



**Planeeringu
koostaja:**

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

Töö nr:

9-21

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Morten Group OÜ
Pikk 26
Pärnu 80011
Pärnumaa
e-mail: jorma@mortengroup.fi

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**MERE PST 18 JA SUVITUSE TN 8 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Seotud kultuurimälestised:

Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007)

Arhitekt: Janika Jürgenson

PÄRNU 2024

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: jaanuar 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	Piirangud planeeritaval alal	6
3.7	Alal kehtiv detailplaneering	6
3.8	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav	7
4.1	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	7
4.2	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
4.3	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	9
4.4	Tehnovõrgud ja rajatised	10
4.5	Tulekaitse tingimused	10
4.6	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	10
4.7	Jäätmekäitluse põhimõtted	10
4.7.1	Servituudid	11
4.7.2	Miljööväärtuslik ala	11
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	11

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem

Joonis 2 Tugiplaan M 1:500

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Lisa 2 3D illustratsioon (koostaja: OÜ Dimitri Bobkov)

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Mere pst 18 (62510:012:2300) ning Suvituse tn 8 (62510:012:3260) asuvad Pärnus Eeslinna asumis. Planeeritav ala on ümbritsetud Mere pst 16 (62510:012:4110), Suvituse tn 2a (62510:012:4150), Suvituse tn 4a (62510:012:3990), Suvituse tn 6a (62510:012:3250), Suvituse tänav T1 (62510:016:0008), Eha tn 1 (62510:012:1640), Eha tn 3 (62510:012:3240), Mere pst 20 (62510:012:2990) ning Mere puiestee T2 (62510:013:0003) katastriüksustega.



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

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 13. detsember 2021. a korraldusega nr 888. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukohaskeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud OÜ Pärnu Maamööduteenistus 28.11.2023. a (möödistus 24.11.2023), töö nr TM-355/23.
- Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus (Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad; juuli 2021. a). Eritingimused on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti Pärnumaa nõuniku Helle-Triin Hansumäe poolt 06.07.2021.

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”;
- Mere puiestee ning Suvituse ja Eha tänavate vahelise ala detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 17.09.1998 otsus nr 36);

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk algatamisel oli muuta kehtivat detailplaneeringut ehitisealuste pindade ning kõrguse osas, et tekiks võimalus ehitada kinnistule teine samas mahus korterelamu, kui on olemasolev korterelamu. Detailplaneeringu koostamisel on vähendatud kavandatava hoone mahtu.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liiklus-, parkimis- ja haljastuslahenduse põhimõtete määramine, katastriüksuse sihtotstarbe määramine 0-45% äri- ja 55-100% elamumaaks.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Eeslinna asumis. Planeeritav ala hõlmab Mere pst 18 kinnistut, mille pindala on 1558 m² ning Suvituse tn 8 kinnistut, mille pindala on 815 m².

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

Linnaehituslikult on käsitletav kvartal (vt ka eksperthinnangu lisa 2, kvartali hoonestus) kahe selgelt eristuva kihistusega. Ühelt poolt Suvituse 2-6A paiknevad puithistoritsistlikud villade ja pansionaatide tüüpi hooned, mis ühe arhitekti poolt korrastatuna moodustavad ühtse ansambli. Mööndustega võib siia hulka lugeda ka Mere pst 20 villa, mis aga erinevalt eelmistest kannab tugevaid „majavalitsuse remondi“ aegseid märke ja erineb ka oma paigutuselt asetsedes tänavajoonel, samas kui eelnimetatud Suvituse tänava villad paiknesid kõik tänavast pisut eemal, eesaia ja piirde taga. Lammutatud Mere pst 18 oli selles seltskonnas mõnevõrra erandlik nii oma ehitusaja poolest kui ka asetusest, asetsedes tagapool nii Mere pst 20 hoonest, kui ka Mere pst 16 ja Suvituse 2 hoonetest, mis mõlemad olid orienteeritud rohkem Suvituse tänava järgi. Ka erines selle ehitusaeg ja arhitektuurne käsitlus, kuigi tänu sarnasele materjalikasutusele ja vormikäsitlusele tekkis siiski küllalt harmooniline ansambel.¹

Suvituse tänava piirkond, kuhu ka vaadeldav krunt kuulub, on tihedalt hoonestatud ala, mis kohati rohkem, kohati vähem on ümbritsetud Rannapargist. Suvituse tänava äärne ülitiheduse ja väikeste kruntidega hoonestus on 1990. aastate lõpuks kujunenud situatsiooni ja 1998. aastal kehtestatud detailplaneeringu tagajärg, mille tulemusena on sealsed krundid kahes tihedas reas, suurusega 139-455 m², täisehitusprotsendiga 22-45%. Mere puiestee äärne ala on õnneks säilinud märksa rahulikumana, Mere pst 18 praegune täisehitusprotsent (ligi 13%) võimaldab seega teise hoone ehitamist veel küll. Nimetatud detailplaneeringu juures torkab silma ka kinnistuomanike äärmiselt

¹ Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus, lk 13

ebavõrdne kohtlemine. Kui Suvituse tänava ääres vaadates kujunenud linnaehituslikku situatsiooni (vt ka eksperthinnangu lisa 2, kvartali hoonestus) näeme, et piirkonda on kujunenud kahte tüüpi hoonestus:

1. suhteliselt väikesed (ehitusala pinnaga 48-140 m²) 1,5 korruselised eramu tüüpi hooned väga väikestel krundidel
2. Ebatavaliselt suur (455m²) korterelamu (Eha 1) märksa suuremal kinnistul (täisehitusprotsent 30%). Vaadeldav kinnistu sarnaneb oma asetuse ja suuruselt pigem Eha 1-ga. Siiski ei tohiks siinkohal korrata Eha 1 puhul tehtud viga, kus loodud on ebamastaapselt suur hoone. Kui täisehitusprotsent ka välja annab tuleks ikkagi igal juhul eelistada kahte väiksemat hoonet – see põhimõte kehtib muidugi laiemalt kui väikeste elamute vahele hakatakse kavandama suuremaid korterelamuid. Siinkandis on küll ka 20. sajandi algupoolelt mõned suuremad pansionihooned, kuid need jäävad selgelt pisut eemale ja ei ole üle kahe korruse kõrged. Kehtiva detailplaneeringu puhul torkab silma Mere pst 18 kinnistul ebavõrdne kohtlemine võrreldes Suvituse tänavate äärsete kinnistutega, kus on väikestel kinnistutel väga suured ehitusõigused ja eraldi kinnistul isegi planeeringu ajal veel garaazhi staatuse olnud hoonel (praegu Suvituse 2A). Uue detailplaneeringuga soovitakse Mere pst 18 ehitusalust pinda suurendada 100m² võrra, mis tähendaks kinnistul täisehitusprotsendi suurendamist kehtiva detailplaneeringuga lubatud 19%-lt 26%-ni. Kehtivas detailplaneeringus lubatud 19% on ka pretsenditult vähe, isegi sama planeeringuga naaberkinnistule Mere 20 lubatud täisehitusprotsent on 24. Viimane tähendab, et seal saab hoovi ehitada teise sama suure ehitusaluse pinnaga maja, kui seal juba on. Mere 18 kinnistule soovitakse ehitada teine samasugune hoone kui seal praegu kerkib, st 2,5 korruselise ja ehitusaluse pinnaga 199m². Sellisena moodustab kinnistul justkui üleminekuala Eha 1 suurtest mastaapidest Suvila tn äärsete väiksemate mastaapideni. Arvestades Mere puiestee laiust, hoonestust ainult ühel pool ja hoonestuspilti laiemalt on kahe täiskorruse ja ühe katusekorrusega hooned antud asukohas täiesti mõistlikud. Ka täisehitusprotsent kerkib seeläbi vaid 26%-ni, mis on linnaruumiliselt igati OK. Tänaväärse hoonega samas suuruses hoone lubamine hoovi järgib sama loogikat, mis on kehtiva detailplaneeringuga naaberkinnistul Mere 20.²

Planeeritav ala asub vahetult mere läheduses, linnakeskus jääb planeeritavast alast ca 0,8 km kaugusele. Lähim ühistranspordipeatus (ca 800 m kaugusel) on A.H.Tammsaare pst-l olev bussipeatus Rannapark.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval Mere pst 18 kinnistul on korterelamu (ehr kood: 121332055). Maakasutuse sihtotstarve Mere pst 18 kinnistul on 100% elamumaa (E) ning Suvituse tn 8 kinnistul transpordimaa 100% (L).

3.4 Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on tagatud Mere pst-lt. Kinnistul absoluutkõrgused on vahemikus +0.93...+2.94. Alal puudub kõrghaljastus, piiril on üksikud puud.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, sademevesi, kanalisatsioon, kaugküte, elekter ning side).

² Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus, lk 13 ja 14.

3.6 Piirangud planeeritava alal

- Pärnu vanalinna ja kuurordi Rannapargi muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);

3.7 Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtib 17. septembri 1998 a Pärnu Linnavolikogu otsusega nr 36 kehtestatud Mere puiestee ning Suvituse ja Eha tänavate vahelise ala detailplaneering, milles on tehtud ettepanek määrata Mere pst 18 kinnistu sihtotstarbeks 50% elamumaa ja 50% ärimaa ning alale on lubatud ehitada kaks hoonet ehitusaluse pinnaga 300 m² (ehitusalue pind jaguneb selliselt, et hoovimajale on planeeritud 100 m²), maksimaalne lubatud kõrgus 10 m ning täisehitus 19%.

3.8 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritava alal puhketeeninduse maa-ala (K).

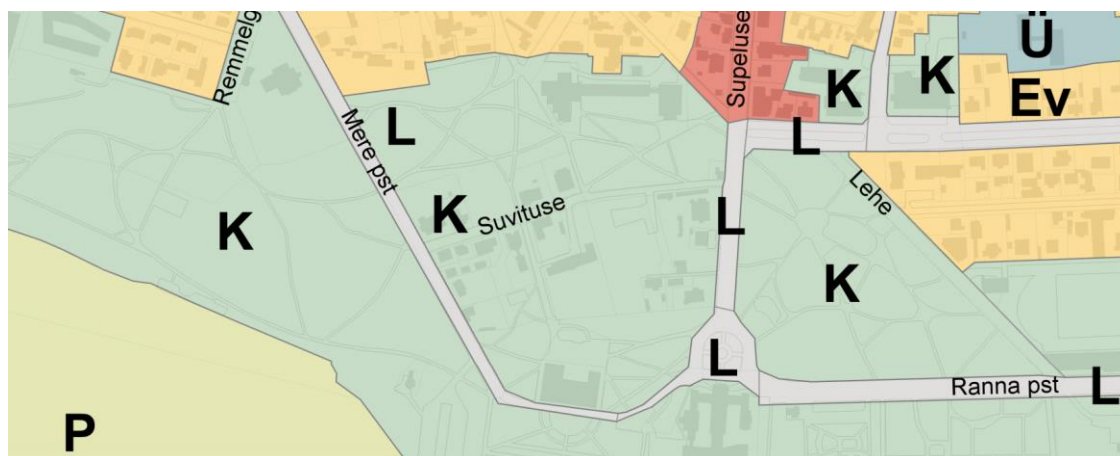
Puhketeeninduse maa-ala (K):

Puhketeeninduse maa-ala on piirkond, kus paiknevad linna puhkemajandust toetavad äri- ja teenindusettevõtted, haljasalad ning puhke- ja spordirajatised. Piirkonna eripäraks on kooslus Rannapargiga, mis seab hoonestusele ning selle paiknemisele väljakujunenud keskkonnast tulenevad põhimõtted.

Puhketeeninduse maa-alade arendamise eesmärgid:

- Pärnu ajaloolise kuurordiilme säilitamine;
- Pärnu kuurordi ja puhke-ettevõtluse arengu soodustamine;

Valdav otstarve: majutus-, toitlustus-, teenindus-, tervishoiu-, meelelahutuse-, kaubanduse-, kultuuri- ja spordiasutused. Puhke- ja spordirajatised. Rannateenindusega seotud hooned. Juba olemasolevaid puhketeeninduse maa-alal asuvaid elamualasid on lubatud arendada lähtuvalt väikeelamumaa tingimustest. Täiendavate elamualade juurde kavandamine ei ole lubatud.



Joonis 2. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maa- ja veelade kasutuse plaanist.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut Mere pst 18 kinnistul ehitisealuste pindade osas, et tekiks võimalus kinnistule lisaks olemasolevale korterelamule ehitada kuni 175 m²-se ehitisealuse pinnaga (kuid nelja korteriga) korterelamu rajamiseks. Kavandatakse ka krundi sihtotstarbe muutmist 0-45% äri- ja 55-100% elamumaaks. Detailplaneeringu lahendusega kinnistu piire ei muudeta. Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud Muinsuskaitse eritingimustega.

4.1 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1	Pos 2
krundi suurus	1558 m ²	815 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (HA-1 / HA-2) (m ²) / täisehitus %	375 (200/ 175) m ² / 24%	-
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Elamumaa 100% (E)	Transpordimaa 100% (L)
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	ÄM 0-45% - majutushoone maa EK 55-100% - korterelamu maa	LP 100% - parkimisehitise maa
üldplaneeringu juhtotstarve, %	puhketeeninduse maa-ala (K), 100%	puhketeeninduse maa-ala (K), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna planeeritavast maapinnast HA 1 / HA 2:	11m / 10m 12,8 m abs / 11,80 m abs	-
maapinna kõrgus (olemasolev)	+0.93...+2.94 m abs	+1.51...+1.70 m abs
Maapinna kõrgus, (kavandatav)	Kuni +1,80 m abs	Täpsustub ala projekteerimisel
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	HA 1: 3 (2 põhikorrust+ katusekorrus) / 0 HA 2: 2 (2 põhikorrust) / 0	-
lubatud suurim hoonete arv krundil	2	-
Hoonestusala suurus	HA 1: 223 m ² HA 2: 235 m ²	-
lubatud väikseim	Määratakse ehitusprojektis	-

tulepüsisvusklass		
Piirangud	Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);	Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Ei planeerita	-
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada	Teedest ja platsidest vabad alad haljastada
parkimiskohtade arv (tk)	10	-
olulisemad arhitektuurinõuded:		
* põhimahu katusekallete vahemik	* HA 1: 25...45° HA 2: 10...25°	-
* välisviimistluse materjalid	* fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikattematerjale - puit, tellis, krohv, naturaalne betoon jms. Hoonete fassaadid peavad olema liigendatud ja dünaamilised.	-
* Katusekate	* katusekatte materjal ning toon lahendatakse ehitusprojektis	-
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* lahendatakse ehitusprojektis	-
* piirete materjal ja kõrgus	* kinnistul on puitlippidega piire.	-
* ±0.00 sidumine	* 3,2 m abs (abiruumid võivad asuda ka madalamal)	-

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

ÄM - majutushoone maa (hotell, motell, hostel, pansionaat, külalistemaja jms)

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).

LP - parkimisehitise maa (parkimismaja, ramp, iseseisval krundil asuv otseselt teed või tänavat teenindav sõidukite parkla maa vms).

Tänavalt nähtavatele fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega. Tänavafassaadidele ei ole lubatud paigaldada hooneid teenindavaid tehnilisi seadmeid.

4.2 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema 30% (võib suurendada). Haljastus peab koosnema erineva kõrgusega haljastusest - murust kõrghaljastuseni, saavutamaks hooned pargis muljet. Kõvakattega (kõik materjalid, mis oluliselt vähendavad või takistavad sademevee imbustumist sh terrassid) ala osakaal ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatava ala osakaalu.

Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning suunatakse sademeveekanaliseerimisele. Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanaliseerimiseveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku. Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega. Kinnistule planeeritav parkimisala on suhteliselt kompaktne ja ei võta olulist osa krundi pinnast, mistõttu jääb piisavalt ruumi ka haljastusele. Parkimisaladel on vajalik saju- ja sulamisvee puhastamine (õli-liiva püüdurid) enne pinnasesse, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, 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 normtasemeid.

4.3 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Mere pst-ilt ning Suvituse tänavalt läbi Suvituse tn 8 kinnistu.

Kuna planeeritav ala jääb üldplaneeringu tänavatevõrgu skeemil määratud linnakeskuse transporditsoonist välja, nähakse ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Hoonestus-ala	Korterite arv	Üldplaneeringust lähtuvalt minimaalne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	3	3	3
	3	3	3
2	2	2	2
	2	2	2
Kokku:		10	10

Rannapargis on prioriteetne säilitada haljastuse osakaalu. Vältida tuleb hoovialade muutumist väheatraktiivseks nii kinnistu püsielanikele ja rentnikele kui ka linna küllastajatele.

Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt planeeritavate korterite arvust.

Sisepääsu (Mere pst-lt) kõrvale planeeritud parkimiskoha (joonisel parkimiskoht nr 9) rajamine eeldab sõiduautodele mõeldud värava asendamist liugväravaga.

Hoonete lähedusse näha ette parkimismisvõimalus jalgratastele (korruselamu iga korteri kohta minimaalselt 1 jalgratta parkimiskoht, kokku 10 kohta). Jalgrataste hoiukohad kavandada võimalusel sisepääsude lähedusse, võimaldada nende paigutamist varikatuste alla või hoonestuse mahus näha ette vastavad kohad.

Abiruumid nähakse ette hoonestuse mahus (hooajavälise esemete hoid nagu jalgrattad, hobi- ja matkarabed, kelgud, vankrid, suvemööbel jms). Võimalusel tagada pere kohta rohkem kui 1 koht jalgratastele ning ruum lapsevankritele jmt tarbeks).

4.4 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritaval alal on olemas liitumised kaugkütte-, vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikega ning elektri- ja sidevõrguga.

4.5 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 lai us 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. Lähim hüdrant nr 563 paikneb Mere pst ja Suvituse tn ristumiskohas, planeeritavast alast u 50 m kaugusel. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.6 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 sisepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.7 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 prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel põhijoonis tehnovõrkudega.

4.8 Servituudid

Servituutide määramise vajadust täpsustatakse detailplaneeringu põhiosa koostamisel.

Tabel 3. Servituutide tabel

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Suvituse tn 8 62510:012:3260	Suvituse tn 4a 62510:012:3990; Mere pst 18 62510:012:2300	Reaalservituut	Reaalservituut annab Suvituse tn 4a ja Mere pst 18 kinnistute omanikele õiguse ehitada, hooldada ning kasutada läbi Suvituse tn 8 kinnistu kulgevat juurdepääsuteed.

4.8.1 Miljöövärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljöövärtuslikul alal.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Sihtotstarbe muutmine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Krundisise tehovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Hoone ehitus.
- Kasutusloa taotlemine.