>	<b>PLANEERITU MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.2</b>	<b>HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.3</b>	<b>HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONET JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.4</b>	<b>VERTIKAALPLANEERING.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.5</b>	<b>HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED JA KESKKONNAHOID.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.6</b>	<b>TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.7</b>	<b>LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED NING PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.8</b>	<b>AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.9</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5.10</b>	<b>TULEOHUTUSNÕUDED.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5.11</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDEGA.....</b>	<b>6</b>
<b>1.6</b>	<b>EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>1.6.1.</b>	<b>HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>1.6.2.</b>	<b>RAJATISTE EHITUS JA KUJUNDUSNÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>1.6.3.</b>	<b>OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE VÕI ÜMBEREHTAMISE NÕUDED.....</b>	<b>7</b>
<b>1.6.4.</b>	<b>TEISI NÕUDEID EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS.....</b>	<b>7</b>
<b>1.7</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA-SEISUKOHTADELE.....</b>	<b>8</b>
<b>1.7.1.</b>	<b>VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE.....</b>	<b>8</b>

## SELETUSKIRI

### 1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

1. Pärnu Linnavalitsuse 30.04.2018 otsus nr 8-4/1478-6 „Pärnus Männiku tn 8 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus kohta ettepaneku küsimine“;
2. Pärnu Linnavolikogu 26.09.2019 otsus nr 66 „Pärnus linnas Männiku tn 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“;
3. Männiku tn 8 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang;
4. OÜ Pärnu Maamööduteenistus koostatud Männiku tn 8 maa-ala ja tehnovõrkude plaan, töö nr TM-047/24.

### 1.2 LÄHTEDOKUMENDID

1. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 01.06.2021 volikogu otsusega nr 21)
2. Planeerimiseseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015)
3. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
4. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
5. Muud standardid, määrused ja seadused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid, 17.05.2015“ ning infot maa-ala kitsenduste kohta on saadud Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

### 1.3 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Kinnistu asub Raeküla linnaosas, Raja, Männiku ja Kännu tänava ning Riia maantee vahelises kvartalis. Riia mnt äärne on kesklinna poolt hoonestatud kahekorruselise lamekatusega, kivikonstruktsioonis ärihoonega (100% ärimaa), krundi täisehituseprotsent 40%; seejärel täisekahekorruseline poolkelpkatusega, krohvkattega elamu, teised 5 elamut on viilkatusega puitvoodriga majad. Edasi on Riia mnt ääres eramust ümberehitatud Kännu kohvik, kinnistu täisehitusprotsent 40%. Männiku tänava äärne on hoonestatud ühe ühekorruselise ühekaldelise, tellisvoodriga elamuga, ühe kahekorruselise lamekatusega elamuga ja ülejäänud kuus viilkatusega eramud. Kvartali hoonestlaad ei ole ühtlane, traditsiooniliste ühekorruliste viilkatusega elamute keskel on paar kahekorruselist lamekatusega hoonet, üks ärihoone. Peahooned paiknevad perimetraalselt tänava ääres, 3 Männiku tänava äärset hoonet on väikese tagasiastega teest. Põhihoone hoonestust detaiplaneeringuga ei muudeta. Kõrvalhooned kvartalis paiknevad üldjuhul sisehoovis, naaberkinnistu piiril. Igal kinnistul on vähemalt 1-2 kõrvalhoonet. Männiku 10 kõrvalhoone, mis asub Männiku 8 krundipiiril on kahekorruseline hoone, kõrgusega 9m. Kvartalist

loodesse jääb Koidula kooli staadion. Kvartal piirneb Pärnu suurima liiklusega Riia maanteega. EHRis on Männiku tänava äärsest Raja ja Kännu tänava vahelisest hoonestusest registris 13 hoonet, neist ainult kahel (Männiku tn 8/2 ja abihoone) on antud kõrgus. Männiku tn 8/2 hoone EHR nr on 103011124, kõrgus 8,9m, peamine kasutusotstarve üksikelamu, ehitisalune pind 101m<sup>2</sup>, suletud netopind 200m<sup>2</sup>, maapealsete korruste arv 3, maht 691m<sup>3</sup>. Männiku tn 8 abihoone EHR nr on 103050517, kõrgus 3,7m, peamine kasutusotstarve abihoone, ehitisalune pind 35m<sup>2</sup>, suletud netopind 26,8m<sup>2</sup>, maapealsete korruste arv 1, maht 113m<sup>3</sup>. Teiste hoonete puhul on antud EHR kood, peamine kasutusotstarve, ehitisalune pind, suletud netopind, maapealsete korruste arv ja maht. Valdavad funktsioonid on üksikelamud ja elamu abihooned. Korruselisus 1-3.

#### 1.4 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta väikeelamumaa ja ärimaa otstarvete osakaale, mis arvestaksid olemasoleva hoonestuse reaalselt kasutust ning korrigeerida vastavalt krundi täisehitust.

Kontaktvööndi moodustavad valdavalt ühepereelamud, üle Männiku tänava asub Kännu mets. Kvartali Riia maantee äärsetel nurkadel asuvad Kännu kohvik ja lillepood. Mai elurajooni korruselamud ja Koidula Gümnaasium koos spordiväljakuga asuvad planeeritava ala naaberkvartalis (kaugus krundist 150 m). Mererand jääb krundist 650 m kaugusele. Papiniidu ärikeskus jääb krundist 500 m kaugusele.

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud 01.06.2021 volikogu otsusega nr 21) kohaselt on antud maa-ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa-ala (Ev). Männiku tn 8 katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa 80% ja ärimaa 20%. Üldplaneeringu kohaselt põhiotstarvet teenindavad või põhiotstarbega sobivad otstarbed, sh võimalikud toetavad otstarbed on määratud iga maakasutuse otstarbe liigi juures eraldi ning nende kavandamine ja osakaal on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus. Toetava otstarbe lubamisel tuleb arvestada võimalikku loodavat kasu funktsiooni lisandumisest (eelkõige piirkonna jaoks vajalike teenuste lisandumine ja keskkonda sobiva ettevõtluse soodustamine) ning sobivust ümbritsevasse keskkonda.

Toetava otstarbe kavandamine on lubatud kui:

- seda on võimalik olemasolevasse keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt sobitada, toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadi ja haljastuspõhimõtetega ja krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ning muu otstarbe toimimiseks vajalik;
- see ei too kaasa olulisi häiringuid juhtotstarbe kohasele keskkonnale.

Olemasolevad toetava otstarbe kohased hooned loetakse juhtotstarbe kohaseks. Olemasolevate toetava otstarbega hoonete laiendamise puhul tuleb arvestada sobivust põhiotstarbe kohasesse keskkonda.

Väikeelamute maa-alale valdav otstarve on: üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud. 30% ulatuses krundi hoonestuse brutopinnast on toetav otstarve lubatud detailplaneeringut koostamata. Väikesel korterelamu krundi täisehitus on kuni 40% (eeslinna asumis ja peatänavatel) ja kuni 30% (teistes asumites). Täisehituse protsendi täpsustamisel tuleb lähtuda naabruses olevate või kavandatavate hoonete täisehituse protsentide analüüsist. Kohalik omavalitsus võib lubada suuremat täisehitust, kui parkimine on lahendatud hoone mahus. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahulise juurdeehituse kavandamist (tuulekoda, pesuruum jms). Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

## 1.5 PLANEERINGUS KAVANDATU

### 1.5.1 Planeeritu maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringuga ei planeerita muuta kruntide jaotust. Kinnistu suurus jääb olemasolev 1337 m<sup>2</sup>.

### 1.5.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kinnistul asuvad ehitusregistri andmetel elamud ehitusaluse pinnaga 95 m<sup>2</sup> ja 101 m<sup>2</sup>, majutushoone ehitusaluse pinnaga 102 m<sup>2</sup> ja majandushoone ehitusaluse pinnaga 35 m<sup>2</sup>.

Juurde hooneid ehitada ei ole planeeritud, planeeritud on olemasoleva kolmekorruselise üksielamu (EHR 103011124, Männiku tn 8/2, h 8,9m,) ja majandushoone ümberprojekteerimine kahekorruseliseks peamise kasutusotstarbega majutushooneks koos vajalike parkimiskohtade rajamisega.

### 1.5.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonet ja maaüksuste koormusnäitajad

Kinnistu ehitusõigus on määratletud vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 4:

- krundi kasutamise sihtotstarbed on: 55% üksikelumumaa ja 45% majutushoone maa;
- kinnistu pind on 1337 m<sup>2</sup>
- lubatud täisehituseprotsent on 32%;
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 3;
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind krundil on 431 m<sup>2</sup>
- maapinna suurim kõrgus on 5,2 m absoluutkõrgust, hoonete lubatud suurim kõrgus maapinna absoluutkõrgusest 5,2 m on 10 m;
- hoonete maapealsete korruste arv on lubatud 1 – 3, olemasoleval elamul on 1 maapealne täiskorrus ja 2 katusealust korrust, üks majutushoone on lubatud ühekorruseline, teine kahekorruseline (analoogselt Männiku 10 kahekorruselisele kõrvalhoonele);
- hoonete tänavapoolne ehitusjoon ei muutu, so määratletud olemasoleva elumaja tänava poolse fassaadiga;
- hoonete tänavapoolse põhimahu katusekaldeid planeeringuga ei muudeta, so olemasoleva elamu viilkatus kaldega 55<sup>0</sup>, majutushooned on ühekaldega hoovi poole, kalle 0-15<sup>0</sup>;
- Männiku tn 10 krundi ääres paikneva kahekorruseline majutushoone naaberkrundi poolne välissein peab vastama tuletõkkekonstruktsiooni nõuetele.

### 1.5.4 Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimine jääb olemasolev, krundi pind langeb Männiku tänav suunas, kõrgusmärgid vahemikus 5.20 – 4.93. Kinnistu siseteedelt immutatakse sadeveed osaliselt krundi haljasalale, osaliselt sadevee trassi kaudu Männiku tänava äärsesse kraavi.

### 1.5.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja keskkonnahoid

Krunt on heakorrastatud ja haljastatud. Krundi keskosas on rohetuumik, so madala ja kõrghaljastusega oluline looduskeskkonna osa. Kõrghaljastusest on krundil üks kask, üks mägimänd, kaks elupuud, kaks õunapuud ja üks kirss. Krundile pääseb Riia maanteega paralleelselt Männiku tänavalt. Parkimine toimub omal krundil, parkimiskohti krundil 7.

Männiku tänava ääres on krunt piiratud metallpiirde ja väravatega, lisandub planeeritavatele parkimiskohtadele juurdepääsuks täiendava värava rajamine. Krundi piirded naaberkruntidega on metallkonstruktsioonil puidust plankaiad. Krundi 1337 m<sup>2</sup> pindalast on

haljastuse osakaal 38%, siseteed ja parkimisala 30% ning hoonestus 32%. Prügikonteinerite asukoht on Männiku tänava äärses, krundi edela nurgas. Väikevormidest on krundil 23 m<sup>2</sup> basseini.

### 1.5.6 Tehnovõrgud

Tehnovõrgud jäävad olemasolevaks.

- Kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrassid on ühendatud Männiku tänava trassidesse.
- Sadeveed juhitakse kinnistu sisemise trassiga Männiku tänava äärsesse kraavi.
- Elektri alajaam asub kinnistust üle tee, Männiku ja Kännu tänava ristmiku kagu nurgas. Elektrivarustus on liitmispunktiga Männiku tänava liinilt.
- Side sisendid on olemasolevast kaablikanaliseerimisest Männiku tänava trassist.
- Soojavarustus lokaalne.
- Tänavavalgustus olemasolev Männiku tänaval.
- Lähimad tuletõrje veevõtuhüdrandid asuvad Käbi ja Kännu tänava ristumiskohas (kaugus krundist 114m), Raja ja Metsa tänava ristumiskohas (kaugus kinnistust 140m) ning Riia maantee ja Kännu tänava ristumiskohas (kaugus kinnistust 220m).

### 1.5.7 Liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

Kinnistu asub Männiku tänava ääres. Vastavalt standardile (EVS 843:2016) on parkimisnorm majutusasutusele 1 koht 70 m<sup>2</sup> brutopinna kohta, majutusruumide planeeritud brutopind on 275 m<sup>2</sup>, seega vajalik parkimiskohtade arv 4, mis on tagatud. Elumaja juurde nõutud parkimiskohtadest on 2 garaažis ja 1 garaaži ees. Kokku parkimiskohti krundil 7, mis vastab normidele.

### 1.5.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Kinnistule planeeritud sihtotstarbed üksikelanumaa ja majutushoone maa on keskkonda mittehäirivad.

Vastavalt Männiku tn 8 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangule on kinnistule väljaehitatud majutuskompleks jätkuva mõistliku majandamise korral väikeelamute vahele sobiv. Kehtiv üldplaneering võimaldab lisaks juhtfunktsioonile piirkonnas arendada ka majandustegevust.

Arvestades Pärnu kui kuurortlinnaga ja erinevat majutust eelistavate külastajate sihtgruppidega on vajalik, et lisaks hotellidele arendataks linnas ka motelli, hosteli, kodumajutus jm tüüpi majutustevõtlust. Eelnevalt lähtuvalt ja arvestades juba väljakujunenud majutustegevusega planeeritaval kinnistul (25 aastat) on igati aktsepteeritav kehtestada detailplaneeringuga majutustegevuse suurem osakaal.

### 1.5.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeringu ellu viimiseks ei ole vaja seada servituute.

### 1.5.10 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

Planeeringuga on määratletud hoonestusala ja hoonestusala kaugus kinnistu piiridest. Hoonete vahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Kuja võib olla < 4 m, kui: hooned asuvad naaberkiinnistutel ja on eluhoone (I KV) abihooned või on ühe- või kahe korteriga elamud ja TP3 hoonete kogupindala ≤ 400 m<sup>2</sup> või TP2 või TP1 hoonete kogupindala ≤ 800 m<sup>2</sup>.

Kõrval kinnistul paikneb 78m<sup>2</sup> pindalaga eluhoone ja 70m<sup>2</sup> pindalaga kõrvalhoone. Planeeritud kinnistu hoonestus on maksimaalselt ehitusaluse pinnaga 431m<sup>2</sup> ja TP2 hooned. Männiku 10 hoonestusest on planeeritud ala hoone krundi piiril eraldatud tuletõkkekonstruktsiooniga.

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust, torustike läbimõõt on 150-350mm – tänavahüdrandid paiknevad Käbi ja Kännu tänava ristumiskohas (kaugus krundist 114m), Raja ja Metsa tänava ristumiskohas (kaugus kinnistust 140m) ning Riia maantee ja Kännu tänava ristumiskohas (kaugus kinnistust 220m). Hüdrant peab vastama EVS 812-6:2012 nõuetele. Kinnistusesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed rajatakse tugevdatud pinnasele (näiteks tugevdatud murupinnad). Tagatud peab olema tuletõrjetehnika ligipääs hädaväljapääsudele.

Hooned on 1 kuni 3 pealmaa korrusega, hoonete kõrgus maapinna absoluutkõrgusest 5,2m on 10m. Juurdepääs krundile on Männiku tänavalt.

#### 1.5.11 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud 01.06.2021 volikogu otsusega nr 21) kohaselt on antud maa-ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa-ala (Ev).

Toetava otstarbe kavandamine on lubatud kui:

- seda on võimalik olemasolevasse keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt sobitada, toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadi ja haljastuspõhimõtetega ja krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ning muu otstarbe toimimiseks vajalik;
- see ei too kaasa olulisi häiringuid juhtotstarbe kohasele keskkonnale.

Majutusteenust on antud kinnistul pakutud pikaajaliselt (25 aastat) ja see on sobitunud keskkonda. Samuti sobitub majutusteenus piirkonda arvestades kinnistu paiknemisega mereäärses piirkonnas ja pargiala ääres. Keskkonda häiriva tegevuse vältimise kinnistul tagab ka majutuse pakkuja elamine samal krundil.

Vajalik parkimiskohtade arv on kinnistul tagatud. Samuti on tagatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

## 1.6 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 1.6.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Ehitusjoon - tänavapoolne ehitusjoon ei muutu, so määratletud olemasoleva elumaja tänava poolse fassaadiga;
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus - olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest: 10m (so 15,2 m abs.h);
- Katuse kalle - hoonete tänavapoolse põhimahu katusekaldeid planeeringuga ei muudeta, so olemasoleva elamu viilkatus kaldega 55°, majutushooned on ühekaldega hoovi poole, kalle 0-15°.
- Hoonestusviis – hoonestusviis olemasolev, tänavapoolne olemasoleva elamu maht ja kaks mahtu krundi külgedel;
- Välisviimistlus - mitte kasutada imiteerivaid materjale;
- Planeeritavad juurde-ümberehitused projekteerimisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- Kasutada piirkonda sobivaid materjale. Hoonete rekonstrueerimisel on fassaadikatteks soovituslik kasutada puitlaudist ja krohvkatet.

### 1.6.2. Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

Männiku tänava ääres on krunt piiratud metallpiirde ja väravatega, lisandub planeeritavatele parkimiskohtadele juurdepääsuks täiendava värava rajamine. Krundi piirde naaberkruntidega on metallkonstruktsioonil puidust plankaiad. Prügikonteinerite asukoht on Männiku tänava äärse, krundi edela nurgas. Väikevormidest on krundil 23 m<sup>2</sup> basseini. Krundile näha ette ka jalgrattaparkla asukoht.

### 1.6.3. Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevalt koostada olemasoleva kolmekorruselise majutushoone ja abihoone ümberprojekteerimine kahekorruseliseks, maksimaalse kõrgusega 7,7m (abs 1,9m), koos vajalike parkimiskohtade rajamisega.

### 1.6.4. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb tagada vastavalt parkimisarengukavale vajalik parkimiskohtade arv ning vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile panduste kalded ja laiuste ning parkimiskohtade, manööverdamisruumide vajalikud laiused hoone ees.

Täiendavaid parkimiskohti hoovialale ning haljastuse arvelt ei ole lubatud projekteerida.

Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus ümbruses asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest.

### Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

-Hooned projekteerida TP2 tulepüsivusastmele vastavalt.

-Krundisisesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed tuleb rajada tugevdatud pinnasele (näiteks tugevdatud murupinnad).

### Nõuded heakorra tagamiseks

- Sademevesi immutada pinnasesse, vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule.

- Kavandatavate hoonete ümbrused tuleb pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga öuevalgustust. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega. Projekteerida välisvalgustus hoovi ja valgustada majaesine.

- Normitud müratasemete tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Planeeritud hoonete insolatsioonikestus peab vastama Eesti standardi EVS 894:2008+ A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlu- ja infotehnoloogia ministri 21.04.2021 määrusega nr 17 „Majutusteenuse osutamise üldnõuded“.

## 1.7 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA-SEISUKOHTADELE

### 1.7.1. Vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ (kehtestatud 01.06.2021 volikogu otsusega nr 21) kohaselt on antud maa-ala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa-ala (Ev). Toetava otstarbe kavandamine on lubatud kui:

-seda on võimalik olemasolevasse keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt sobitada, toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadi ja



haljastuspõhimõtetega ja krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ning muu otstarbe toimimiseks vajalik;

- see ei too kaasa olulisi häiringuid juhtotstarbe kohasele keskkonnale.

Olemasolevad toetava otstarbe kohased hooned loetakse juhtotstarbe kohaseks. Olemas olevate toetava otstarbega hoonete laiendamise puhul tuleb arvestada sobivust põhiotstarbe kohasesse keskkonda.

Planeeritava ala hooned on olemasolevad ja planeeritavad ümberehitused arvestavad nende sobivust põhiotstarbe (ehk väikeelamute maa-ala) kohasesse keskkonda.

Detailplaneering vastab Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu põhimõtetele.

• Tuleohutuse seadus:

Detailplaneeringus on arvestatud tuleohutuse seadusega (vt. seletuskirja punkt 1.5.10 Tuleohutusnõuded)

• Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Hoonete asukohad on olemasolevad. Detailplaneering vastab tuleohutusnõuetele (vt. seletuskirja punkt 1.5.10 Tuleohutusnõuded)

• Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest:

Normitud müratasemete tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

• Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine:

Männiku tänaval on tänavavalgustus ja kinnistul õuevalgustus, et tagada pimedal ajal kinnistul piisav valgustatus. Kinnistul on lukustatav piire, et takistada soovimatute võõraste liikumist. Planeeringualal on kõvakattega platsil jäätmete liikide kaupa kogumise konteinerid. (vt. graafiline osa joonis DP-2). Parkimiskohad krundil on paigutatud hoonete lähedale õuealale ja hoonesse, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist. Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

• Eesti standard EVS 812-6:2012 “Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”:

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust, torustike läbimõõt on 150-350mm – tänavahüdrant paiknevad Käbi ja Kännu tänava ristumiskohas (kaugus krundist 114m), Raja ja Metsa tänava ristumiskohas (kaugus kinnistust 140m) ning Riia maantee ja Kännu tänava ristumiskohas (kaugus kinnistust 220m).

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

OÜ Pärnu Maamööduteenistus koostatud Männiku tn 8 maa-ala ja tehnovõrkude plaan, töö nr TM-047/24. Lähtuvalt naaberhoonetest kõrgusega h=13,2 – 15,2m abs.h, on kavandatud hoonete maksimaalne harjakõrgus h=15,2m abs.h. Planeeritud hoonestus ei kitsenda kõrvalkruntidel olevate naaberhoonete nõutud insolatsioonitingimusi.

**1.7.2. Planeeringu algatamise korralduses sõnastatud eesmärk**

Pärnu Linnavolikogu 26.09.2019 otsusega nr 66 „Pärnus linnas Männiku tn 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk järgmine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on väikeelamumaa ning ärimaa otstarvete osakaalude muutmine, mis arvestaksid hoonestuse reaalselt ehitusalust pinda ja kasutust ning vajadusel krundi täisehitatuse määramine. Huvitatud isiku sooviks on majutuskompleksi arhitektuurse lahenduse parendamine ja kooskõlla viimine piirkonna hoonestuslaadiga, kavandades näiteks Männiku tn 10 kinnistuga külgneva 3-korruselise hoone ümberehitamist 1- ja 2-korruseliseks ning tuletõkkekonstruktsiooniga eraldamist, lisaks nähakse ette haljastus- ja parkimislahendus.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise eelhinnangule sedastatakse: “Männiku tn 8 kinnistu on hetkel üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaa. Antud piirkond on suhteliselt terviklik ja

rahulik elamupiirkond. Männiku tn 8 kinnistul on varasemalt majutustegevusega tegeletud, **mistõttu on antud funktsioon oma mõjudega juba piirkonda sobitunud ja kohandunud.** Lähtuvalt eelnevast ei kaasne detailplaneeringu koostamisega olulist keskkonnamõju, pöördumatud muutusi või ohtu varale. Männiku tn 8 kinnistu funktsiooni muutus on olemasolevas keskkonnas suhteliselt lokaalse mõjuga ning detailplaneeringu protsessi käigus on huvitatud isikute piisavalt võimalusi oma seisukohti avaldada.”

Detailplaneeringuga on määratud, tegelike olusid arvesse võttes, väikeelamumaa ning ärimaa otstarvete osakaalud ja korrigeeritud krundi täisehituseprotsenti. Ette on nähtud olemasoleva kolmekorruselise mahu ümberprojekteerimine keskkonda paremini sobituvaks kahekorruseliseks mahuks. Lahendatud on normikohased parkimiskohad ja säilitatud olemasolev haljastus, mis vastab nõutud haljastuse osakaalule , mis on 30% krundi pinnast.

### **PLANEERINGU JOONISED**

Joonis 1. Situatsioonisekeem	M 1: 2 000
Joonis 2. Tugijoonis	M 1: 500
Joonis 3. Põhijoonis	M 1: 500
Joonis 4. Tehnovõrgud	M 1: 500
Joonis 5. Männiku tänava hoonestus Raja ja Kännu tänava vahelisel alal	
Joonis 6. Illustreeriv 3D tugijoonis	
Joonis 7. Illustreeriv 3D põhijoonis	