



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 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:

DP 1-24

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Kangert OÜ
Pärna tn 1
Vändra 87701
Põhja-Pärnumaa
e-mail:
tanel@tanelkangert.com

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**PÄRNU LINNAS SUUR-JÕEKALDA TN 6a, 8 JA 8a
KINNISTUTE DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson
(Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri
diplom nr MB 007012)
Planeeringu koostaja: Anette Aun

TALLINN 2025

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: jaanuar 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev menetlustoiming	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	4
3.4	Haljastus ja liiklus	5
3.5	Tehnovõrgud.....	5
3.6	Alal kehtiv detailplaneering.....	5
3.7	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.8	Piirangud planeeritaval alal	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav	6
4.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	7
4.3	Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid	10
4.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	10
4.5	Tehnovõrgud- ja rajatised.....	11
4.5.1	Vertikaalplaneerimine.....	13
4.6	Tulekaitse tingimused.....	13
4.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	14
4.8	Keskkonnatingimused	14
4.9	Jäätmekäitluse põhimõtted	15
4.10	Piirangud	15
4.10.1	Servituudid.....	15
4.10.2	Miljööväärtuslik ala	16
4.10.3	Muinsuskaitse	16
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	16

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugijoonis	1:500
Joonis 3	Põhijoonis	1:500
Joonis 4	Tehnovõrgud	1:500
Joonis 5	Krundijaotus	1:500
Joonis 6	Vaadete skeem	1:2000

ILLUSTRATSIOON

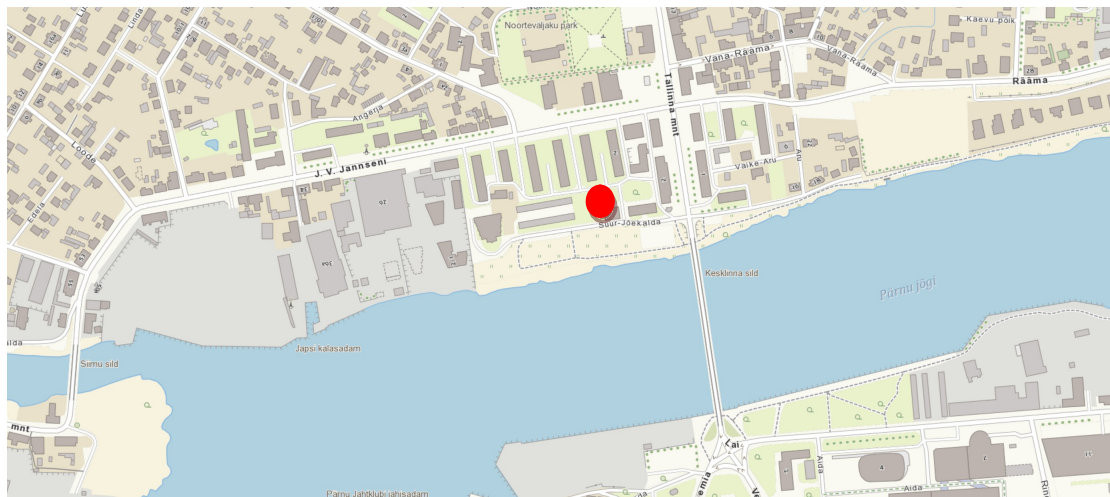
Joonis 1	3D Visualiseering (koostaja: AB Luhse & Tuhal OÜ)
----------	---

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Suur-Jõekalda tn 6a (62502:001:6440), Suur-Jõekalda tn 8 (62502:001:2580) ja Suur-Jõekalda tn 8a (62501:001:0628) asuvad Pärnus Ülejõe asumis Pärnu jõe läheduses. Planeeritav ala on ümbritsetud Suur-Jõekalda tänav T2 (62501:001:0616), Suur-Jõekalda tänav T1 (62501:001:0940) tänavate ja Suur-Jõekalda tn 6 (62502:001:6340) katastriüksusega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem (aluskaardina on kasutatud Maa-ameti kaarti).

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev menetlustoiming

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 26.06.2023. a korraldusega nr 433. Korralduse juurde kuulub lisana "Maa-ala asukoha skeem".

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise maa-ala plaani on koostanud TipGeo OÜ 30.08.2023. a (välitööd 06.07.2023), töö nr 2023tg214.

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”;

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamiseks ülesandeks on krundistruktuuri muutmine, kinnistutele sobivaima ehitusõiguse välja selgitamine ning arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala, kogupindalaga 2415 m², asub Pärnu linnas, Ülejõe asumis, Kesklinna silla (Vanasilla) läheduses. Kinnistud asuvad arheoloogiamälestise asulakoht reg-nr 11792 alal. Planeeritav ala hõlmab Suur-Jõekalda tn 6a kinnistut, mille pindala on 207 m², Suur-Jõekalda tn 8 kinnistut, mille pindala on 649 m² ning Suur-Jõekalda tn 8a kinnistut, mille pindala on 1559 m².

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

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad peamiselt 4. korruselised korterelamud, jõepoolses küljes avalikus kasutuses vabaaja veetmise ala ning lääne pool garaažide kompleks. Suur-Jõekalda tn 8a kinnistu kasutus on ümbruskonna elanike seas isetekkeline, seal paiknevad pesukuivatuspuud, jalgrada jm.

Paiknedes keslinna läheduses, on põhilised linna sõlmpunktid (keskus, Pärnu jõgi, tähtsamad ühiskondlikud asutused) jalutuskäigu kaugusel. Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 1 km kaugusel.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- Tallinna maantee bussipeatus Tallinna maanteel (ca 150 m);
- Tallinna maantee bussipeatus J. V. Jannseni tänaval (ca 200 m);
- Mini Rimi (ca 250 m);
- Pärnu Keskuse Selver (ca 750 m);
- Pärnu Ülejõe lasteaed (ca 400 m);
- ca 1-1,5 km raadiuses asuvad mitmed põhikoolid ja gümnaasiumid

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal olevate katastriüksuste üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% segahoonestuse maa-ala.

Tabel 1. Kinnistute maakasutus

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa	Katastriüksuse sihtotstarve
1	Suur-Jõekalda tn 6a	62502:001:6440	1685505	Tootmismaa 100%
2	Suur-Jõekalda tn 8	62502:001:2580	522305	Ärimaa 100%
3	Suur-Jõekalda tn 8a	62501:001:0628	7472650	Üldkasutatav maa 100%

3.4 Haljastus ja liiklus

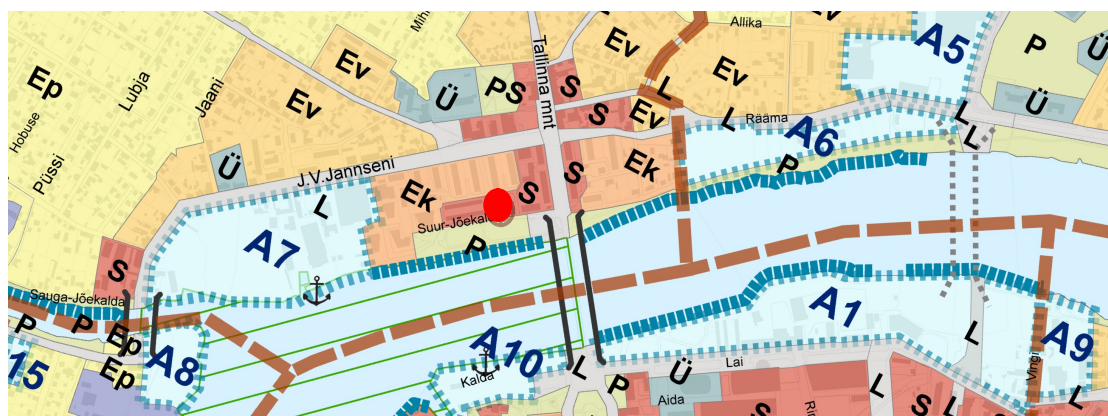
3.5 Tehnovõrgud

3.6 Alal kehtiv detailplaneering

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

3.7 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

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



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

Segahoonestuse maa-ala (S):

- Funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna.

Segahoonestuse maa-alade arendamise eesmärgid:

- aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine;
- erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine;
- kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine;

Üldplaneeringus esitatud tingimused segahoonestus maa-alale:

- Valdav otstarve: ametiasutused, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusasutused, elamud, väikeettevõtluse ja büroohooned, transpordi kasutust teenindavad hooned, riigikaitsehooned ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega ala
- 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.
- 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).

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.8 Piirangud planeeritaval alal

- 1) Ranna või kalda piiranguvöönd;
- 2) Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala - arheoloogiamälestis (mälestise reg nr 11792);
- 3) Surveseadme kaitsevöönd;
- 4) Elektripaigaldiste kaitsevööndid.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringus nähakse ette krundistruktuuri muutmine, Suur-Jõekalda tn 8 kinnistu laiendatakse Suur-Jõekalda tn 8a kinnistu arvelt. Kavandatava krundi pindalaks on 1375 m² ning sihtotstarbeks äri- ja elamumaa. Olemasolev 1-korruseline maja (kauplus) lammutatakse. Asemele ehitatakse 3-korruseline hoone, mille jõepoolne osa on kavandatud teise korruse ulatuses tagasiastega. Nii teisele kui kolmandale korrusele kavandatakse jõe poole terrassid. Üldplaneeringu segahoonestusala tingimuste järgi peab esimesel korrusel säilima avalik funktsioon. Seega on 1. korrusele planeeritud äripind / jalgrattapood ning 2-3. korrusele korterid. Uus hoone asukoht krundil paigutuks Suur-Jõekalda tänava äärse jalgteega külgnevalt Suur - Jõekalda tänava ehitusjoonel mille määramise aluseks on Suur-Jõekalda tn 10 kortermaja.

Kavandatava hoone asukoha valikul on arvestatud, et jääks vabaks J. V. Jannseni tänava korterelamute vaatekoridorid jõe (joonis 5 Vaadete skeem).

Projekteerimisel arvestada, et hoone kõigi arhitektuursete detailidega peab jääma hoonestusalasse. Konsoolsed hooneosad ning varikatused ei tohi ulatuda üle kinnistu piiri. Kõik kavandatavad vajalikud rajatised (eraldi asetsevad terrassid, katusealused, laste atraktsioonid, väikevormid, prügikonteinereid varjav ehitis jms) võivad asuda ka väljaspool hoonestusala ning neid ei arvestata ehitisealuse pinna ja planeeritavate hoonete arvu hulka.

Planeeringuga kavandatakse ka mänguväljaku, haljastus-, liiklus- ja parkimislahendus ning kommunikatsioonide kavandamine. Juurdepääs kavandatavale krundile pos 1 nähakse ette Suur-Jõekalda tänavalt. Parkimine lahendatakse omal krundil. Suur-Jõekalda tn 8 krundil asuv isetekkeline jalakäijate tee likvideeritakse ning selle asemel

rajatakse Suur-Jõekalda tn 8a krundile uus jalakäijate tee. Planeeringu põhja osas pos 1 kinnistule jäävad olemasolevad naaberkinnistute prügikonteinerid tõestetakse ümber teisele poole Suur-Jõekalda tänavat.

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne (tänapäevane), sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Kasutatavad arhitektuursed võtted, detailid ja profiilid peavad olema piirkonnale kohased.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Suur-Jõekalda 8 ja 8a kinnistute ümberkruntimise. Suur-Jõekalda 8 krunti suurendatakse Suur-Jõekalda 8a krundi arvelt. Vastav taotlus oli arutlusel 12.01.2023 toimunud Pärnu Linnavalitsuse linnavara komisjoni töökoosolekul, kus tehti otsus detailplaneeringu vastu võtmisel võõrandada Suur-Jõekalda tn 8a asuva üldkasutatava maa kinnistu osa Suur-Jõekalda tn 8 omanikule. Täpne kruntide jaotamine on esitatud joonisel Krundijaotus.

4.2 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
krundi suurus	1375 m ²	833 m ²	207 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m ²) / täisehitus %	550 m ² / 40% Kõik abiruumid lahendada hoonestuse mahus.	-	Säilib olemasolev olukord
suurim lubatud brutopind	1350 m ² (1. k 100%, 2. k 72,73%, 3. k 72,73% ehitisealusest pinnast)		
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Ärimaa 100% (Ä)	Üldkasutatav maa 100% (Üm)	Tootmismaa 100% (T)
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	EK 55-80% ÄK, ÄB, ÄM 20-45%	HP 100% - haljasala, pargi maa	Säilib olemasolev olukord
üldplaneeringu juhtotstarve, %	segahoonestuse maa-ala (S), 100%	segahoonestuse maa-ala (S), 100%	segahoonestuse maa-ala (S), 100%

hoone maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	12 m	-	Säilib olemasolev olukord
hoone suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	3 / 1	-	Säilib olemasolev olukord
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+3.20...+4.52 m	+3.18...+4.47 m	+4.13...+4.32 m
lubatud suurim hoonete arv krundil	1	0	Säilib olemasolev olukord
Hoonestusala suurus	779 m ²	-	Säilib olemasolev olukord
lubatud väikseim tulepüsivusklass	Määratakse ehitusprojektis	-	Säilib olemasolev olukord
Piirangud	- Arheoloogia- mälestise asulakoht - Ranna või kalda piiranguvöönd - Tehnovõrkude kaitsevööndid	- Arheoloogia- mälestise asulakoht - Ranna või kalda piiranguvöönd - Tehnovõrkude kaitsevööndid	- Arheoloogia- mälestise asulakoht - Ranna või kalda piirangu-vöönd - Tehnovõrkude kaitsevööndid
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed hooned	Lubatud on rajada lisaks esitatud hoonete arvule ka prügimaja ning jalgrataste hoidmiseks abihoone kõrgusega kuni 2,5m	Ei planeerita	Säilib olemasolev olukord
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse osakaal peab olema segahoonestus maa- alal minimaalselt 30% kinnistu pinnast.	Teedest ja mänguväljakust vabad alad haljastada.	Säilib olemasolev olukord

	Haljastamise kavandamiseks on vajalik koostada haljstusprojekt.		
olulisemad arhitektuuri-nõuded:			Säilib olemasolev olukord
* katusekallete vahemik	* 0-35°	-	
* 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).	-	
* Katusekate	* kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekate materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus.	-	

* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms)	-	Säilib olemasolev olukord
* piirete materjal ja kõrgus	* Avatäited lahendatakse ehitusprojekti		
* hoone +0.00 sidumine	* Piirdeid ei planeerita.	-	
	* +0.00= 0,2-0,7 m olemasolevast maapinnast		

Krundi kasutamise sihtotstarbed:

ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus-, teenindus, autoteenindus, diskoteegi, kasiino jms koos krundil asuva parkla, parkimismajaga). Võimalus liigitada rohke ja vähese külastajate arvuga asutusteks.

ÄB - büroohoone maa (büroo, pank, postiteenus).

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).

Kavandatava hoone kohustuslik ehitusjoon on määratud Suur-Jõekalda tn 10 kortermajaga samale joonele.

Hoone põhimaht ei tohi ulatuda ehitusjoonest tänava poole. Hoone elemendid (rõdud/ lodžad ja varikatused) võivad ette ulatuda kuni 30% ehitusjoonel paiknevast fassaadipinnast. Hoone kõigi arhitektuursete detailidega peab jääma hoonestusalasse.

4.3 Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid

Planeeritaval alal hoonetest ning platsidest vabad alad haljastada. Säilib olemasolev maapinna kõrgus, mida vajadusel täpsustatakse ehitusprojekti.

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule on tegemist segahoonestus maa-alaga, kus lubatud väikseim haljastuse osakaal on 30% krundpinnast. Haljastus lahendatakse haljastusprojektiga. Murukivi ei arvestata haljastuse osakaalu sisse. Täpsed haljastuse rajamise põhimõtted ja asendusistutuse arvutus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Asendusistutuse osas tuleb teha koostööd linnaaednikuga.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras.

Pos 2 olemasolevad pesukuivatusraamid nähakse ette säilitatavatena. Kui need jäävad kõnnitee rajamisel ette on lubatud raamid ümber tõsta.

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

Krundile pos 1 tagatakse juurdepääs Suur-Jõekalda tänavalt.

Krundile on planeeritud segakasutusega hoone. Sõiduautode parkimiskohtade arvutuse aluseks äripinnal on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Tegemist on linnakeskuse II klassiga ja ehitise liigiks on arvestatud kauplus (1 pk 100m² brutopinna kohta). Kuna planeeritav ala jääb üldplaneeringu tänavatevõrgu skeemil määratud linnakeskuse transporditsoonist välja nähakse elupinna parkimiskohtadeks ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Tabel 3. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Pos nr	EVS 843:2016, tabel 9.1 ehitise parkimis-normatiiv	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Maksimaalne kaupluse brutopind m ² *	Korterite arv	Üld-planeeringust lähtuvalt min. Parkimis-kohtade arv	Planeeritav parkimis-kohtade arv
1	Kauplus	5	550	-	-	6
	-	-	-	6	6	6
					Kokku	12

* Projekteerimise käigus täpsustub hoone brutopinna suurus.

Projekteerimisel näha ette parkimismisvõimalus jalgratastele, maksimaalse brutopinna korral kokku 10 kohta (lähtuvalt EVS 843:2016 tabel 9.3), täpsustub ehitusprojektis. Jalgrataste hoiukohad kavandada võimalusel sissepääsu lähedusse, võimaldada nende paigutamist varikatuste alla või hoonestuse mahus näha ette vastavad kohad. Joonisele põhijoonis on kantud jalgrataste võimalikud parkimiskohad. Nende täpne arv ning asukoht selgub projekteerimise käigus lähtuvalt hoone brutopinnast ning hoone kasutusotstarbest.

4.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritaval kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, kanalisatsioon, side ja elekter ning ala läbib ka sademeveekanalisatsioon). Seoses uue hoone kavandamisega täpsustatakse tehnovõrkude lahendust (sh hoonestusalale jäävate tehnovõrkude ümbertöstmise vajadust). 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 Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 03.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 240581.

Veevarustus Suur-Jõekalda tn 8 kinnistu on hetkel lahendatud läbi Suur-Jõekalda tänaval asuva peatorustiku DN65 MALM Suur-Jõekalda tänaval. Täiendavalt on võimalik planeerida uus ühendus peatorustiku ühenduspunktist kuni planeeritava krundini pos 1.

Reoveed Suur-Jõekalda tn 8 kinnistul on hetkel juhitud Suur-Jõekalda tänav T2 kinnistule asuvasse peatorustiku kaevu nr 19. Reoveekanalisatsiooni ühendust ei

muudeta. Vajadusel on võimalik täiendav ühenduspunkt rajada Suur-Jõekalda tänaval või Suur-Jõekalda tänav T2 kinnistul asuvast peatorustiku ühenduspunktist kuni planeeritava kinnistuni pos 1.

Planeeritavale hoonestusalale jääb AS Pärnu Vesi kanalisatsioonitorustik. Seetõttu nähakse ette uus ühendus kaevude 65 ja 59 vahel.

Projekteerimisel selgitada kaevude 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 juhitud 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 juhitud ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Sadevesi pos 1 kinnistul lahendatakse ühissademevee kanalisatsiooni baasil. Torustik rajada Tallinna maanteel paiknevast peatorustiku ühenduspunktist piki Suur-Jõekalda tänavat kuni planeeringualani. Lisaks immutada sadevesi kinnistu siseselt pinnasesse võimalikult suurel määral: hajutada haljasalale, rakendada taaskasutust jms. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Vältida tuleb sademevee reostumist. Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanalisatsiooni juhitud sademevee kogust.

Projekteerimise etapis on lubatud loobuda ühissademevee kanalisatsiooniga liitumisest, kui sadevesi on võimalik kinnistu siseselt pinnasesse immutatult, immutuskaste kasutades või mõnel muul moel lahendada. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Uue sademevee väljalasu projekteerimise korral taotleda tingimused ja/või kooskõlastus Keskkonnaametist. Vooluhulgad täpsustatakse projekteerimisel.

4.5.2 Soojavarustus

Kaugkütte lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS 08.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr PT-9.

Planeeringuala paikneb Pärnu linna tõhusa kaugkütte piirkonnas. Planeeritava kinnistu hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada olemasolevalt Suur-Jõekalda tn kaugküttetorustikult 2xDN200/355. Planeeringus nähakse ette võimalus liituda kaugküttevõrguga. Väljapoole krundi piire (tänavamaale), kruntide hoonestuse harutorustikele paigaldatakse sulgeseadmed ehk maakraanid.

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

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

4.5.3 Sidevarustus

Sidevarustuse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 08.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38790167.

Kinnistul Suur-Jõekalda tn 8 on olemasolev perspektiivitu vask sidekaabel pinnases. Pos1 krundile nähakse ette sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi rajamine piki Tallinna mnt.-d kulgevast sidekanalisatsioonist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Telefoni- ja internetiühendus on lubatud lahendada ka kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.5.4 Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 11.04.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 470879.

Planeeritava ala liitumiseks elektrivõrguga nähakse ette toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina Kalda alajaama kinnistu piirile planeeritavast 0,4 kV liitumiskilbist.

4.5.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +3.18...+4.52 m. Alal säilib olemasolev maapinna kõrgus (vajadusel täpsustatakse seda ehitusprojektis). Ala projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanalisatsiooni juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.6 Tulekaitse tingimused

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatut.

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.

Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10).

Välise kustutusvee tagamisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Lähim hüdrant:

- hüdrant nr 190, sõlm 501, Tallinna maantee ja Suur-Jõealkda tänava ristmikul, koordinaadid 6472315,9, 528997,2, vooluhulk 36,0 l/s.

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



Joonis 3. 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 valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.8 Keskkonnatingimused

Planeeringualal tuleb arvestada maalihke ohtudega.

Vastavalt Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ joonisele Ehitusgeoloogiliste tingimuste skeem M: 1/25 000 kehtib planeeringualale D-tsooni tingimused lihkeohtikkuse vähendamisele:

- Kaldatsoon täitmine abs. kõrguseni 2,5m ja gravitatsioonilise kaldakindlustuse rajamine nõuab pinnase tugevusparameetrite täpsustamist ja püsivuse kontrolli.
- Ehitamine lubatud kaldajoonest 50 m kaugusel.
- Ehitamisel kaldajoonest kuni 30...50 m kaugusel nõuab pinnase tugevusparameetrite täpsustamist ja püsivuse kontrolli.

Lähtudes Tartu Ülikooli geoloogia instituudi uuringust Maalihked Pärnu maakonnas (Kalm jt 2002) on soovitatav:

- lihkeohtlikel lõikudel arvestada sellega, et savipinnaste korral võib looduslik maalihe tekkida kuni 50 m kaugusel jõe veepiirist. Inimtegevuse lisandudes tuleb väga ohtlikuks pidada ala kuni 70 m jõe veepiirist;
- orulõigis, kus võib toimuda lihe liivas, arvestada sellega, et lihked võivad looduslikult vallanduda 5-10 m kaugusel oru pervest. Inimtegevuse lisandudes aga kuni 20 m kaugusel oru pervest;
- lihkeohtlikel orulõikudel tuleks igasuguse ehitustegevuse planeerimisel oru pervele lähemale kui eespoolmainitud kriitilised kaugused arvestada maalihete toimumise võimalikkusega;
- lihkeohtlikes piirkondades on soovituslik enne detailplaneerimist või ehituslubade väljastamist nõuda konkreetse ala maalihkeohtlikkuse detailset uuringut;
- lihete võimalikkuse analüüsiks, eriti Pärnu jõel, oleks oluline sängi veealuse osa (jõe põhja) iseloomu ja reljeefi tundmine.

4.9 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). Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine.

4.10 Piirangud

4.10.1 Servituudid

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1 Suur-Jõekalda tn 8 62502:001:2580; Pos 2 Suur-Jõekalda tn 8a 62501:001:0628; Pos 3 Suur-Jõekalda tn 6a 62502:001:6440	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Elektrilevile õiguse hooldada ja kasutada kinnisasjal olevaid ja seda läbivaid elektripaigaldisi.

Pos 1 Suur-Jõekalda tn 8 62502:001:2580; Pos 2 Suur-Jõekalda tn 8a 62501:001:0628	Sademevee kanalisatsioonitorustiku kasutajad	Reaalservituut	Reaalservituut annab sademeveetorustiku kasutajatele õiguse kasutada ja hooldada krunti pos 1 läbivat sademevee kanalisatsioonitorustikku.
Pos 1 Suur-Jõekalda tn 8 62502:001:2580; Pos 2 Suur-Jõekalda tn 8a 62501:001:0628	Pärnu Vesi AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Pärnu Vesi AS-le õiguse kasutada ja hooldada krunti pos 1 läbivat kanalisatsioonitorustiku.

4.10.2 Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljööväärtuslikul alal.

4.10.3 Muinsuskaitse

Planeeringuala jääb tervenisti arheoloogiamälestise nr 11792 „asulakoht“ alasse. Ehitus-, mulla- ja kaevetöödeks, mille sügavus ületab 30 cm tuleb luba taotleda Muinsuskaitseametilt.

Lisaks lähtuda Muinsuskaitseaduse § 31 lg 1 kirjutatust: „Kui mistahes paigas avastatakse ehitamisel, teede, kraavide ja trasside rajamisel või muude mulla- ja kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurikiht või maasse, veekogusse või selle põhjasetesse mattunud ajaloolised ehituskonstruksioonid, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning viivitamata teavitama sellest ametit.“

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Kinnistute ümberkruntimine;
- Maa sihtotstarbe muutmine;
- Hoonete ja tehnoorkude projekteerimine;
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- Hoonete ehitusloa väljastamine;
- Hoonete ehitus;
- Kasutusloa taotlemine.