

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Rääma tn 38 kinnistu detailplaneering

Pärnu linn

Töö nr 2307

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Ettepaneku tegija:

AS Wendre

Esindaja:

Gavin Perkins

/allkirjastatud digitaalselt 03.03.2025/

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoon

/allkirjastatud digitaalselt/

Oktoober 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	5
4. Ruumilise arengu eesmärgid	7
4.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	8
5. Planeeringulahenduse kirjeldus	9
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	14
7. Arhitektuursed tingimused ja märkused	16
8. Liikluskorraldus, parkimine	17
9. Haljastus, maastik, piirded, katendid	19
9.1. Rääma oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	21
9.2. Täiendavad nõuded seose Rääma oja avamisega	23
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	24
10.1. Veevarustus	24
10.2. Reoveekanaliseerimine	24
10.3. Sademeveed	25
10.4. Elektrivarustus	26
10.5. Sidevarustus	27
10.6. Soojavarustus	27
11. Tuleohutuse tagamine	28
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	28
12. Keskkond	29
12.1. Jäätmed	29
12.2. Insolatsioon	29
12.3. Müra	29
12.4. Pinnasereostus	29
12.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	29
12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	31
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	31
14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	31
15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	32
16. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	34
17. Servituutide ja isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmise vajalikkus	34
18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	34

GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS
- AS-4 TEHNOVÕRGUD
- AS-5 TRASSIÜHENDUSTE SKEEM
- AS-6 ILLUSTRERIV JOONIS 01
- AS-7 ILLUSTRERIV JOONIS 02
- AS-8 SELGITAVAD SKEEMID 01
- AS-9 SELGITAVAD SKEEMID 02

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

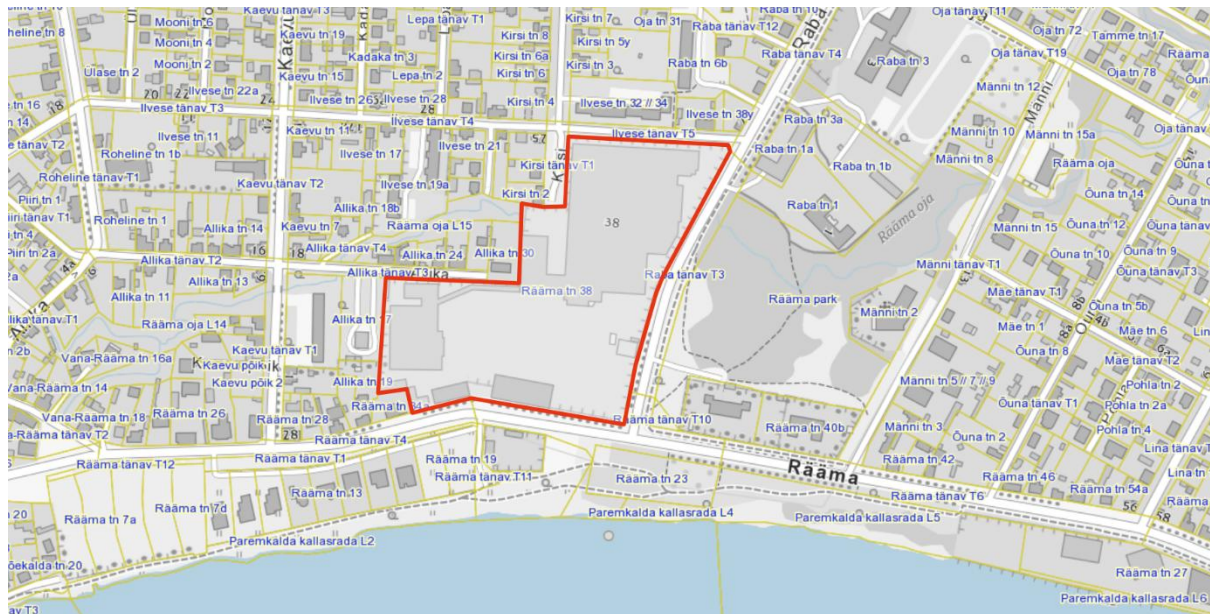
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Karri Tiigisoon Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	AS Wendre

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 9.10.2022 otsus nr 658 Pärnu linnas Rääma tn 38 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Maa-ala plaan tehnoorkudega. OÜ Georite, töö nr 23006, 02.2023,
- Pärnu, Rääma tn 38 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeritav ala hõlmab Rääma tn 38 (50384 m², 62507:016:9370) kinnistut, mis asub Pärnu linnas Rääma ja Raba tn nurgal külgnedes lisaks Ilvese, Kirsi ja Allika tänavatega. Juurdepääs krundile on võimalik peamiselt Rääma, Raba ja Ilveste tänavatelt.



Joonis 1 Rääma tn 38 kinnistu asukoht.

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel paiknevad Rääma tn 38 kinnistul järgnevad olulisemad hooned ja rajatised:

Tabel 1.

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peam. kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)	Korruste arv
103013659	Ketrustsehh	Olemas	Kergetööstuse hoone	1986	16065,0	2
220456970	Masuudihoidla	Olemas	Rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks		66,0	
103013662	Büroo- ja kauplusehoone	Olemas	Muu tööstushoone		1257,3	3
103013661	Katlamaja	Olemas	Katlamaja, boilerjaam		1567,0	4
120290431	Ühenduskoridor	Kavand.	Muu tööstushoone		454,9	1
103013660	Garaaž-ladu	Olemas	Muu transpordihooone, nagu näiteks tuletorn		690,0	1
103013656	Tööstushoone	Olemas	Muu tööstushoone		1130,0	2
220456968	Hoidla	Olemas	Muu nimetamata rajatis		111,0	
103013665	Ladu	Olemas	Muu laohoone		894,0	1
103013663	Kompressorihooone	Olemas	Muu tööstushoone		234,0	1
103013658	Veepuhastusjaam	Olemas	Muu tööstushoone		740,0	2
103013669	Värvahoone	Olemas	Muu tööstushoone		12,0	1
103013675	Alajaam	Olemas	Energeetikatööstuse hoone		156,0	2
220603092	Laadimisplats	Püstitamisel	Muu plats või väljak		1510,0	
103013670	Värvahoone	Olemas	Muu tööstushoone		24,0	1
103013666	Ladu	Olemas	Muu laohoone		462,0	1
103049105	Metallitöökoda	Olemas	Muu tööstushoone		483,0	1
103013664	Masuudihooone	Olemas	Muu tööstushoone		116,0	1
103013672	Tööstushoone	Olemas	Muu tööstushoone		147,0	1
103013667	Ladu	Olemas	Muu laohoone		39,0	1
103013653	Kudumistsehh	Olemas	Muu tööstushoone		3000,0	1
103013671	Veetorn	Olemas	Muu tööstushoone		60,0	3
221344200	Vedelgaasipaigaldis	Olemas	Gaasihoidla rajatis	2020	12,5	
220456969	Masuudihoidla	Olemas	Rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks		66,0	
103013652	Kontor-ühiselamu	Olemas	Büroohoone		445,0	3

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Rääma tn 38

katastritunnus: 62507:016:9370
 pindala: 50384 m²
 sihtotstarve: tootmismaa 100%

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Peamise hoonetusena asub Rääma tn 38 krundil olemasolev XX sajandi algusest pärit Pärnu Linatööstuse hoone Rääma tn ääres. Krundi põhjaosas paiknevad uuemad vabrikuhooned. Pärnu linakombinaadi hoonel on teatav ajalooline väärtus, kuigi see ei ole arvel mälestistena ega ka väärtuslike hoonete nimekirjas. Piirkond on tootmisalana ülejäänud linnaruumist eraldatud ja suhteliselt suletud ala, mis on valdavas osas ääristatud nõukogude ajast jäänud betoonelementidest piirdega.



Joonis 2 Vaade Rääma tn 38 hoonestusele Rääma tänavalt



Joonis 3 Vaade Rääma tn 38 olemasolevale hoonestusele Raba tänavalt



Joonis 4 Vaade Rääma tn 38 kinnistule Ilvese tänavalt

Lähipiirkond on valdavalt hoonestatud nii korter- kui ka pereelamutega. Hariduse, Kirsi, Lille ja Rohu tänavate vahelises kvartalis on 5-korruselised korterelamud. Raba, Hariduse ja Rohu tn vahelises kvartalis asub Raba autopesula.

Üle Raba tänava asub 3,6 ha suurune Rääma park, mida läbib Rääma oja. Olulisemate hoonetena paiknevad Rääma pargi servas Rääma tänava ääres olemasolev lasteaed (Rääma tn 38b). Männi tänava ääres Pärnu Agape koguduse kirikuhoone. Raba tn 1a kinnistul asub olemasolev Kaitseliidu lasketiir, mille lähedal Raba tn 1 kinnistul asub kunagine Rääma mõisahoone, mis hetke on kasutuseta, varasemalt oli hoones noorte tehnikamaja.

Olulisema ühiskondliku hoonena paikneb Raba tn 3 kinnistul Raba ja Oja tänava nurgal Pärnu Rääma põhikool.

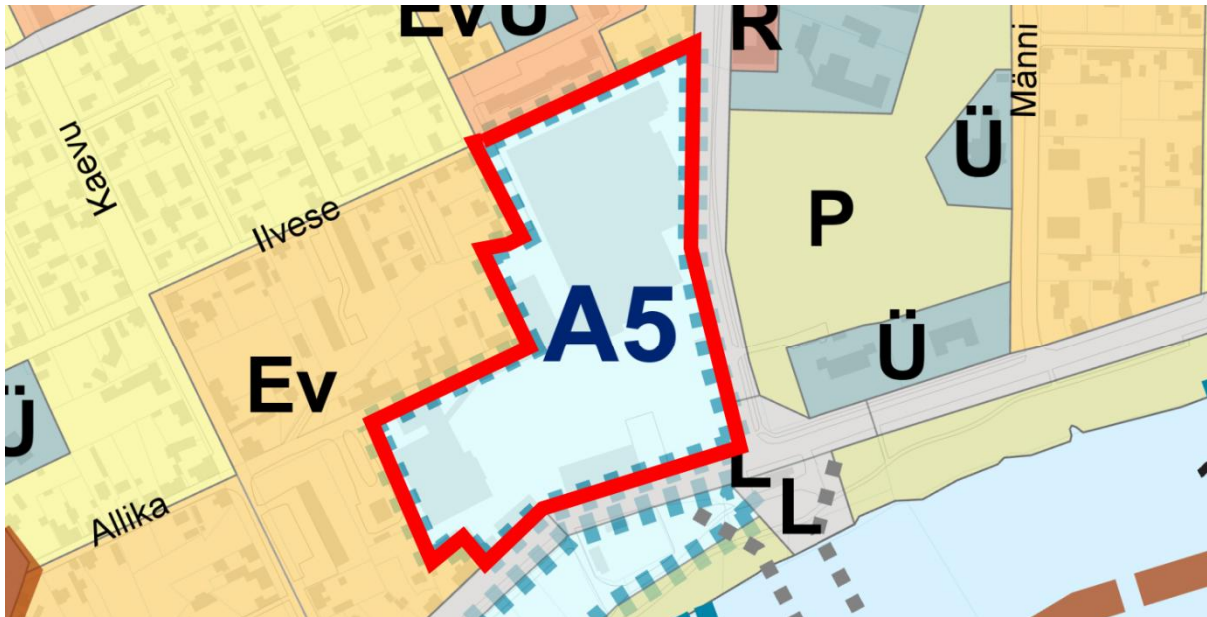
Rääma, Raba, Oja ja Männi tänava kvartalis kehtib 2013 aastal kehtestatud Rääma pargi kvartali detailplaneering.

Lisaks on olulise taristuobjektina valminud Raba-Pargi sild, mis ühendab nii Rääma kui ka Niidu tööstuspiirkonna kesklinnaga. Arvestades liikluskorralduslikke muutusi ka Tallinna maantee Sauga-Pärnu lõigul võib oletada, et Raba tänavast saab oluline sissesõit Pärnu linna. Linnaruumiliselt oluline muudatus toob tõenäoliselt endaga kaasa olulised muutused nii kinnisvara arenduses kui ka liikluskorralduses.

Järeldus: Rääma tn 38 kinnistu näol on tegemist on muust linnakeskkonnast eraldatud olemasoleva tootmismaaga, mis on valdavalt ääristatud elamupiirkondadega. Kinnistu asub kahe üsna olulise linna tänava (Raba ja Rääma) nurgal. Koos Raba-Pargi sillaga, mis toob piirkonnale kesklinna oluliselt lähemale, on loogiline, et tootmistegevus asendub elu ja ärifunktsiooniga. Tegemist on osana pikemast protsessist, millega ka teised jõeäärsed endised tootmis- ja tööstuslad planeeritakse elamu- ja äripiirkondadeks.

4. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21).



Joonis 5 Rääma tn 38 kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanil

Üldplaneering näeb alale ette arenguala. Üldplaneeringu kohaselt on arengualad linnaruumi osad, mis eristuvad ruumiliselt ja funktsionaalselt ümbritsevast keskkonnast ning mille puhul on võimalikud mitmesugused linnaehituslikud ja funktsionaalsed lahendused. Lähtuvalt arenguvõimaluste paljususest ei ole peetud otstarbekaks määrata üldplaneeringuga konkreetset juhtfunktsiooni vaid erinevate võimalike juhtfunktsioonide raames on antud tingimused aladele ruumilise ja funktsionaalse lahenduse kavandamiseks senise funktsiooni muutumisel.

Rääma, Raba, Ilvese, Kirsi ja Allika tänavate vahele jääva arenguala (A5) kohta näeb üldplaneering ette järgmised tingimused:

Arenguvisioon: Eesmärk on suurtootmise välja viimine jõe äärest ja elamualade vahelt ning uue kesklinna viiva silla äärsele alale sobiva ruumilise ja funktsionaalse lahenduse leidmine.

Alal lubatud juhtotstarbed: Väikeelamute maa-ala (Ev); Korruselamute maa-ala (Ek); Äri ja teeninduse maa-ala (Ä); Tee ja tänava maa-ala (Lt).

Planeerimise ja hoonestamise põhimõtted: arvestades, et läheduses on kool, lasteaed, park, kirik ja muud planeeritavad või olemasolevad ühiskondlikud funktsioonid, on tegemist potentsiaalse multifunktsionaalse teeninduspiirkonnaga ning kesklinnalähedase elupiirkonnaga.

Haljastuse põhimõtted: Kaaluda piirkonnast läbi kulgeva oja avamist. Hoonestuse vaheline väliruum tuleb kavandada kõrge kvaliteediliselt. Elamualade kavandamisel tuleb ette näha puhkevõimalused. Mitme korterelamu kavandamisel on soovitatav ette näha üks ühine puhkeala.

Liikluskorralduse põhimõtted: Allika ja Kirsi tänavad tuleb omavahel ühendada. Võimaliku kavandatava kaubandus-teenindushoone avatud parkimisala ei tohi paikneda Rääma ja Raba tänavate nurgal. Määrata vajadusel alad „pargi ja kõnni“ parklate väljaarendamiseks.

4.1. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering on koostatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kohaselt arvestades, et *„arengualade määramise eesmärk on leida piirkondadele uued terviklikud linnaruumilised lahendused ja tagada alade laiapõhjaline ja tasakaalustatud arendus“* (üldplaneeringu seletuskiri lk 45).

Rääma tn 38 detailplaneeringu teeb üldplaneeringu muutmise ettepaneku seoses Rääma oja ehituskeeluvööndiga.

Läbi viidud arhitektuurivõistlusega on Rääma tn 38 kinnistule leitud terviklik linnaruumiline lahendus, mis näeb alal tööstuse likvideerimist ning asemele tervikliku elu- ja äripiirkonna kujundamist koos inimsõbraliku avaliku ruumiga. Samuti näeb lahendus ette ka Rääma oja avamise. Lahenduse mõte arengualal on võimaldada suuremal alal läbitöötatud lahendust, mis üksikute kruntide puhul võib olla üldplaneeringu tingimustega mitte kooskõlas (nt haljastuse osakaal), kuid mis kompenseeritakse ala terviklahenduses.

Arvestades, et tegemist on arengualaga ning alale on koostatud terviklik lahendus, siis ei ole tegemist elamu üksikkruntide puhul tegemist valdavalt üldplaneeringu kohase lahendusega.

See on põhjendatud järgnevalt:

Esmalt on üldplaneeringu üldine idee tagada üldplaneeringus seatud reeglite järgimine olemasolevas väljakujunenud keskkonnas, mis vähendab oluliselt võimalust teistsuguste keskkondade loomiseks. Lähtuvalt sellest on üldplaneeringus määratud arengualad, mis moodustavad suurema ala ning kus on seetõttu võimalik keskkonnaloomele vabamalt läheneda.

Üldplaneeringu üks eesmärkideks hea kvaliteediga elukeskkonna tagamine nii olemasolevas keskkonnas kui uusarenduste puhul. Arhitektuurivõistluse „The Flax Quarters“ töö tulemusena on kavandatud mitmekesine ja kõrge kvaliteediga (elu-)keskkond. Võistlustöös kohaselt planeeritud elamukrundid on tavapärasest veidi väiksemana (A-tsoon), mida kompenseerib keskne suur haljasala ning see, et A-tsooni parkimine on valdavas osas planeeritud eraldi hoonesse. Selle tulemusena on valdav osa planeeritavast elamualast autovaba või vähese autokasutusega. Väiksemad krundid, kruntide vahelised (jala-)käiguteed ning mitmekesine maastik soodustavad rohkem jalgsi liikumist ning seeläbi ka suuremat inimeste vahelist suhtlust. Sama puudutab ka C-tsooni elamuid, kus on mõnevõrra privaatsem elamutüüp (paarismajad), kuid ka seal on keskne liikumisala, mis on vähese autokasutusega ja mõeldud mitmekesisteks tegevusteks.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Rääma oja **ehituskeeluvööndi täpsustamiseks ja vähendamiseks** (vt p 9.1).

5. Planeeringulahenduse kirjeldus

Rääma tn 38 kinnistule on kavas ehitada elu- ja äripiirkond. Arenduse esimese etapina viidi 2022 aastal läbi arhitektuurivõistlus, mille võitis Rootsi arhitektuuribüroo Wingardhs tööga „The Flax Quarters“ ja mis on käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks.

Võistlustöö näeb ette luua Pärnusse mitmekesine ja kaasaegne aedlinn, mille kujundavad kvaliteetsed elamispinnad, mitmekülgne avalik ruum ja mis lähtub igakülgsest säästlikust planeerimisideest:

1. madala süsinikusisaldusega disain ja materjalide taaskasutamine;
2. roheline liikuvus - autovabade avalike ruumide maksimeerimine ning motoriseerimata ja avalike transpordivahendite kasutamise edendamine;
3. päikeseenergia tootmine ning säästlike energialahenduste kasutamine;
4. bioloogiline mitmekesisus - püsivate ja mitmekesiste haljasalade loomine;
5. kaasava naabruskonna kujundamine, mis keskendub inimõõtmelisele ja mitmekesisele avalikule ruumile, mis parandab elanike tervist, heaolu ja sotsiaalset läbikäimist;
6. ruum linnapõllumajanduseks – väikesed aiad ja aialapid võimaldavad kasvatada pisipõllumajandust.

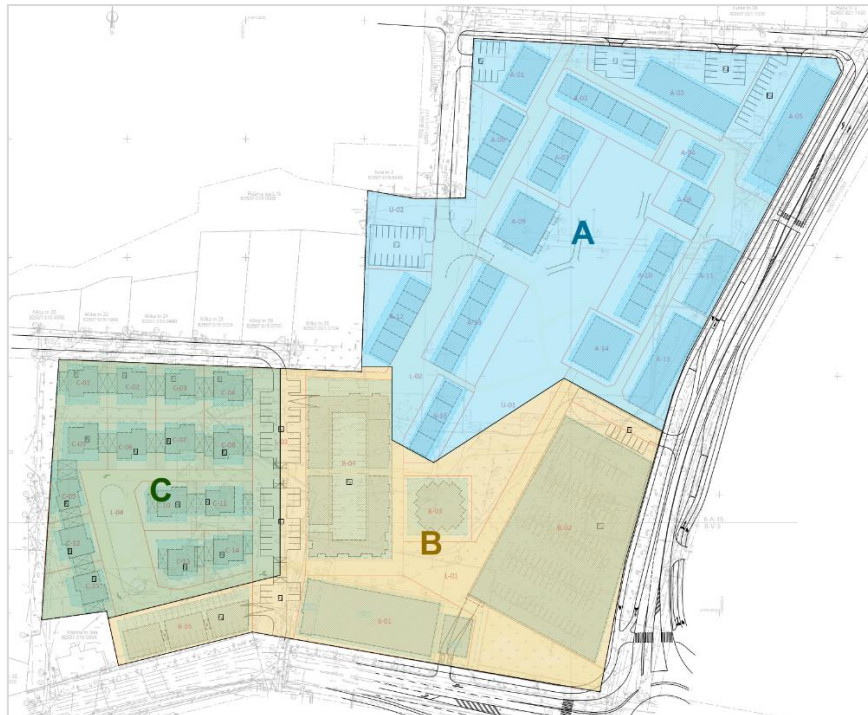
Tihe ja madal hoonetüpoloogia loob unikaalsed eluomadused, mis ühendavad elanikke avaliku ruumi ja rohealadega. Tere tulemast kaasaegsesse ja elavasse aedlinna!



Joonis 6 Väljavõtte arhitektuurivõistluse võidutööst The Flax Quarters

Võistlustööga on ala planeeritud valdavalt elamumaaks. Rääma ja Raba tänava nurgale on kavandatud avalikud hooned, äripinnad ja teenused (kauplus, baar, restoran, kontorid jms), ning avalikud väljakud, mis on omakorda seotud elupiirkondade vahele suunduvate teede ja rohealaga. Ala on jaotatud erinevateks tsoonideks, kuhu on planeeritud erineva tüpoloogiaga elamualad. Elamualade vahele Raba tänavaga paralleelselt on planeeritud avalikult kasutatav roheala. Samuti on plaan avada Rääma oja ning kujundada selle ümber tiik või märgala.

Planeeritav ala on jaotatud kolmeks tsooniks (vt Joonis 7):



Joonis 7 Planeeritava ala tsoneering

A tsoon – „küla järve ääres“ – suhteliselt väikeste mõõtmetega eluasemed, mis paiknevad ümber rajatava tiigi (avatav Rääma oja), kus on intiimsed ja privaatsed aiad. Hoonete vahel on kitsad tänavad ja käänulised teed, mis ühendavad elamuid keskse haljasalaga.

Hoonestus koosneb erinevate tüpoloogia ja suurusega mahtude segust. On nii tavalisi ridamaju, paarismaju ja mitmekorruselisi kortermaju. Tüpoloogiate mitmekesine struktuur loob eeldused laiale kasutajarühmale.

B tsoon on avalikum, multifunktsionaalsem ja rohkem kesklinnale orienteeritud ala
Piirkond asub Rääma ja Raba tänavate nurgal. Uue silla tõttu paikneb piirkond kesklinnale oluliselt lähemal, kui varem. See on esimene piirkond, mida kesklinna poolt tulija jõe ületamisel näeb. Piirkonnas on avatud ja aktiivsed esimesed korrused, ärihooned ja avalikud ruumid, mis kutsuvad inimesi alaga tutvuma.

B tsoon jaguneb erinevateks hooneteks, millel on kõigil oma iseloom:

Pos B-01 – „Turuhoone“ – olemasolev hoone Rääma tänava ääres

Olemasoleva hoone esimene korrus on kavandatud turuhooneks (äripind). Esimesele korrusele rajatakse täiendavaid sissepääse, avardades hoone kasutusvõimalusi ning rõhutades suhet kagusuunas asuva sissepääsuväljakuga.

Teine korrus on kavandatud büroopindadeks (koostöö ja ühiskasutusega pinnad), säilitades olemasoleva hoone avatust ja vaated suursugustele ajaloolistele konstruktsioonidele.

Ülemisele korrusele ja katusele on lisaks kavandatud kesklinna vaadetega avalik ala, mis koosneb restoranist, kasvuhoonest, konverentsiruumidest ja välialadest. Et vältida hoone taha jääva ala varjutamist, ei soovita hoonet kõrgemaks ehitada.

"Linnumaja" on „Turuhoone“ kõrvale planeeritud uushoone, mis on piirkonna maamärk ja toimib sissepääsuportaalina kogu alale. Hoone on kavandatud eluhoonena.

Seitsmekorruseline tõstetud hoonemaht pakub häid vaateid Pärnu jõe kesklinnale. Hoone on kavas ühendada ka Turuhoone ülemise korruse ja katusealaga, lisades hoonele ka avaliku funktsiooni. Hoonele annavad iseloomuliku karakteri konsoolsed rõdud.

Pos B-02 – „Mäenõlv“ – multifunktsionaalne hoone Raba tänava ääres

Suure osa hoone mahust moodustab parkimine, mis on kavandatud kaldpindadele võimaldades niiviisi säästa ruumi eraldiseisvatelt juurdepääsurampidelt. Lisaks maapealsele parkimisele on see piirkonna peamine maapealne parkimisvõimalus. Lisaks on ka planeeritud üks maa-alune parkimiskorrus.

Juurdepääs on planeeritud hoone põhjaküljest Raba tänavalt. Kogu mahu peale on planeeritud elamuühikud luues nõnda lõunasse avaneva nõlva, mille aluseks sama kaldpind, kus on alumiste korruste parkimine. See võimaldab pääseda ligi igale elamuüksusele mööda trepistikku hoonete vahel, kui ka otse parkimiskorrustelt. Erinevad aatriumid, väiksed hoovid ja katuseterrassid pakuvad privaatseid väliruumi, mille vahel on kitsad juurdepääsuteed.

Alumise korruse põhiosas paiknevad äripinnad, mis avanevad nii Raba tänava, sissepääsuväljaku kui ka läände jääva keskväljaku poole paiknedes ristmikule ja sillale kõige lähemas tsoonis, kus liigub kõige rohkem inimesi. Äripindadele on planeeritud teenused nii kohalike kui ka laiema piirkonna teenindamiseks. Kaubaga varustamine ja teenindusala on planeeritud hoone siseselt nii, et see on varjatud. Juurdepääs ja väljumine on kavandatud parempööretega Raba tänavale.

Pos B-03 – „Taaskasutustorn“

Hoone keskne positsioon ala rohevööndi ja avaliku ala keskmes kajastub alumisel korrusel, kuhu on planeeritud ruumid ühiskondlikeks tegevusteks, nagu sünnipäevapeod, kirbuturud, koosviibimised ja kokanduskursused. See on koht, kus kogukond saab kokku tulla. Ülemised korrused on planeeritud erineva suurusega korteriteks, nii et kõigil on rõdud ja vaated mitmes suunas. Fassaad koosneb on planeeritud lahendada krunti piiravatest taaskasutatud betoonelementidest.

Pos B-04 – „Kvartal“

B tsoonile linliku tiheduse lisamiseks on kavandatud traditsiooniline perimetraalne elamukvartal. Kesktes poolavatud sisehoovi on kavandatud rohkelt rohelust. Sinna viivad läbi kahe korruse avanevad läbipääsud, mille kaudu avaneb pääs alale ja sellest läbi. Osa kvartalit läbivast jalakäijate liikumisteest ühendab "Metsa" (C) idas asuva elamualaga.

Suhtluse naabritega ja kogukonnatunde loomiseks on korterite sissepääsud ja köögid paigutatud sisehoovi poole. Esimesel korrusel turuhoone pool paiknevad äripinnad on kohaks kohvikutele ja restoranidele.

Parkimine on kavandatud hoone alla. Sisehoov ja alumine korrus on maapinnast veidi kõrgemale tõstetud (umbes 1,2m), et lisada nii alumise korruse korterite privaatsust kui ka vähendades suurte kaevamiste ja maa-aluste konstruktsioonide vajadust alloleva garaaži jaoks ning tehes ruumi puude istutamiseks.

Pos B-05 – Hotell

Võrreldes võistlustööga on tehtud Rääma tänava äärse hoonestuse asemel tehtud muudatus ning varasema kolme paariselamu asemele on planeeritud majutusfunktsioon.

C – „mets“ – Elamuala, kus säilitatakse võimalikult palju olemasolevaid puid ja lisatakse veel täiendavat haljastust. See annab piirkonnale ainulaadse iseloomu ja atraktiivsuse - elu suurte puude varikatuste all. Peamiseks elamutüübiks on paarismajad, kus elupinnad võivad olla nii üksteise peal ja/või kõrvuti. Kõigil korteritel on juurdepääs kohapeal asuvatele eraaedadele. Kaldkatuste ja puitfassaadidega hooned, mis on ümbritsetud aedadega meenutavad ümbritsevaid elamupiirkondi.



Joonis 8 Väljavõte arhitektuurivõistluse võidutööst 'The Flax Quarters' - 3D visualisatsioon

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused (arhitektuursed tingimused ja märkused vt p 7)

Tabel 1

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus maa-alune/ maa-pealne	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonestuse maksimaalne kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle	Orient. korterite arv*
Rääma tn 38	A-01	784	EK; ER	2	0/3	0	260	10,5	34	lame või madal viil 0-15°	9
Rääma tn 38	A-02	899	EK; ER	2	0/2	0	400	8,5	45	lame või madal viil 0-15°	6
Rääma tn 38	A-03	1725	EK; ER	2	0/3	0	550	10,5	32	lame või madal viil 0-15°	19
Rääma tn 38	A-04	800	ER	2	0/2	0	300	8,5	38	lame või madal viil 0-15°	4
Rääma tn 38	A-05	1707	EK	2	0/4	0	600	13,5	36	lame või madal viil 0-15°	28
Rääma tn 38	A-06	756	EK; ER	2	0/2	0	350	8,5	47	lame või madal viil 0-15°	5
Rääma tn 38	A-07	917	EK; ER	2	0/2	0	350	8,5	39	lame või madal viil 0-15°	5
Rääma tn 38	A-08	580	EK; ER	2	0/4	0	380	13,5	66	lame või madal viil 0-15°	17
Rääma tn 38	A-09	969	EK; ER	2	0/2	0	350	8,5	37	lame või madal viil 0-15°	5
Rääma tn 38	A-10	502	EK; ER	2	0/3	0	350	10,5	70	lame või madal viil 0-15°	12
Rääma tn 38	A-11	903	EK; ER	2	0/2	0	400	8,5	45	lame või madal viil 0-15°	6
Rääma tn 38	A-12	1242	EK; ER	2	0/2	0	420	8,5	34	lame või madal viil 0-15°	6
Rääma tn 38	A-13	638	EK; ER	2	0/3	0	380	10,5	60	lame või madal viil 0-15°	13
Rääma tn 38	A-14	768	EK; ER	2	0/4	0	550	13,5	72	lame või madal viil 0-15°	25
Rääma tn 38	A-15	618	EK; ER	2	0/2	0	300	8,5	49	lame või madal viil 0-15°	4
Rääma tn 38	B-01	2210	ÄK 0 - 100%; ÄB 0 - 100%; ÜL 0 - 20%	3	HA1 - 3; HA2 - 4; HA3 - 7	310	1500**	HA1 - 9,5; HA2 - 14,5; HA3 - 38,5	68	lame või madal viil 0-15°	21
Rääma tn 38	B-02	4638	ÄK 15 - 30%; LP 35 - 75%; EK 30 - 50%; ÄB 0 - 20%	2	-1/5	4300	4300	20,5; vt põhijoonis AS-3	93	lahendada projektiga	27
Rääma tn 38	B-03	796	ÄB, ÄK 0 - 15%; EK 85 - 100%	1	0/7	0	360	8,5	46	lame või madal viil 0-15°	28
Rääma tn 38	B-04	2774	ÄK 5 - 10%; ÄB 5 - 10%; EK 90 - 95%	3	-1/3	2500	1800	12	65	lame või madal viil 0-15°	50
Rääma tn 38	B-05	1204	ÄM 75 - 100%; ÄK 0-25%	1	-1/4	1000	600	15,5	50	lahendada projektiga	0
Rääma tn 38	C-01	522	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	29	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-02	478	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	32	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-03	464	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	33	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-04	446	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	34	viil 30-45°	2

Rääma tn 38	C-05	507	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	30	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-06	448	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	34	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-07	450	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	34	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-08	448	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	34	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-09	328	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	40	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-10	492	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	31	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-11	488	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	31	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-12	468	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	33	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-13	535	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	29	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-14	404	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	38	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	C-15	606	EP; EPk	1	2 k + 1 katusekorrus	0	150***	9,5	25	viil 30-45°	2
Rääma tn 38	L-01	4720	LV	0	0	45	0	0	0		0
Rääma tn 38	L-02	2664	LV	0	0	0	0	0	0		0
Rääma tn 38	L-03	2472	LT	0	0	0	0	0	0		0
Rääma tn 38	L-04	1655	LV	0	0	0	0	0	0		0
Rääma tn 38	Ü-01	5463	HP	0	0	0	0	0	0		0
Rääma tn 38	Ü-02	897	HP	0	0	0	0	0	0		0
		50 385 m²					16730				320

* Korterite arvu võib täpsustada projektiga juhul, kui on tagatud piisav parkimiskohtade olemasolu

** B-01 krundil olemasoleva „Turuhoone“ (end. linavabrik) ehitisealune pind on EHR-i alusel 1257,3 m².

*** Pos C-1 – C15 kruntidele planeeritud autovarjualuste alune pind võib olla kuni 70 m² krundi kohta. Selle võib juurde liita suurimale maapealsele ehitisealusele pinnale, kui varjualune on põhihoonega konstruktiivselt seotud. Varjualuse kinni ehitamine (garaažiks) ei ole lubatud.

EK – korterelamu maa	EPk – kaksikelamu maa	ER – ridaelamu maa
ÄB – kontori- ja büroohoone maa	ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	ÄM – majutushoone maa
LP – parkimisehitise maa	LT – tee ja tänava maa	HP – haljasala maa
ÜL - haridus- ja lasteasutuste maa	LV – linnaväljaku maa	

7. Arhitektuursed tingimused ja märkused

- a) Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
- b) Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab lähtuma võimalikult palju arhitektuurivõistluse lahendusest. Viimistlusmaterjalide valikul lähtuda arhitektuurivõistluse töö esteetikast. Eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas). Peamiste avaliku funktsiooniga hoonete projekteerimisse on soovitatav kaasata arhitektuurivõistluse võitnud arhitektid või arhitektuurbüroo.
- c) B-01 kuni B-04 hoonete fassaadid, mis on avatud B-tsooni aktiivse jalakäijate ala suunas (pos L-01 ja L-02) tuleb lahendada äripindade osas avatud ja ümbritseva ruumiga suhtleva ärifassaadina (vaateaknad, reklaampinnad, sissepääsud jms). Hoone teenuste- ja elamispindade sissepääsud peavad olema arhitektuuriselt rõhutatud ning olema kujunduslikult fassaadpinnast selgelt eristatavad. Teenindus- ja tehno-sissepääsud varjata arhitektuursete võtetega.
- d) B-05 hoone Rääma tänava poole avatud fassaad lahendada samuti avatud ja ümbritseva ruumiga suhtleva ärifassaadina (vt ka punkt c)).
- e) B-01 hoone katusele on lubatud ehitada rajatisi (varjualused, pergolad vms), mis võivad ületada hoone põhimahu kõrgust (aluseks võtta arhitektuurivõistluse töö lahendus).
- f) Pos B-02 hoonestus on lubatud välja ehitada etapiviisiliselt. Arvestades, et arendustegevust alustatakse B-etapist ning Pos B-02 sisaldab suures osas A-etapi elamute parkimiskohti, siis on detailplaneeringuga lubatud hoonestuse ehitamine etapi kaupa ja parkimishoone asemele avaparkla ehitamine.
- g) Pos B-05 hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi arhitektuurivõistlus. Hoone arhitektuurse lahenduse kavandamisel arvestada Rääma tn 38 kinnistul asuva ajaloolise hoone räästajoont ja hoone üldisi mahulisi proportsioone, mis tähendab, et ülemised korrused tuleb lahendada tagasiastetena või siis kaldkatusena. B-05 hoonestus kavandada kolme eraldatud mahuna, mis võivad olla ühendatud galeriidega.
- h) A-tsooni elamutele, mis on avatud nii avaliku tänava kui ka avaliku haljasala poole, näha ette sissepääsud mõlemalt poolt. Pos A-05, A-10 ja A-14 hoonetele tuleb ette näha sissepääsud nii Raba tänava kui ka sisetänava (L-01) poolt.
- i) Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (va alla 1m hoone räästad ja varikatused) peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ja lugeda hoonete arvu hulka, kui ei ole määratud teisiti.
- j) C-tsooni elamud (pos C-1 – C15) lahendada ühtselt, nii et hooned koos piirete jm elementidega moodustaksid arhitektuuriselt tervikliku elamupiirkonna.
- k) Et vältida tänavaruumi liigset koormamist tehnilise taristuga, tuleb A ja C tsooni paigaldatavad liitumiskilbid paigutada nii, et kilbi esikülg paikneb kinnistu piiril (vt Joonis 11) või kasutada muid tehnilisi lahendusi, mis võimaldavad liitumispunkti paigutamist võimalikult varjatult ja keskkonda väärtustavalt.
- l) Uue alajaama asukoht täpsustada projektiga. Alajaam tuleb integreerida haljasala maastikulahendusse või leida sellele sobiv asukoht hoone mahus (täpne asukoht anda projekiga).

- m) Ü-01 haljasala maale (väljaspoole ehituskeeluvööndit) on lubatud püstitada dekoratiivobjekte, kasvuhooneid, varjualuseid, paviljone jm rajatisi, et võimaldada nt kogukonna tarbeaedade/istutusala teket või muude mitmekesise funktsionaalsusega ruumide ja alade teket.
- n) Uutele hoonetele tuleb vastavalt seadusandlusele ette näha varjumispaigad ja varjendid.
- o) Hoonete tulepüsivusklass ja täpsemad tuleohutuse nõuded määratakse ehitusprojektiga.

8. Liikluskorraldus, parkimine

Planeeritavatele kruntidele on võimalikud juurdepääsud külgnevatelt tänavatelt (Rääma, Raba, Ilvese, Allika, Kirsi). Täpne juurdepääsude asukoht ja lahendus antakse projektiga.

Planeeritav ala on hästi juurdepääsetav. Rääma ja Raba tänaval on toimiv ühistransport. Seoses uue silla valmimisega hakkab kesklinn olema ca 10 min jalgsikäigu kaugusel. Sillaga seoses muutub piirkonnas eeldatavalt ka ühistranspordikorraldus. Raba tänava projektiga on Raba tänava äärde ette nähtud ka uued bussipeatused. Lähtuvalt sellest on detailplaneeringu eesmärk võimalikult vähest autokasutusvajadust ning alternatiive soodustava keskkonna loomine.

Elamute parkimislahenduse (korterite ja parkimiskohtade arv, parklate paigutus jms) täpne lahendus antakse projektiga. Parkimine lahendatakse arvestusega minimaalselt **üks parkimiskoht** ühe korteri kohta.

Vastavalt arhitektuurivõistluse tööle on ala lahendatud tervikuna nõnda, et valdav osa planeeringualast on mõeldud kergliiklejatele (jalakäijad, jalgratturid) või on ühiskasutusega (kergliiklejatele mõeldud ruum, kus võib teatud juhtudel liikuda ka teenindav transport). See tähendab seda, et valdava osa hoonete parkimine ei ole lahendatud omal krundil vaid lahendatakse veidi eemal olevas parklas või parkimishoones.

A tsoon hõlmab 16 elamukrunti kokku 164 korteriga. Parkimisvõimalused on osadel kruntidel tagatud omal krundil või krundi vahetus läheduses Ilvese ja Kirsi tänava ääres 58 autole.

Ülejäänud parkimiskohad (**106 kohta**) on planeeritud parkimismajja (pos B-02, vt B tsoon).

B tsoon koosneb neljast krundist, kuhu on kokku planeeritud 126 korterit pluss äripinnad.

Tabel 2

Pos nr	äripinna m ²	p-kohti (1/60 br m ² kohta)	kortereid (1 p-koht krt kohta)	p-kohtade arv	p-kohtade asukoht
B-01	3000	50	21	71	parkimismaja (pos B-02)
B-02	2300	38	27	65	parkimismaja (pos B-02)
B-03	340	6	28	34	parkimismaja (pos B-02)
Kokku	5640	94	76	170	

B-04	340	6	50	52	B-04 hoone -1 korrusel, äripindade p-kohad pos L-03 krundil
-------------	-----	---	----	----	-------------------------------------------------------------

Parkimismajja (pos B-02) on planeeritud A ja B tsooni parkimiskohad, mis ei ole lahendatud omal krundil.

Lähtuvalt sellest tuleb parkimismajas tagada ca 170 kohta B tsooni parkimisele ja 109 kohta A tsooni parkimisele. Parkimismajja on võimalik näha ette ca **280**

parkimiskohta (täpne arv antakse projektiga). Parkimiskohtade arvu võib projektiga täpsustada arvestades reaalselt projekteeritavate funktsionaalsete pindade suurust (äri- elu jm pinnad), kehtivaid standardeid ja muid regulatsioone. Arvesse tuleb võtta, et eesmärgiks on kujundada välja vähese autokasutusvajadusega ala.

Osaliselt on külaliste ja äripindade parkimiskohad planeeritud ka tee ja tänava krundile L-03.

Pos L-01 asuv parkimine on ühiskasutuseks naaberhoonetele.

Pos Ü-02 asuv parkla on ühiskasutuseks piirkonna elanikele või külalistele.

C tsoon koosneb 15 paarismaja krundist, kus on kokku 30 korterit. C-1 kuni C-15 kruntidel on parkimisvõimalused tagatud omal krundil. Külaliste parkimiskohad on tagatud tee ja tänava krundil L-03.

C-16 krundile on kavandatud 4-korruseline majutushoone 1 korrusele äripinna rajamise võimalusega. Hoone parkimine (**min 30 kohta**) lahendatakse krundi siseselt.

L-03 krundil tuleb füüsiliste meetmetega tagada rahustatud liiklus, et tagada liiklus- ja parkimisala kasutus eelkõige juurdepääsuks ja parkimiseks ning vältida ala kasutust vaid läbisõiduks.

Jalgrataste ja kergliiklusvahendite parkimine

Jalgrataste parkimisvajadus lahendada võimalusel omal kinnistul võimalikult hoonete sissepääsude lähedal. Püsielanike parkimiseks kavandatud rataste parkimine lahendada varikatusega parkimisrajatistes. Korterelamute ja kaubanduspindade vahetus läheduses olevad jalgrattaparklad lahendada katustatuna.

Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Minimaalselt tagada 1 jalgratta parkimiskoht korteri kohta. Ridaelamutel minimaalselt 1 koht ridaelamu boksi kohta. Täiendavalt paigutada rattaparklaid ka avalikult kasutatavasse ruumi (äripindade ja kohvikute juurdepääsude juurde, mänguväljakute, bussipeatuste, ülekäiguradade, suuremate elamute lähedusse). Suurem jalgratta- ja kergliiklusvahendite parkla näha ette Rääma ja Raba tänavate ristmiku lähedusse avalikule alale (krunt pos L-01).

Planeeritaval alal olevad sillad üle Rääma oja (va võimalikud laudteed/sillad pos Ü-01 krundil) peavad olema piisava kandevõimega, et kanda päästetehnikat.

Tee ja tänava maa (LT) ja linnaväljaku maa (LV) krundid (pos L-01 – L-05) on planeeritud avalikult kasutatavaks.

9. Haljastus, maastik, piirded, katendid

Kogu ala haljastuse üldlahenduse aluseks võtta arhitektuurivõistluse töö, mis näeb teadlikult ette väiksemad elamukrundid, pakkudes nõnda rohkem hoonete vahelist avalikku koosolemise ruumi. Seega kompenseerib avalik väli- ja haljasruum, mille hulka kuuluvad lisaks kesksele rohealale (pos Ü-01) ja hoonete vahelised kõnniteed.

Enamike elamukruntide puhul on parkimine lahendatud väljaspool krundi piire ning keskne ala on kujundatud avalikuks haljasalaks koos Rääma oja avamisega.

Tsoon A ja C elamukruntidel tuleb hoonestusest ja parkimisest vaba ala haljastada ja kujundada õuealaks. Haljastus lahendada mitmerindeliseks. See tähendab, et lisaks murupinnale tuleb kasutada erineva kõrguse ja vormiga haljastust (hekid, puud, põõsad, ronitaimed).

Tsoon C haljastamisel istutada igale krundile minimaalselt kaks puud. Istutatavad puud peavad tulevikus omama kõrghaljastuslikku väärtust, mis tähendab, et puu saavutatav kõrgus peab olema vähemalt 6 m.

Pos C-1 kuni C-15 kaksikelamute parkimisel järgida planeeringu põhijoonisel (vt joonis AS-3) toodud printsiipi, kus parkimine on lahendatud kahel pool krundi servas. Hoone ette tuleb jätta piisav ruum eesaia kujundamiseks.

Tsoon B

B-1, B-2 ja B-5 krundi hoonetele kavandada täiendavalt haljastust hoonete vahetusse lähedusse (nt sissepääsud) avaliku ruumi serva konteinerhaljastusena või siis vertikaalse haljastusena.

B-5 maa-aluse parkimisala katus haljastada haljastada mitmekesise madalahaljastusega (põõsad kõrrelised vms).

Tabel 3 - planeeritava haljastuse osakaal. Teise tooniga on tähistatud osakaalud, mis on väiksemad üldplaneeringu (ÜP) nõutavast suurusel, mis kompenseeritakse avalikul haljasalal (A ja B tsoon) või külgneval teealal (C tsoon)

Pos. nr.	Krundi pindala m ²	ÜP kohane min. haljastuse osakaal krundi pinnast %	Plan. haljastuse min. osakaal krundi pinnast %	Plan. haljastuse min. osakaal krundi pinnast m ²
A-01	784	30%	27%	209
A-02	899	30%	37%	335
A-03	1725	30%	30%	514
A-04	800	30%	37%	298
A-05	1707	30%	27%	458
A-06	756	30%	39%	296
A-07	917	30%	44%	401
A-08	580	30%	24%	140
A-09	969	30%	44%	422
A-10	502	30%	26%	133
A-11	903	30%	39%	353
A-12	1242	30%	45%	558
A-13	638	30%	28%	179

A-14	768	30%	25%	211
A-15	618	30%	38%	235
B-01	2210	20%	5%	166
B-02	4638	20%	3%	117
B-03	796	30%	23%	187
B-04	2774	30%	30%	914
B-05	1204	20%	20%	241
C-01	522	30%	38%	198
C-02	478	30%	35%	167
C-03	464	30%	33%	155
C-04	446	30%	32%	144
C-05	507	30%	34%	170
C-06	448	30%	30%	133
C-07	450	30%	30%	134
C-08	448	30%	32%	142
C-09	328	30%	27%	88
C-10	492	30%	36%	178
C-11	488	30%	36%	175
C-12	468	30%	36%	167
C-13	535	30%	37%	199
C-14	404	30%	24%	97
C-15	606	30%	44%	265
L-01	4655	Ei ole määratud	4%	171
L-02	2664	Ei ole määratud	3%	90
L-03	2472	Ei ole määratud	28%	699
L-04	1655	Ei ole määratud	14%	238
Ü-01	5463	Ei ole määratud	Vastavalt projektile	
Ü-02	897	Ei ole määratud	Vastavalt projektile	
	50 384 m²			

Avalike haljasalade ja väliruumi lahendus anda tervikprojektina. Projekt koostada tunnustatud maastikuarhitektuuri büroo poolt või kaasata projekteerimisse maastikuarhitektid.

Avalikud haljasalad kujundada nõnda, et need soosiks nii erinevaid väliruumi tegevusi, kui ka elurikkust toetavat haljastuslahendust.

Avalikult kasutatavasse ruumi istutatavad puud peavad tulevikus omama kõrghaljastuslikku väärtust, mis tähendab, et puu saavutatav kõrgus peab olema vähemalt 10 m.

Istiku kõrgus lehtpuul peab olema min 3,5 m ja okaspuul min 2,5. Istutatavate puude tüve läbimõõt peab olema min 4,0-5,0 cm. Väliala terviklik lahendus antakse haljastusprojektiga.

Avalikule haljasalale näha ette üks suurem spordi- ja **mänguväljak**, kuhu näha ette tegevusi erinevatele vanusegruppidele. Mänguväljakute alad lahendada koos maastikukujundusega. Mitte kavandada vaid ühetüübilisi standardtooteid vaid luua koos õueala lahendusega terviklik mänguline keskkond koos maastiku ja haljastusega. Lisaks luua ka istumisvõimalused (koos prügikastide jm vajalikuga) nii mänguväljaku läheduses kui ka mujal õuealal.

Pos L-04 krundil näha ohutuse tagamiseks vajadusel piire, mis takistab haljasalalt otse liiklusalale jooksmist.

Avatava Rääma oja äärse haljasala võib kavandada tiigina. Kui peaks selguma, et hüdroloogilised või keskkondlikud tingimused ei ole tiigi rajamiseks sobivad, võib oja ümbruse kujundada haljasala või märgalana.

Eluhoonete kruntide uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga.

Avalik kergliiklusala kujundada inimsõbralikuks avalikuks ruumiks kasutades erinevat tüüpi katendeid, väikevorme, tänavamööblit ja haljastust nii, et kujuneks hea kvaliteediga ruum, kus on mõnus liigelda ja aega veeta nii noortel kui vanadel.

Kergliiklusosal paigutada sobivatesse kohtadesse hajusalt ka spordi- ja mänguvahendeid (kiik, ronimisvõrk, -sein, rippkang jms), et soodustada tegevusi väliruumis.

Piirded – B tsoonis ei ole piirete rajamine lubatud (va madal haljaspiire). B-05 krunti on lubatud piirata pos L-04 krundi ja Rääma tn 34a kinnistu poolt.

Kruntide piiridele on lubatud rajada piirdeaiaid maks kõrgusega 1,4 m. Peamise piirdeüübina kasutada haljaspiiret (hekk), mis võib olla kombineeritud puit või võrkpiirdega (mitte kasutada keevisvõrku). Lubatud ei ole kavandada mitteläbipaistvaid aedu (plankaed).

C-tsoonis on lubatud pos L-04 äärde jäävate piirete kõrguseks kuni 1,2 m.

Allika tn 30 kinnistuga piirnev betoonaed on kavas säilitada fragmendina varasemast (nõukogudeaegsest) piirdelahendusest. Kuna piirdeaed ei paikne planeeringu koostamise ajal täpselt kinnistu piiridel, siis võib omanike vahelisel kokkuleppel aia osaliselt või täielikult ümber tõsta.

Arvestades, et olemasolev aed on juba teataval määral amortiseerunud, siis on võimalik maaomanikul vajadusel aed asendada uue piirdega. Piirde ümber tõstmise, renoveerimise, asendamise jm küsimused lepitakse kokku maaomanike vahel.

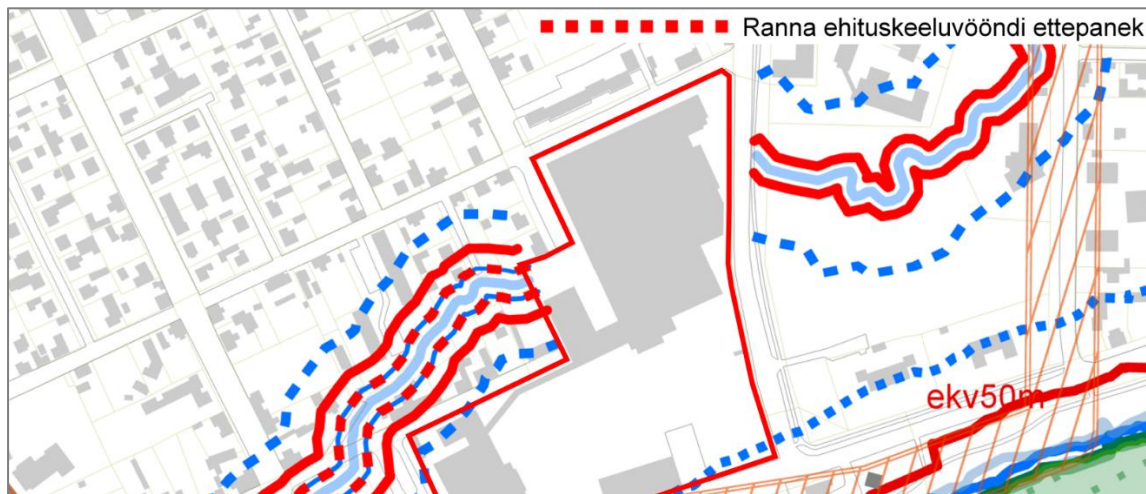
Katendid – segakasutusega ja parkimisalade katenditena kasutada vett läbi laskvaid katendeid (tänavakivi). Vajadusel kasutada koos erinevate katenditega, mida võib kombineerida ka asfaldiga, et tähistada nt erinevaid liikumistsoone ja alasid. Asfaldi kasutamisel vältida suuri monotoonseid pindu. Suuremate sillutatud alade katend valida võimalikult heledatooniline, et vältida kuumasaarte tekkimist.

Säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Likvideerida võib puid, mis on vältimatult vajalikud ehitustegevuse läbi viimiseks (sh ka hoonestusalaga kattuvad olemasolevad puud). Likvideeritavate/ohustatud puude asukoht näidata projektiga. Samuti näha ette meetmed puude kaitsmiseks.

9.1. Rääma oja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Kehtiv Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering teeb ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku Pärnu linnas paiknevate ojade kalda aladel (Rääma oja, Niidu oja, Väike-Niidu oja). *Arvestades välja kujunenud hoonestuslaadi ning planeerimispraktikat ettepanek vähendada ehituskeeluvöönd 10 m veekogu piirist (veekaitsevööndi piir), et oleks tagatud juurdepääs oja hoolduseks (vt Piirangute plaan ja ÜP seletuskiri lk 136).*

Kuna oja on planeeringu koostamise hetkel torus, siis hetkel Rääma tn 38 kinnistule Rääma oja ehituskeeluvöönd ei laiene.



Joonis 9 Väljavõte Pärnu linna asustussüsteemi üldplaneeringu piirangute plaanist

Arvestades, et üldplaneering teeb ettepaneku ojade ehituskeeluvööndite vähendamiseks üldiselt, on võetud eelduseks, et ka Rääma tn 38 kinnistul oleks Rääma oja avamisel üldplaneeringukohane ehituskeeluvöönd 10 m veekogu piirist.

Arvestades detailplaneeringu lahendust, teeb käesolev detailplaneering ehituskeeluvööndi ulatust Rääma tn 38 kinnistul vähendada ja täpsustada.

Rääma tn 38 detailplaneeringuga on vastavalt arhitektuurivõistluse tööle (vt p 5) kavandatud mitmekesine linnaruum, kus põimuvad erinevad ruumid ja keskkonnad. Torus voolav Rääma oja on kavas avada ning juhtida läbi planeeritava elamuala (A-tsoon). Arhitektuurivõistluse tööst lähtuvalt on A-tsoon planeeritud elamupiirkonnaks, mis paikneb ümber keskse avaliku haljasala. Haljasala seob omavahel Rääma tänava poole jääva segafunktsiooniga ja ümber pargi planeeritud elamud.

Läbi linna voolavate ojade kaldad on valdavalt inimtegevuse mõju all. Ojad kulgevad enamasti läbi eraaedade olles avalikus ruumis nähtavad vaid tänavaruumist avanevatele vaadetele või siis pargis (Rääma park). Käesoleva detailplaneeringuga on võetud eesmärgiks ühes küljest oja avamine ning avalikus ruumis eksponeerimine ning teisest küljest oja ümber huvitava ja meeldiva elukeskkonna loomise, mis on vahetult seotud nii pargi kui ka ümbritsevate elamutega. Valdavalt on avatud oja ääristatud avalikult juurdepääsetava rohealaga, kuid vastavalt planeeringulahendusele ulatuvad osad hooned suhteliselt oja lähedale ning kaks hoonet on planeeritud vahetult veepiirile. Nii moodustub mõnus ojaäärne keskkond, kus on ojaäärse maastikuga põimitud nii rohelus kui ka hoonestus.

Vastavalt planeeringulahendusele on oja äärde kavandatud ka tiik, mille vorm ja täpne lahendus luuakse maastikuprojektiga vastavalt hüdroloogilistele ja maastikulistele võimalustele, mistõttu võib oja ümbruse kujundada haljasala või märgalana. Siinkohal on oluline, et avalikuks kasutuseks ja parema juurdepääsetavuse tagamiseks on ala peale planeeritud ka sillad või laudrajad.



Joonis 10 Hooned oja ääres (Kuldiga)

Lähtuvalt sellest teeb käesolev detailplaneering ettepaneku **vähendada avatava Rääma oja ehituskeeluvööndit** ca 6 elamukrundi osas alla 10 meetri vastavalt hoonestusalade paigutusele (vt joonis AS-3). Täpne ehituskeeluvööndi ulatus tuleb välja selgitada maastikuala projekteerimise käigus, sest detailplaneeringuga ei ole tehnilistel põhjustel võimalik nii oja kui ka võimalike tiikide kaldajoont täpselt määrata.

Erinevad rajatised (nt puhkealadega seonduvad, mänguväljakud jm taolised rajatised), millele ei kohaldu LKS § 38 lg-tes 4 ja 5 loetletud erandid, tuleb rajada enne Rääma oja avamist. Pärast oja avamist ei ole ehitiste ehitamine Rääma oja ehituskeeluvööndisse LKS-i alusel lubatud (v.a erandid) ning nende ehitamine eeldab üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekule positiivse otsuse saamist.

9.2. Täiendavad nõuded seose Rääma oja avamisega

Kui avamistöödega on vajalik teostada Rääma oja süvendustöid või tahkete ainete uputamist (nt kaldakindlustuse rajamine), võib olenevalt mahtudest vajalik olla veeluba või veekeskkonnariskiga tegevuse registreering (veeseaduse (VeeS) § 187 p-d 8 ja 10 ja § 196 lg p-d 2 ja 5). Kui töid tehakse järjekorras, kus rajatakse esmalt hooned, tiigid, märgala ning seejärel avatakse oja, et tekiks hoonetevaheline veeala, loetakse oja süvendamise mahuks seda osa, mis eemaldatakse oja ja tiikide vahelt (nende ühendamiseks).

Süvendamine on orgaanilise ja mineraalse pinnase eemaldamine veekogu põhjast. Tahkete ainete paigutamisel arvestatakse tahkete ainete mahtu, mis paigutatakse keskmisest veetasemest allapoole. Veekogu süvendamiseks loetakse ka seda, kui tiigid on valmis rajatud ja seejärel soovitakse need ühendada avatud ojaga. Selle osas saab Keskkonnaamet anda täiendava seisukoha, kui kavandatud tööde iseloom ja tehnoloogia on täpsemalt kirjeldatud.

Veekogu süvendamiseks ei loeta sette eemaldamist veekogust (va meri) korrashoiu eesmärgil (VeeS § 176 lg 1). Veekogust (va meri) korrashoiu eesmärgil sette eemaldamine mahuga alates 5 m³ tuleb registreerida Keskkonnaametis veekeskkonnariskiga tegevusena (VeeS § 196 lg 2 p 31). Veekogus planeeritud töid on soovitatav teostada madalveeperioodil ning vältida maksimaalselt heljumi levikut.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoone tänava poolsetele fassaadidele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid (va juhul kui need on projekteeritud koos hoone arhitektuurse lahendusega (nt päikesepaneelid) ja omavalitsuse arhitektiga kooskõlastatud). Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

NB!

- Juhul kui avalikke liikluspindu (tee ja tänavamaa, linnaväljaku maa) ja haljasalasid ei anta üle kohalikule omavalitsusele, siis tuleb läbivatele trassidele seada servituudid trassivaldaja kasuks.
- Trassiühenduste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb ette näha meetmed, mis väldivad munitsipaalomandis olevate kõvakattega teede kahjustamist. Eelistatult tuleb trasside paigaldamisel kasutada suletud meetodeid ning trasside algus- ja lõpp-punktid kavandada haljasalale või teede eraldusribale, et minimeerida mõju olemasolevale teekattele.

10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused TT-168577.

Ühendus veevõrguga on planeeritud Rääma, Allika ja Ilvese tänava peatorustikest. Torustikud on planeeritud piki avalikke liikluspindu (tee ja tänava ja linnaväljaku maa) planeeritavate kinnistuteni.

Projekteerimisel/planeerimisel arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega (<https://www.parnuvesi.ee>).

10.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused TT-168577.

Ühendus reoveekanaliseerimisega on planeeritud Rääma, Ilvese ja Raba tänava torustikega. Torustikud on planeeritud piki avalikke liikluspindu (tee ja tänava ja linnaväljaku maa) planeeritavate kinnistuteni.

Rääma tn 38 kinnistut läbib olemasolev reoveekollektor. Detailplaneering näeb ette kollektori osalist ümbertõstmist. Kollektorile on vajalik määrata isikliku kasutusõiguse (IKÕ) ala AS Pärnu Vesi kasuks, mis ulatub osaliselt ka Rääma tn 34a kinnistule.

Üldnõuded

Projekteerimisel selgitada välja 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 juhitavad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatule.

10.3. Sademeveed

Sademeveekanaliseerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused TT-168577.

Olemasolev maapind on tasase reljeefiga kõrguste vahemikuga ligikaudu 5 ... 6 m abs.

Planeeritud võimalikud ühenduspunktid olemasoleva sademeveetrassiga on Rääma tänaval kaev nr 14 (6-V-2) ja Ilvese tänaval kaev nr 11 (6-A-15).

- A tsooni sademeveed juhtida avatavasse Rääma oja. Vesi juhitakse planeeritavatelt teedelt ära vertikaalplaneerimise, rentsliite ja drenaaži abil.
- B tsooni sademevede ära juhtimiseks on planeeritud ette nähtud ühendus sademeveekanaliseerimise võrguga.
- C tsooni sademeveed juhtida rentsliite või vertikaalplaneerimise abil pos L-03 krundile planeeritud sademeveetrassi ja pos L-04 planeeritavale haljasalale.

Sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee koguse vähendamiseks ja tipukoormuse hajutamiseks näha ette kruntidele vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid. Enne torustikku juhtimist kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda. Kasutada katusehaljastust ning maa-aluseid sademevee mahuteid.

Sademevee juhtimine liikluspindadelt on planeeritud etappide kaupa järgnevalt:

- Parklate, jalgteede ja väljakute parkimisalad lahendada vett läbi laskvatena.
- Parklatega ja teedega külgnervatele haljasaladele kavandada parkimisala pinnast madalam haljasala (veepeenar). Haljasala poolne parkla äärekivi lahendada vahedega, nii et liigne sademevesi saab voolata haljasalale.
- Krundi sisene sademeveekanaliseerimine lahendada nõnda, et see rakendub alles peale eelnevate meetmete küllastumist.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

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 “Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Üldnõuded

Projekteerimisel/planeerimisel arvestada AS-i Pärnu Vesi tehniliste nõuetega.
Projekti koostamisel täpsustada vooluhulgad ja esitada projekti koosseisus.
Projektis/detailplaneeringus lahendada kasutusest välja jäävad torustikud.
Ehitusprojekt esitada AS-ile Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks.
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ehitab välja AS Pärnu Vesi liitumislepingu alusel liituja poolt tasutava liitumistasu eest.

10.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljatanud tehnilised tingimused nr 483812.

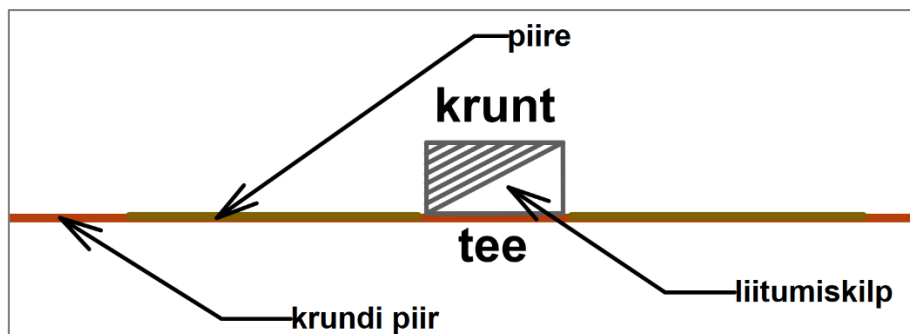
Detailplaneeringuga on ette nähtud koht uuele komplektalajaamadele, mis on planeeritud pos B-02 hoonesse. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega PÄRNU 35/10 piirkonnaalajaamast ja Allika:(Pärnu L) alajaamast.

Uue alajaama asukoht täpsustada projektiga. Alajaam tuleb integreerida haljasala maastikulahendusse või leida sellele sobiv asukoht hoone mahus.

Planeeritud alajaamadest ja olemasolevast Lossi:(Pärnu L) alajaamast on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Liitumiskilpidele tuleb tagada teenindamiseks alati vaba juurdepääs.

Et vältida tänavaruumi liigset koormamist tehnilise taristuga, tuleb avalikult kasutatava liiklusruumi serva paigaldatavad liitumiskilbid paigutada nii, et kilbi esikülg paikneb kinnistu piiril (vt Joonis 11) või kasutada muid tehnilisi lahendusi, mis võimaldavad liitumispunkti paigutamist võimalikult varjatult ja keskkonda sobituvalt.



Joonis 11 Elektrikilbi paigutamise skeem

Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tarbeks on vajalik sõlmida servituudid.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda

Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Hoonetele ja rajatistele on lubatud paigaldada päikesepaneele, kui need on seotud projekti staadiumis ehitiste arhitektuurse lahendusega.

10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 39223319.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust RHU-1241 Ilvese tänaval ja sidekaevust MAN-1234 Raba tänaval.

Igale kinnistule/hoonele on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

10.6. Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on Gren Eesti AS väljastanud detailplaneeringu projekteerimistingimused nr PT-26.

Planeeritava ala A ja B tsooni soojavarustus on planeeritud lahendada kaugkütte baasil.

Planeeritava ala peamised ühendused olemasoleva soojavõrguga on Kirsi tänava (olemasolev kaugküttetorustik) ja Rääma tänava (projekteeritud) kaugküttetorustikust. Samuti on kaugküttetorustik planeeritud Ilvese tänavale, mis ühendab Raba ja Kirsi tänava torustikku.

Planeeritud kaugküttetorustiku täpne lahendus antakse projektiga vastavalt ala arendusetappidele ja projekteeritavate hoonete sisestuskohtade paiknemisele. Hoonesisendite asukohtade määramisel jälgida nõuet: kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud.

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, kinnistusesised torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule. Piiritlused täpsustatakse järgnevate projekteerimise staadiumitega.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis tsoonis A ja C on I (eluhooned). Tsoonis B on hoonestuse kasutusviisid I (eluhooned), IV (kogunemishooned), V (kontorid), VII (garaažid) Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga. Välimise tulukustutusvee vajadus on A ja C tsoonis 10 l/s 3 tunni jooksul.

Hüdrandid

Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Rääma, Raba ja Ilvese tänavatel.

- hüdrant nr 447, sõlmes 513, Rääma ja Raba tänava ristmikul, koordinaadid 6472511,6, 529754,6, vooluhulk 45,7 l/s;
- hüdrant nr 166, sõlmes 512, Ilvese 34 juures, koordinaadid 6472797,6, 529778,7, vooluhulk 53,7 l/s;
- hüdrant nr 165 Raba tänava ääres, Raba ja Ilvese tänava ristmiku lähedal;
- hüdrant nr 167 Ilvese ja Kirsi tänava ristmikul;
- hüdrant nr 448 Raba tänava ääres;
- hüdrant nr 524 Rääma tänava ääres Rääma tn 34a kinnistu ees;

Täiendavalt on juurde planeeritud hüdrandid L-03 krundile Allika tänava lõpus ja Ü-02 krundile Kirsi tänava pikendusel (vt joonis AS-3).

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Kui sõidukite parkimine on 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.

Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad valdavas osas paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad. A tsoonis ulatuvad mitmed hooned tuleohutuskujadesse. Tuleohutuse tagamiseks on hoonete tarindid on võimalik projekteerida nõnda, et tagada tuleohutusnõuete täitmine.

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale. B tsoonis ja C-16 krundil on soovitatav lahendada prügikorraldus hoonete siseselt.

Jäätmehoolduseeskirja kohaselt võib jäätmevaldajate omavahelise kokkuleppe alusel paigaldada ühise jäätmete kogumismahuti (täpsemalt vt jäätmehoolduseeskirja tingimused). Jäätmemajanduse ja tehnilise transpordi selgitamiseks on skeem, millega on näidatud võimalike prügikogumise kohtade asukohad ja juurdepääs (vt joonis AS-8). Tegemist on soovitusliku lahendusega jäätmete äraveo hõlbustamiseks ning avaliku ruumi korrastatuse tagamiseks. Hilisema projekteerimise käigus võib jäätmekäitlust lahendada ka teisiti.

12.2. Insolatsioon

Planeeritud hoonestus on paigutatud nõnda, et see ei hakka avaldama ülemäärast varjutavat mõju naaberhoonestusele.

12.3. Mära

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud üldiselt nõnda, et elamud kui müratundlikumad hooned paiknevad valdavalt vähese liiklusega tänavate ääres (Ilvese, Kirsi, Allika).

12.4. Pinnasereostus

Arvestades, et kinnistul paikneb endine masuudihoidla, tuleb edasise tegevuse käigus läbi viia pinnaseuuringud, et teha kindlaks, kas piirkonnas leidub pinnasereostust.

12.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu jaoks on koostatud Rääma tn 38 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

1. Vajalik näha ette pinnaseuuringute läbi viimise nõue (masuudihoidla läheduses).
2. Võimaldada alale lastehoiu (-aia) kavandamist.
3. Näha ette nõuded müra leviku takistamiseks planeeritavale alale ja hoonete siseruumidesse.

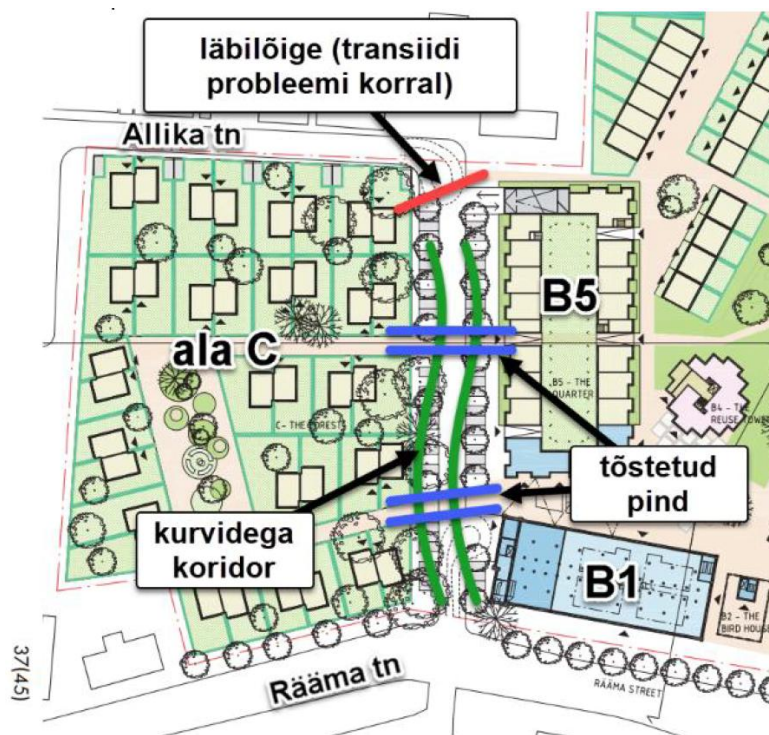
4. Kanda planeeringusse ja järgida Rääma oja avamisega seonduvaid nõuded ja tegevusi (vt p 4.1.1.)

Liiklus (väljavõte Rääma tn 38 kinnistu liiklusuuringust (OÜ Stratum, töö nr 2023-T080).

Soovitused

1. Raba-Ilvese ristmik. Raba tänavale võiks ette näha eraldi vasakpöörderaja peateelt või möödumislaiendi.

2. Allika tn ühendus Rääma tänavaga. Ideekonkursi plaani kohaselt tekib ühendus Rääma tänavalt Allika tänavale osade C (The Forest) ja B1/B5 vahelt. Põhimõtteliselt võib see olla autoga läbitav, kuid see peab olema aeglane – st. täielikult rahustatud liiklus. Parim lahendus oleks planeeritud sirge teelõigu muutmise kurviseks nii, et autojuhtidel ei oleks isegi võimalust kiiresti sõita. Lisaks võib vajadusel kasutada tõstetud pindasid jne. Läbivliikluse tekkimisel (ehk probleemi tekkimisel) võib selle teelõigu ka autoliiklusele läbi lõigata Allika tn otsa juures. Sellisel juhul jääks osa B5 „The Quarter“ juurdepääs Rääma tänavalt ning osa C põhjapoolsete elamute juurdepääs on Allika tänavalt.



Joonis 12 Ettepanekud Rääma-Alliku koridori kohta (Stratum 2023)

Eelhinnangu kokkuvõte:

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga on Rääma tn 38 kinnistul oleva funktsiooni muutust ette prognoositud, mistõttu on alale määratud paindlike tingimustega arenguala. Lähtuvalt sellest on Rääma tn 38 kinnistu hoonestamiseks läbi viidud arhitektuurivõistlus, mida on juba ka avalikkusele tutvustatud.

Rääma ja Raba tn ristmiku olulisus kasvab seoses uue sillaga. Lähtuvalt sellest on Pärnu linna arengu mõttes vajalik, et Pärnu jõe äärsetelt aladelt tootmise ära liikumise protsess jätkuks ja et Rääma tn 38 kinnistust kujuneks normaalne hea elukeskkonnaga linnapiirkond. Selline areng toetab Pärnu linna kui terviku arengut, soodustab linnakeskuse elavust ning vähendab raskeveokite hulka tavalii kluses.

Lisatud liiklushinnangu kohaselt võib ideekonkursi töö ellu viia olemasolevat tänavavõrku kasutades. Juurdepääse töö alale on mitu ja need on hajutatud, mistõttu ei teki liikluse kontsentratsioonipunkte. Arvestades ala asukohta kesklinna lähedal ning head ühendust kesklinnaga üle uue silla, on igapäevase autokasutuse tase eeldatavasti madal ning alternatiivsete liikumisviiside kasutust saab planeeringu abil mõnevõrra ka soodustada.

Arendustegevusega kaasnevad olulisemad negatiivsed mõjud Rääma tn 38 kinnistul on seotud ala välja ehitamisega, mis on linnakeskkonnas vältimatud ja ajutise iseloomuga ning mille mõju saab reguleerida projekteerimise ja ehitustegevuse kavandamise faasis.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Rääma tn 38 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Planeeritav ala paikneb juba välja rajatud taristuga linnapiirkonnas. Olemasolev tootmine asendatakse elamu- ja äripiirkonnaga, mis vähendab piirkonnas raskeveokite liiklust. Detailplaneeringu üldine lahendus on koostatud eesmärgiga luua võimalikult vähese autokasutusega jalakäija ja jalgratta (kergliikuri) sõbralik keskkond.

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse kaugküttevõrgu baasil. Lisaks on detailplaneeringuga seatud soovitusel säästlike energiaallikate kasutamiseks.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid). Vastavalt arhitektuurivõistluse lahendusele on kavas kasutada olemasolevaid betoonist piirdeaia paneele ühe hoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu valmislahenduses ei ole kavandatud suuri avatud parklaid. On antud soovitusel vältimaks parkla muutumist kuumasaareks.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

1. Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus soovitavalt valgustada.
2. Hoone varustada esmaste turvasüsteemidega.
3. Tagada hea hoone ümbruse jälgitavus hoone akendest.

14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval ala lähedusse jääb polügonomeetriapunkt PP253, Pp645, PP7025.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks loa saamiseks esitab huvitatud isik märgi omanikule taotluse.

15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Pärnu Linnavalikogu 20.10.2022 määruse nr 23, „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“, § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki määruuses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks.

Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruuses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegia või jooksva aasta eelarves; lõike 2 kohaselt nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna huvidest.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi, kuivõrd ta on niisuguse haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule.

Halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeltingimuseks.

Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada ja kohalikul omavalitsusel on õigus keelduda planeeringualal asuvatele hoonetele ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingu sõlminud huvitatud isik ei täida sõlmitud halduslepingus kokkulepitud kohustusi tähtaegselt.

Detailplaneeringuga kavandatavad ja sellega funktsionaalselt seotud tänavad ja (pos L-01 kuni L-04) juurdepääsud ja haljasala (pos Ü-01, Ü-02) on sõltumata omandist ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Hoonete ehitusluba ei väljastata enne, kui on tagatud planeeringuga seotud avaliku taristu väljaehitamine vastavalt sõlmitava halduslepingu tingimustele.

Etapilisus:

Planeeritav ala on jagatud kolmeks arendusetapiks (etappide piirid vt joonis AS-3), sest suure mahu tõttu ei ole võimalik kogu ala tervikuna välja ehitada ning samuti ei ole otstarbekas kohe ka tootmishooneid likvideerida. Etappide piirid on tinglikud ja võivad muutuda seoses olemasolevate tootmishoonete kasutusega.

B Etapp. Arendustegevust on kavas alustada B etapist (B tsoon) tulenevalt eelkõige piirkonna asukohast Rääma ja Raba tänavate ristmiku läheduses.

B etapis tuleb välja ehitada etapi piiridega määratud alas hooned, avalikud alad juurdepääsuteed, trassid jm vastavalt detailplaneeringu tingimustele. Erandiks on pos B-2 krunt, mille võib välja ehitada etapi kaupa. Arvestades, et krunt B-2 sisaldab parkimiskohti ka A tsooni korterelamutele, siis lubab käesolev detailplaneering, et esialgu ei ole majanduslikult otstarbekas seda hoonet kohe sellisel kujul välja nagu arhitektuurivõistluse võidutöö seda ette näeb. Hoone välja ehitamine on kohustuslik siis, kui hakatakse välja ehitama A-tsooni elamuid (A- etapp).

Arvestades, et A-tsooni parkimiskohad on planeeritud suures osas B-2 krundile, siis tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vastavad lepingud ning seada vajalikud kitsendused, mis välistavad A-tsooni arendustegevuse nii, et elanikel ei ole B-2 hoones parkimiskohad tagatud.

A ja C etapid ei ole ajaliselt järjekorda asetatud, sest nende arendamisega on võimalik alustada sõltumatult peale B etapiga seotud juurdepääsude ja trasside välja ehitamist. C etapi arendusega alustamise minimaalseks eeltingimuseks on L-03 krundi juurdepääsutee välja ehitamine koos vajaliku liitumistaristuga.

NB! Ala reaalne välja ehitamine majanduskeskkonnast jms asjaoludest, kuid eeldatav töödega alustamise aeg (B etapp) on u 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

Eeldatav detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord:

1. (Enne detailplaneeringu kehtestamist) Halduslepinguga seotud kokkulepete, lepingute jms toimingute ellu viimine.
2. (Peale detailplaneeringu kehtestamist) maakorraldustoimingute läbi viimine vastavalt etappidele;
3. kruntide omanike vahelisel kokkuleppel sõlmitakse vajadusel servituudi või kasutusõiguse lepingud kruntide kasutusele, krunte läbivatele juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele;
4. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega (hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks);
5. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
6. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine (enne kasutusloa taotlemist detailplaneeringu kohasele ehituskrundile, peab selle ehituskrundini olema välja ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatised.).

Hoonete ehitamisel ja maastiku kujundamisel silmas pidada seda, et valmis lahendus peab igas etapis jätma hoone ümber tervikliku ja lõpetatud mulje. See tähendab seda, et lisaks hoonetele ehitatakse terviklikult välja hoonet ümbritsevad alad (juurdepääsud, linnaväljaku alad, haljastus, mänguväljakud, jalgteed, väikevormid, rattaparklad jms) koos teenindavate parkimisaladega.

Etappide järjekord koos seonduvate kohustustega määratakse täpsemalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava halduslepinguga. Kui arendamise etappide alad ja järjekord asjakohaste olude alusel muutuvad või täpsustuvad, siis sõlmitakse kokkulepete alusel uus haldusleping.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma halduslepinguga kohustuseks pandud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele.

16. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised. Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrahoid.

17. Servituutide ja isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmise vajalikkus

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette järgnevad servituutide vajadused:

1. Pos A-09 kasuks rööde ehitamiseks pos Ü-01 krundi kohale.
2. Pos B-04 krundile avaliku läbipääsu tarbeks.
3. Pos L-01 krundile avaliku B-01 krundil paikneva hoone ehituskonstruksioonide (röödud) tarbeks;
4. Pos C-12, C-15 ja B-05 kruntidele olemasoleva reoveekanaliseerimise kollektori tarbeks (IKÕ ala ulatub osaliselt ka Rääma tn 34a kinnistule).

Täiendavalt sõlmitakse kruntide omanike vahelisel kokkuleppel vajadusel servituudi või kasutusõiguse lepingud kruntide kasutusele, krunte läbivatele juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele.

Servituudid seada peale maakorraldustoimingute läbi viimist.

18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

1. Arhitektuurbüroo Wingardhs arhitektuurivõistluse võidutöö „The Flax Quarters“.
2. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering
3. Rääma tn 38 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang.