

Karja tn 13 ja Karja tn 15 // 17 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn

I köide – planeering

Hõbe tänavale ulatub Pärnu muinsuskaitseala kaitsevöönd



Töö nr: 22145DP1

Huvitatud isik: Vanaturu Kvartal OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob
Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 03.05.2024.

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2 Koostöö planeeringu koostamisel	5
1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu	5
1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne	5
1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.5.1 Planeeritava ala asukoht	5
1.5.2 Maakasutus ja hoonestus	6
1.5.3 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
1.5.4 Haljastus, liiklus	7
1.5.5 Tehnovõrgud	7
1.5.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
2. Detailplaneeringuga kavandatav	9
2.1 Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.3 Kavandatav ehitusõigus	10
2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	11
2.5 Tänavaa- alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	15
2.6 Haljastus, heakord ja piirded	16
2.7 Tuleohutuse tagamine	17
2.8 Tehnovõrgud ja rajatised	18
2.8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	18
2.8.2 Veevarustus	18
2.8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi	18
2.8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	19
2.8.5 Soojavarustus	19
2.8.6 Telekommunikatsioonivarustus	19
2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	19
2.10 Insolatsiooni tingimused	20
2.11 Piirangud	20
2.11.1 Servituudid	20
2.11.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd	20
2.11.3 Looduskaitse	20
2.11.4 Muinsuskaitse	20
2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	20
2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
2.14 Planeeringu rakendamise võimalused	21
3. Joonised (esitatud eraldi failidena)	23
1 Situatsiooniskeem M 1:10 000	
2 Tugijoonis M 1:500	

- 3 Põhijoonis M 1:500
- 4 Tehnovõrgud M 1:500



1. Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringuala paikneb Pärnu kesklinnas Karja, Hõbe, Vase ja Suur-Posti tänava vahelisel alal ning hõlmab hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Karja tn 13 kinnistut pindalaga 1250 m² ja hoonestamata elamumaa sihtotstarbega Karja tn 15 // 17 kinnistut pindalaga 1588 m².

Planeeringu lähtedokument on Pärnu linnavalitsuse 06.05.2024. a korraldus nr 286 „Pärnu linnas Karja tn 13 ja Karja tn 15 // 17 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“.

1.2 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Hans Sild 17.03.2026: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 16.03.2026: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Eesti AS, Velvo Jõger 16.03.2026: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Pärnu Vesi, Ilona Unt 02.04.2026: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu

Põhimaterjal, mida planeeringu koostamisel on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud TIPPGEO OÜ 2023. a jaanuaris, töö nr 2022tg547;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord, vastu võetud Vabariigi valitsuse 02.02.2023 korraldusega nr 42.

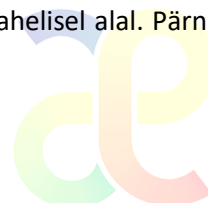
1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on krundid liita ja selgitada välja krundile sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning määrata liikluskorralduslikud põhimõtted, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.5.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala paikneb Pärnu kesklinnas Karja, Hõbe, Vase ja Suur-Posti tänava vahelisel alal. Pärnu muinsuskaitseala kaitsevöönd ulatub Hõbe tänavale.



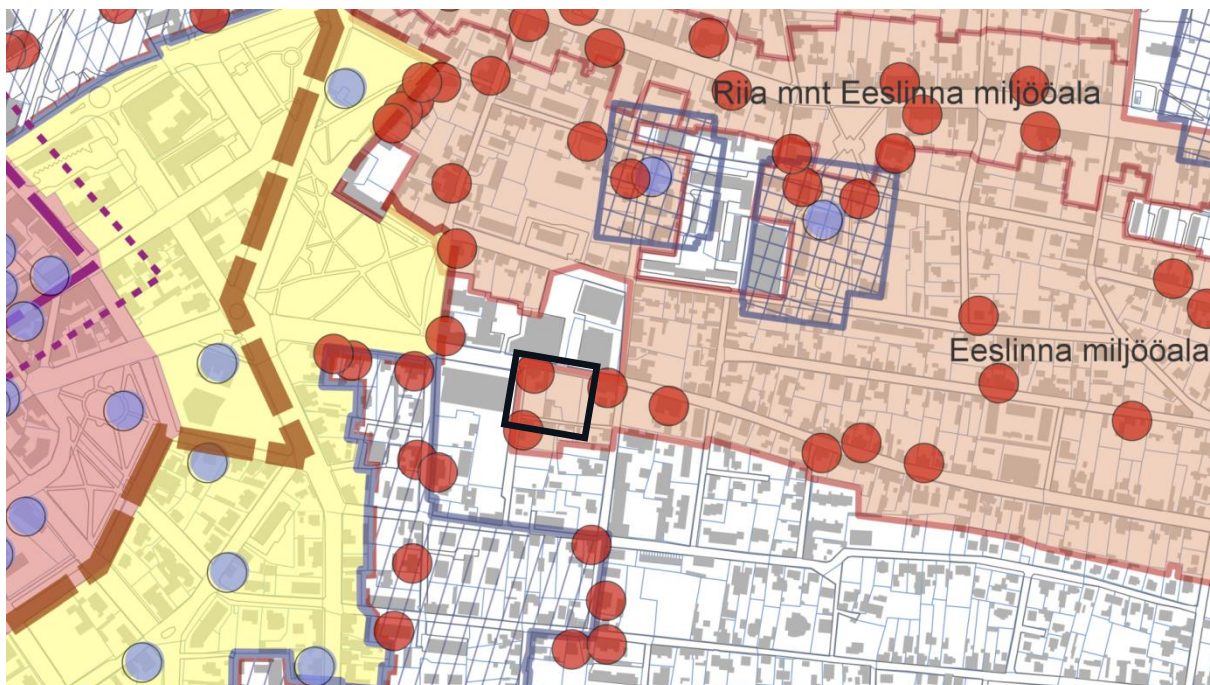
1.5.2 Maakasutus ja hoonestus

Karja tn 13 kinnistu ning Karja tn 15 // 17 kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Karja tn 13 asub kolm hoonet, Karja ja Hõbe tänava nurgal asuv elamu on Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslik objekt. Olemasolev maakasutus ja hoonestus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis.

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

Planeeringuala asub tiheasustusosal, mille moodustavad suuremas osas elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Kontaktvööndi hoonestus on mitmekesine, mis moodustab väljakujunenud hoonestuslaadi ja hoonestustihedusega ning väljaehitatud infrastruktuuriga elupiirkonna. Samal ajal ümbritsevad planeeritavat ala ka suuremad äriotstarbelised hooned, Hõbe tänava poolt Pärnu turuhoone ning Karja tänava poolt Lepa kaubanduskeskus koos oma ärihoonetega. Planeeringualast paarkümmend meetrit põhja suunas asub Pärnu linnavalitsuse hoone, Suur-Sepa tn 16.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Pärnu Eeslinna miljööväärtuslikul hoonestusalal (vt Skeem 1), mis on üks vanimaid eeslinna, mille miljöös mängib olulisimat rolli ajalooliselt väljakujunenud ja stiililt mitmekesine 19. saj lõpust ja 20. saj algusest pärinev puithoonestus. Selle piirkonna olulised arhitektuursed väärtused peituvad hoonete kõrgetasemelises puunikerdus- ja sepistöös. Miljöopiirkonnas avanevad olulised perspektiivaated piki tänavakoridore. Eriilmelise tsoonina on käsitletav Karja tänav, mis on ajalooliselt oluline liikumistee ja tihe elamupiirkond koos ärifunktsiooniga. Krundijaotust iseloomustab mitmekesisus. Põhihoonestus asub tänavajoonel, kõrvalhooned paiknevad krundi sügavuses. Põhihoone pikitelg on tänavajoonega risti või paralleelne. Hoovimajad on tänaväärsetest hoonetest väiksemad ja sageli on need ümber ehitatud endistest pesuköökidest. Levinud on nii lahtine kui kinnine perimetraalne hoonestusviis.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu joonisest „Kultuuriväärtuslikud alad ja objektid“. Väärtuslikud üksikobjektid on tähistatud punase ringiga, miljööala on piiritletud punase joonega, planeeringuala asukoht on tähistatud musta joonega.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga on määratud väärtuslikud üksikobjektid, mis kuuluvad reeglina säilitamisele. Hõbe ja Karja tänava nurgal asuv Karja tn 13 hoone on väärtuslik üksikobjekt, mille säilimise tagamiseks tuleb määrata planeerimise käigus vastavad tingimused. Juhinduda tuleb

põhimõttest, et ehitisel säilitatakse algupärane arhitektuurne lahendus lähtuvalt hoone esialgsest ehitusprojektist ja säilitatakse hoonele iseloomulikud ning väärtuslikud detailid koos materjalikasutusega (sh katusekalle, viimistlusmaterjalid, avatäidete proportsioonid jmt).

1.5.4 Haljastus, liiklus

Planeeringuala haljastuse moodustavad endised puuvilja- ja tarbeaiad. Juurdepääsud planeeringuala maaüksustele on Karja tänavalt – Hõbe ja Vase tänavalt ei ole juurdepääse rajatud.

1.5.5 Tehnovõrgud

Planeeringuala ning piirnevad tänavad on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni, kaugkütte ja elektri liinidega. Kõik piirnevad tänavad on valgustatud mastvalgustitega. Hõbe tänaval ning Karja tänaval on ühisveevõrgu toitel olevad tuletõrjehüdrandid.

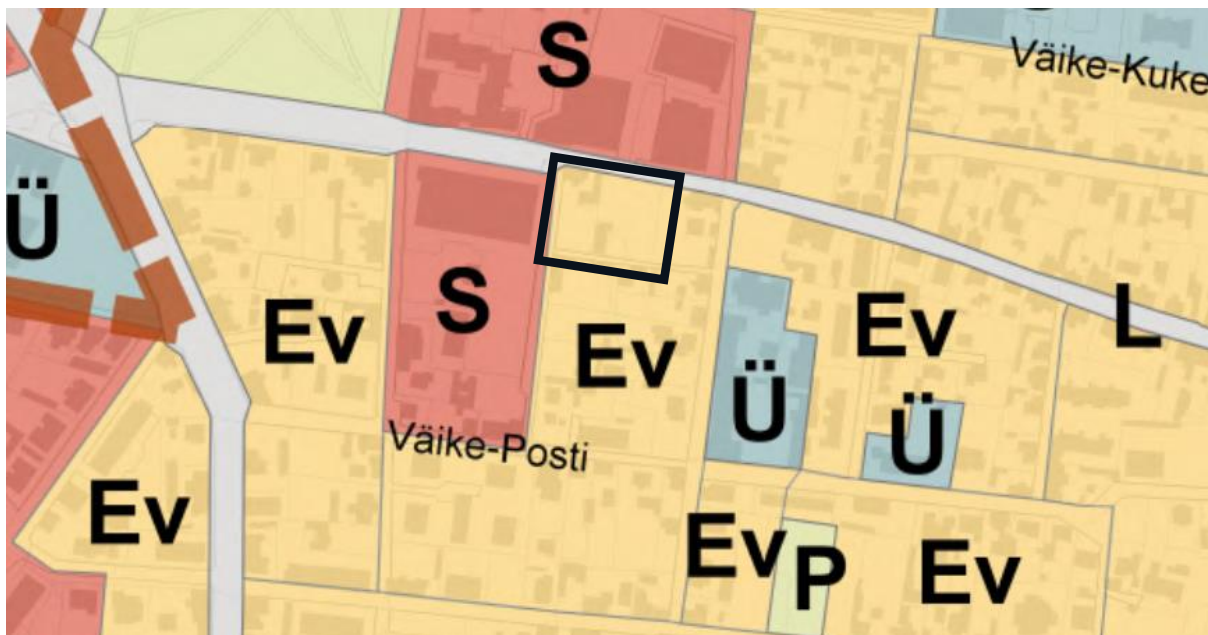
1.5.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa-ala (Ev), kus valdavaks otstarbeks on määratud üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud.

Juhtotstarvet toetavad otstarbed võivad olla piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus- ja lasteasutuse maa, väikesemahulise majutus-, spordi-, kultuuri-, kogunemis-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, tavandi-, kontori-, büroo ja väikeettevõtluse maa ning piirkonda teenindava puhke-, spordi-, kogunemis- ja kultuurirajatise maa. Üldplaneeringu kohaselt on elamu ja elamute vahelise väliruumi arendamise eesmärgid piirkonnale omase väljakujunenud elukeskkonna säilitamine ja optimeerimine; kesklinna lähedases piirkonnas elukeskkonna tihendamine; perekonna vajadusi arvestatavate elukohtade planeerimine läbi peresõbralike korterelamute kavandamiseks tingimuste loomise jmt; elukeskkonna mitmekesistamine läbi puhke ning vaba-aja veetmise tingimuste loomise.

Väikese korterelamu krundi täisehitus on kuni 40% (eeslinna asumis ja peatänavatel). Kohalik omavalitsus võib lubada suuremat täisehitust, kui parkimine on lahendatud hoone mahus. Suurim lubatud maapealne korruselisus on 2 korrust, millele lisandub katusekorrus. Üldreeglina peab väikese korterelamu korteri kohta olema tagatud vähemalt 100...150 m² krundi pinda. Vastavat näitajat võib vähendada kui parkimine on lahendatud hoone mahus.





Skeem 2. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanist. Planeeringuala piirkond on tähistatud musta joonega.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringus seatud eesmärkide, põhimõtete ja tingimustega kooskõlas.

2. Detailplaneeringuga kavandata

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on Pärnu kesklinnas väga hea ligipääsuga ja teenuste kättesaadavusega ning elukohana atraktiivses asukohas. Planeeritud krundile Pos 1 soovitakse rajada väikesed korterelamud. Olemasolevasse Hõbe ja Karja tänava nurgal asuvasse kesksel kohal asuvasse ja hea juurdepääsetavusega hoonesse kavandatakse planeeringuga ka võimalus rajada piirkonda teenindavaid äripindu. Planeeringuga kavandata sobitub üldplaneeringu kohase väikeelamute maa-ala juhtfunktsiooniga, mistõttu on tegemist üldplaneeringu elluviimisega. Planeeringulahendus järgib miljööväärtusliku ala ja üksikobjekti kohta üldplaneeringuga ette antud tingimusi, mis tagavad uute planeeritud elamute miljöösse sobivuse ning olemasoleva miljööväärtusliku elamu säilimise.

Planeeringu algatamise korralduse järgi tuleb korteri kohta tagada vähemalt 150 m² krundipinda, mis võimaldab rajada kuni 19 korterit. Planeeringuala paikneb Pärnu kesklinnas, vahetus läheduses nii linnavalitsuse hoonele kui ka olulistele teenustele, kaubandusele ja ühistranspordile. Üldplaneeringu kohaselt on kesklinna lähedastes piirkondades selgesõnaliselt eesmärgiks elukeskkonna tihendamine, et kasutada olemasolevat infrastruktuuri tõhusamalt ja vähendada autostumist. Kesklinna lähedusse eluasemete kavandamine suurema tihedusega toetab teenuste elujõulisust, suurendab piirkonna aktiivsust ja turvalisust ning aitab hoida elanikke kesklinnas, mitte suunata elamuarendust linna serva, mis on kooskõlas üldplaneeringu säästva arengu põhimõtetega.

Üldplaneeringu järgi võib krundipinna näitajat vähendada kui parkimine on lahendatud hoone mahus. Kuna 32% Pos 1 krundi parkimiskohtadest kavandatakse hoone mahus, siis tehakse planeeringuga ettepanek määrata iga korteri kohta vähemalt 118 m² krundipinda. Karja tänav on ajalooliselt oluline liikumistee ja tiheda hoonestusega tänav, kus perimetraalne hoonestus ja väiksemad hooned on piirkonnale iseloomulikud. Seega ei too väiksem krundipind korteri kohta kaasa miljöölle võõrast lahendust, vaid jätkab piirkonnale omast linnaehituslikku mustrit. Tihendamine ei toimu elukeskkonna kvaliteedi arvelt. Krundil on tagatud üldplaneeringu kohane haljasala vähemalt 30% krundi pinnast.

Planeeritud krundi täisehitus on planeeritud kuni 40%, mis vastab üldplaneeringus lubatule. Kuna tegemist on ühe linna peatänavaga Karja tänav äärsel alal, siis on Karja tänav äärne hoone kavandatud perimetraalsena kohustusliku ehitusjoonega krundi piiril. Karja tänav äärne hoone on planeeritud kahe täiskorrusega ning lisanduva katusekorrusega, mis sobitub Karja tänav äärsel olemasoleva kõrgema hoonestusega. Hõbe tänav poolne hoone on planeeritud ühe täiskorruse ning lisanduva katusekorrusega, mis sobitub läheduses asuvate Hõbe tänav äärsete elamute kõrgusega. Kõigil hoonetel on lubatud ka maa-aluse korruse rajamine, nt panipaikade. Kui olemasolev hoone (H1) säilib, siis sellele täiendava maa-aluse korruse lisamine ei ole lubatud. Maa-aluse korruse rajamine hoonele H1 on lubatud juhul, kui ekspertarvamusest selgub, et hoonet ei ole võimalik säilitada ja ehitatakse uus hoone.

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Karja tn 13 kinnistu suurusega 1250 m² ning Karja tn 15 // 17 kinnistu suurusega 1588 m² on planeeritud kokku liita üheks krundiks planeeritud Pos 1, mille suurus on 2838 m².



2.3 Kavandatav ehitusõigus

Pos 1 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis ning Tabel 1. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud kolme hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Kogu hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine ning maa-aluse korruse ehitamine vastavalt ehitusõigusele.

Planeeritud krundi Pos 1 kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa (EK), millele võib lisanduda kuni 20% ulatuses kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Osaline äriefunktsioon on kavandatud eeskätt Hõbe ja Karja tänava nurgal asuvasse hoonesse (joonisel tähistatud H1). Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mis tagab nõuetekohase haljastuse ja parkimise lahenduse.

Kõik hoone mahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema planeeritud hoonestusalas ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Kõik abiruumid tuleb lahendada planeeritud hoonestuse mahus.

Lisaks planeeritud ehitusõigusele on krundile lubatud ühe mitteehtusloakohustusliku kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguse abihoone ehitamine (prügimaja, kuur, mängumaja, kasvuhoone vms), mis võib asuda ka väljaspool planeeritud hoonestusala, kuid peab asuma naaberkrundi piirist (v.a tänav) vähemalt 4 m kaugusel ja hoonetest vähemalt 8 m kaugusel. Täiendavate, s.h alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete rajamine krundile ei ole lubatud.

Tabel 1. Planeeritud krundi ehitusõigus ja peamised arhitektuurinõuded

Aadress	POS 1
Krundi suurus	2838 m ²
Krundi suurim lubatud hoonete ehitisealune pind / hoonestusala suurus	H1: 142 m ² / 180 m ² H2: 350 m ² / 468 m ² H3: 650 m ² / 965 m ²
Krundi täisehitus	40%
Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	80...100 % korterelamu maa (EK); 0...20% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)
Üldplaneeringu järgne juhtotstarve	väikeelamute maa-alal (Ev)
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus	H1: 12.35 m abs H2: 12.40 abs H3: 15.60 abs
Hoone suurim lubatud sügavuse absoluutkõrgus / suhteline sügavus maapinnast	H1, H2, H3: 1.00 m abs / -3 m
Hoone suurim lubatud maapealne / maa-alune korruste arv	H1: 2 (1+katusekorrus) / -1 H2: 2 (1+katusekorrus) / -1 H3: 3 (2+katusekorrus) / -1
Lubatud suurim hoonete arv krundil	3 põhihoonet
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP3
Olulisemad arhitektuurinõuded	1. Olemasolev miljööväärne elamu (H1) tuleb säilitada, vajadusel remontida või rekonstrueerida. Hoone remontimisel ja rekonstrueerimisel tuleb järgida hoone algseid või piirkonnale iseloomulikke kujundusprintsiipe ja hoonestusele omaseid proportsioone. Juhul, kui ekspertarvamusest selgub, et olemasolevat hoonet (H1) ei ole võimalik selle tehnilise seisukorra tõttu säilitada, on lubatud püstitada uus hoone olemasoleva hoonega sarnases mahus ja kujul. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, aknaraami ruudujaotus ja piirdelauad, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, välisseinte viimistlusmaterjal, profiil ja dekoor, katuse materjal, kuju ning väljaehitused ning muud konkreetsetes miljööpiirkonnas iseloomulikud detailid. Majade väljastpoolt soojustamisel tuleb säilitada



	<p>hoone proportsioonid, taastada akende ja uste iseloomulik sügavus fassaadil ning vajadusel pikendada katuseräästaid. Hoone rekonstrueerimisel või uue hoone ehitamisel energiatõhususe tõstmiseks ja/või katusekorruse eluruumina kasutusele võtmiseks on lubatud hoone kõrgust tõsta kuni 50 cm (absoluutkõrguseni 12,35 m) ning hoovi poole lisada vintskappe, seejuures vintskappide maht katuse pinda peab olema vähemuses. Hõbe tänava ning hoovi poolsetele fassaadidele on lubatud uue hoone ehitamisel täiendavate akende ja uste lisamine.</p> <p>2. Kui olemasolev hoone (H1) säilib, siis sellele keldri lisamine ei ole lubatud. Keldri rajamine hoonele H1 on lubatud juhul, kui ekspertarvamusest selgub, et hoonet ei ole võimalik säilitada ja ehitatakse uus hoone.</p> <p>3. Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi.</p> <p>4. Rajatavad ehitised (hooned, rajatised, piirded jms) peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda, arvestama kontaktvööndis olemasoleva või kavandatud hoonestusega ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest.</p> <p>5. Hoonestuse mahte tuleb liigendada vertikaalselt ja horisontaalselt materjalidega või arhitektuursete detailidega, et vältida monotoonsust ja rikastada linnapilti.</p> <p>6. Oluline on kasutada värikaid materjale, mis on omased piirkonna ehitustraditsioonidele.</p> <p>Lubatud fassaadide välisviimistlusmaterjal on puitlaudis.</p> <p>Lubatud katusekattematerjalid on valtsplekk, valtsprofiil, katusekivi, sindel, eterniit, lähtuvalt konkreetsele hoonetüübile iseloomulikust kattest.</p> <p>7. Hoonevälised tehnoseadmed peavad olema avalikust ruumist avaneva vaate eest varjatud. Tehnoseadmed ei tohi ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse.</p> <p>8. Lubatud katuse tüüp on viilkatus, viilkatuse mõlemad küljed peavad asetsema sama nurga all. Valdavas osas, sealjuures hoone otstes, peab hoone katus olema võrdhaarne ja sama kalde all, katusekorrusel on lubatud arhitektuursetelt sobivad katuseväljaehitused, kui järgitakse üldplaneeringu kohast katusekorruse mõistet.</p> <p>9. Põhihoone vintskappide maht katuse pinda kavandada vähemuses.</p>
--	---

2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 ning Tabel 1.

Planeeringuala asub eeslinna miljööväärtuslikul alal, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus miljööaladel ehitamise ja arendamise tingimustest ja konkreetse miljööala tingimustest ning omapärast.

Üldplaneeringu kohased miljööväärtuslike hoonestusalade üldised arendamise põhimõtted on:

- Väärtuslikud ehitised kuuluvad reeglina säilitamisele.
- Hoonete remontimisel ja rekonstrueerimisel tuleb järgida hoonete algseid või piirkonnale iseloomulikke kujundusprintsippe ja hoonestusele omaseid proportsioone. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, aknaraami ruudujaotus ja piirdelauad, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, välisseinte viimistlusmaterjal, profiil ja dekoor, katuse materjal, kuju ning väljaehitused ning muud konkreetsetes miljööpiirkonnas iseloomulikud detailid.
- Puitfassaadiga hoonetel tuleb reeglina kasutada puidust avatäiteid.
- Katuseakende kavandamisel, juhul kui need jäävad tänavavaates vaadeldavad, tuleb need paigutada arhitektuursetelt sobivalt ja arvestada hoone fassaadi rütmiga.
- Majade väljastpoolt soojustamisel tuleb säilitada hoone proportsioonid, taastada akende ja uste iseloomulik sügavus fassaadil ning vajadusel pikendada katuseräästaid.

- Uue hoone kavandamisel tuleb lähtuda miljöopiirkonna põhitunnustest ja järgida lähipiirkonna ajalooliselt väljakujunenud hoonestuslaadi.
- Tänavaruumiga piirnevate piirete kavandamisel tuleb lähtuda konkreetsetes miljöopiirkonnas ajalooliselt väljakujunenud traditsioonilistest piirdeüüpidest ja naaberkruntide piirete kõrgusest.
- Haljastuse rajamisel on soovitatav säilitada piirkonnale iseloomulik haljastuslahendus. Puistestega tänavatel tuleb tänavahaljastus säilitada.
- Arhitektuurset ja/või ajalooliselt väga väärtusliku ehitise lammutamisel on kohalikul omavalitsusel õigus erandkorras kaaluda objekti taastamist endisel kujul.

Üldplaneeringus on Eeslinna miljööalale seatud järgnevad arendamise põhimõtted:

- Fassaadide välisviimistlus: puitlaudis.
- Katusekattematerjal: valtsplekk, valtsprofiil, katusekivi, sindel, eterniit, lähtuvalt konkreetsele hoonetüübile iseloomulikust kattest.
- Soovitatav on tänava kujunduselemendina kasutada munakivisillutist.

Kavandatud hoonestus paikneb linnaehituslikult olulises ning hästi vaadeldavas asukohas, mistõttu on piirkonnas kõrgendatud ootused arhitektuursele lahendusele. Oluline on arhitektuurse lahenduse sidusus lähialaga ning kontaktala perspektiivsete arengusuundadega. Planeeringulahendus on proportsionaalne piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu suundadega.

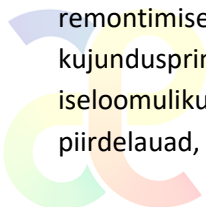
Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada hea ehitustavaga ja avaliku ning kaasatavate huvidega.

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Väljakujunenud hoonestusega piirkonnas on hoonestuse planeerimisel lähtutud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist ja mahtudest. Hoone kõrguse, korruste arvu ja korruse mahu (täiskorrus, katusekorrus, vähendatud mahuga korrus jms) määramisel on arvestatud piirkonnale omast korruselisust ja hoone kõrguslikku ja arhitektuurset sobivust keskkonda. Projekteerimisel tuleb hoone mahte liigendada vertikaalselt ja horisontaalselt materjalidega või arhitektuursete detailidega, et vältida monotoonsust ja rikastada linnapilti.

Projekteeritavad ehitised (hooned, rajatised, piirded jms) peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda, arvestama kontaktvööndis olemasoleva või kavandatud hoonestusega ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Oluline on kasutada väärikaid materjale, mis on omased piirkonna ehitustraditsioonidele.

Planeeritud hoonetel on lubatud katusekorruse ehitamine, mis peab vastama üldplaneeringus esitatud katusekorrusele esitatud tingimustele – katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel olles seetõttu nii pinnalt kui kubatuurilt täiskorrusest 50% väiksem või lamekatusega korral peab katusekorruse maht olema hoone eelmise täiskorruse mahust vähemalt 30% väiksem ja vähemalt kahest küljest minimaalselt 2 m ulatuses perimeetrist tagasiastega.

Olemasolev miljööväärtuslik elamu Karja tn 13 (joonisel 3 tähistatud H1), mis on üldplaneeringu järgi väärtuslik üksikobjekt, tuleb võimalusel säilitada, vajadusel remontida või rekonstrueerida. Hoone remontimisel ja rekonstrueerimisel tuleb järgida hoone algseid või piirkonnale iseloomulikke kujundusprintsippe ja hoonestusele omaseid proportsioone. Säilitada või taastada maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, aknaraami ruudujaotus ja piirdelauad, varikatuste ja katusekarniisi kujundus, välisseinte viimistlusmaterjal, profiil ja dekoor,



katuse materjal, kuju ning väljaehitused ning muud konkreetsetes miljöopiirkonnas iseloomulikud detailid. Majade väljastpoolt soojustamisel tuleb säilitada hoone proportsioonid, taastada akende ja uste iseloomulik sügavus fassaadil ning vajadusel pikendada katuseräästaid. Juhul, kui ekspertarvamusest selgub, et olemasolevat hoonet (H1) ei ole võimalik selle tehnilise seisukorra tõttu säilitada, on lubatud püstitada uus hoone olemasoleva hoonega sarnases mahus ja kujul säilitades seejuures uste ja akende proportsioonid, akende ruudujaotuse ning muud hoonet kujundavad iseloomulikud detailid. Hõbe tänava ning hoovi poolsetele fassaadidele on lubatud uue hoone ehitamisel täiendavate akende ja uste lisamine, mis elavdavad tänavaruumi. Välisviimistlus- ning katusekattematerjalina tuleb kasutada eespool nimetatud Eeslinna miljööalal lubatud materjale. Vastavalt üldplaneeringule (ptk 7.3) võib põhjendatud vajadusel (nt energiatõhususe tõstmiseks, katusekorruse kasutusele võtmiseks jms) ja arhitektuurse sobivuse korral rekonstrueerimise käigus osutada võimalikuks ka ehitise mahtu ja välisilmet muutmine. Planeeringuga on lubatud hoone rekonstrueerimisel või uue hoone ehitamisel energiatõhususe tõstmiseks ja/või katusekorruse eluruumina kasutusele võtmiseks hoone kõrgust tõsta kuni 50 cm (absoluutkõrguseni 12,35 m) ning hoovi poole lisada vintskappe, seejuures vintskappide maht katuse pinda peab olema vähemuses.

Olemasoleva hoone (H1) ehituskonstruksioonide ehitusekspertiis tuleb läbi viia enne ehitusloa taotlemist. Juhul kui ehitutehniline ekspertiis kokkuvõtvalt näitab, et hoone on nii halvas seisus, et see on rekonstrueerimise asemel otstarbekas siiski lammutada, siis Pärnu Linnavalitsusel on õigus nõuda objekti taastamist endisel kujul, kuna tegemist on kehtivas üldplaneeringus määratud väärtusliku üksikobjekti ja arhitektuuriväärtusliku hoonega. Likvideeritava elamu ajaloolisi väärtuslikke detaile (uksed, aknad, piirdeliistud, fassaadilauad, puitdetailid, akende detailid jms) tuleb väärindada, eelistatult taaskasutada uue hoone rajamisel.

Planeeritud hoonestus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga.

Üldreeglina peab väikese korterelamu korteri kohta olema tagatud vähemalt 100...150 m² krundi pinda. Vastavat näitajat täpsustatakse lähtuvalt planeeringuala kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist ning lähtuvalt kavandatava hoonestuse ja krundistruktuuri eripärast. Vastavat näitajat võib vähendada kui parkimine on lahendatud hoone mahus. Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele peab planeeritud krundil olema korteri kohta tagatud vähemalt 150 m² krundi pinda korteri kohta, mis võimaldab krundile rajada kuni 19 korterit. Kuna osa planeeritud Pos 1 krundi parkimiskohti (32% planeeringuala parkimiskohtadest) kavandatakse hoone mahus, siis tehakse planeeringuga ettepanek määrata iga korteri kohta vähemalt 118 m² krundipinda, mis võimaldab rajada 24 korterit.

Arvestades optimaalse korteri brutopinnaga on planeeritud hoones H1 võimalik rajada kuni 5 korterit, hoones H2 kuni 14 korterit ja hoones H3 kuni 24 korterit (s.o maksimaalne võimalik krundil kokku), seejuures kogu krundi peale kokku ei tohi korterite arv olla suurem kui 24. Kortrite jagunemine ehitatavate hoonete vahel täpsustatakse projekteerimisel.

Korterelamu kavandamisel tuleb ette näha erineva suurusega kortereid. Arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korterelamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks, mis tuleb lahendada hoone mahus iga korteri kohta eraldi. Maa-aluse korruse ehitamise korral tuleb vastava hoone panipaigad ja tehnilised ruumid kavandada maa-alusele korrusele.



Projekteerimisel on vajalik tähelepanu pöörata korterelamute territooriumi üldisele heakorrale ning anda terviklik lahendus korterelamut teenindavatele funktsioonidele nagu prügikonteinerite paigutus, jalgrataste varjualused, abihooned jms.

Korterelamute kavandamisel tuleb arvestada vananeva ühiskonna vajadustega. Tagada tuleb juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses. Lähtuda tuleb universaalse disaini põhimõtetest.

Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mittevaadeldav, naabreid mittehäiriv ja arhitektuurselt sobiv asukoht. Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb vältida tehnoseadmete (elektrikapid, õhksoojuspumbad, ventilaatorid jms) paigutamist hoonete fassaadidele või kohtadesse, mis risustavad või mõjutavad tänavaruumi. Tehnoseadmed tuleb kavandada terviklikult, integreerida hoone mahtu või paigutada ja lahendada selliselt, et neid ei ole avalikust ruumist näha või ei mõjuks häirivalt. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

Soojuspumba välisosa tuleb paigaldada maapinnale, eraldiseisvale metallraamile. Seda põhjusel, et fassaadile paigaldatud seadmest tilkuv kondensaatvesi võib hakata fassaadi ja hiljem ka konstruktsiooni kahjustama (nt niiskus- ja külmakahjustused). Samuti mõjub pidev vibratsioon konstruktsioonidele halvasti (nt puistesoojustuse vajumine, praod krohvis jt) ning võib tõsta mürataset. Ka maapealse raami puhul tuleb jälgida, et kondensaatvesi oleks juhitud hoonest eemale. Soojuspumba välisosa tuleb varjestada puidust ribilise (et õhk käiks läbi) varjestuskastiga, mis on hoonega sobivat värvitooni. Varjestamine on eriti oluline kohtades, kus pumba välisosa jääb vaadeldavaks. Varjestuse puhul tuleb vältida nn mesipuude tekitamist ehk kavandada varjestus maani. Varjestus kaitseb seadet ka sademete, tuule, puulehtede eest ning vähendab välisseadme mürataset. Varjestamine pole vajalik, kui seade jääb paigalduskohas nagnii varjatuks, näiteks õhulises kuuris, trepi all või rõdupiirde taga.

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42) vastav lahendus. Müra tekitavate seadmete paigaldamisel tuleb jälgida ka kumulatiivse müra taset ehk mitme seadme paigaldamisest tulenevat võimalikku müra võimendumist. Vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte- ja jahutusseadmete välisosa paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Uute hoonete ehitamisel tuleb tagada energiatõhusus, hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Uute hoonete ehitamisel peab järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada võimaliku ümbritsevatest tänavatest tuleneva liiklusrumaga. Hoone rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Maa-aluse korruse kavandamisel teha projekteerimisel geoloogilised uuringud. Geoloogiline uuring tuleb läbi viia enne ehitusloa taotlemist.

Hoonestusalade ning ehitusõiguse mahu on lubatud hoonete alla, sealhulgas ka maa alla, rajada varjumiskohti.



Enne ehitusprojekti esitamist ehitusloa saamiseks esitada soovituslikult hoone eskiis Pärnu linna planeerimisosakonna arhitektidele arvamuse andmiseks.

2.5 Tänavaa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavaa-ala planeeringualal ei ole. Kogu planeeringualal tuleb tagada ligipääsetavuse ja universaalse disaini nõuetele vastavad juurdepääsud, mis on lihtsasti kasutatavad kõikidele vanusegruppidele ning liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundile rajada jalakäijate juurdepääsud Karja, Hõbe ja Vase tänavalt, joonisel 3 on esitatud näitlikud jalgteede asukohad, mida täpsustatakse projektiga. Karja ja Hõbe tänaval on olemasolevad kõnniteed, mis tuleb planeeringualaga piirnevas osas planeeringu elluviimisel nõuete kohaselt rekonstrueerida. Mootorsõidukite juurdepääs planeeritud krundile on lubatud lahendada Karja tänavalt, täpne juurdepääsu paiknemine tuleb määrata projektiga. Karja tänavale välja- ja sissesõit peab toimuma läbi alla viidud kõnnitee või kõnnitee tasapinda tõstetud ala. Parema nähtavuse tagamiseks krundilt väljasõidule paigaldada vajadusel peegel. Kui juurdepääsu rajamisel Karja tänavalt jääb selle kohale tänavavalgustuse mast, tuleb projekteerimisel ette näha selle ümbertõstmine.

Prügikonteinerid paigutada võimalikult tänavaa lähedusse, et eelistatult vältida prügiauto krundile sõitmise vajadust. Joonisel 3 on esitatud näitlik prügikonteinerite asukoht Hõbe tänavaa poolse krundi piiri ääres, arvestades, et tegemist on maa-aluste konteineritega, mida prügiauto saab tühjendada tänavalt, krundile sisenemata. Juurdepääsuga Vase tänavalt ei ole lubatud prügikonteinereid paigutada, samuti vältida lahendust, kus prügiauto peab seisma Karja tänaval.

Parkimine tuleb lahendada krundi sisest lätuvalt Eesti standardist EVS 843 Linnatänavad ning tagades ühe parkimiskoha korteri kohta, nagu detailplaneeringu lätetingimustes ja üldplaneeringus määratud. Kui Pos 1 hoonesse kavandatakse ka äriotstarbelisi pindu, tuleb parkimiskohtade kavandamisel arvestada kehtivas standardis EVS 843 esitatud vastava ehitise liigi parkimisnormatiivi. Planeeritud parkimiskohtade arv Pos 1 krundil on 28 arvestades 24 parkimiskohta korteritele, kaks kohta äripinnale ning kaks kohta külalistele. Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusala peavad vastama kehtivas standardis EVS 843 esitatud nõuetele. Parkimist ei ole planeeritud hoonete maa-alustele korrustele.

Projekteerimisel tuleb ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad krundil ja/või ka hoone sisest panipaikades. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad, mis korterite puhul on kaks kohta korteri kohta või üks koht 40 m² suletud brutopinna kohta. Arvutuslik normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv lätuvalt suurimast võimalikust korterite arvust on 48 kohta, millele lisanduvad võimalikud kohad äripinna rajamise korral vastavalt standardile. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavast brutopinnast ja kasutusotstarvetest. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav kavandada sademete eest kaitstuna ehk kaetud varjualustes või hoone mahus.

Planeeringu joonistel esitatud parkimislahendust ning teede piirjooni on lubatud projekteerimisel muuta vastavalt planeeringu nimetatud põhimõtetele.

Pärnu linnavalitsuse korralduses detailplaneeringu algatamisel on nõutud piirkonnas liiklusanalüüsi teostamine hindamaks sealjuures kui palju suurendab kavandatav hoone piirkonna liikluskorrumust. Kuna planeeringuala asub kesklinna piirkonnas, kus vahetus läheduses teenuste ja töökohtade kättesaadavus on väga hea, siis ei ole planeeritud krundiga seotud mootorsõidukite kasutamise suurt vajadust ette näha. Karja tänav on üldplaneeringu järgi jaotustänav, kus standardi EVS 843 Linnatänavad alusel võib ööpäevane liiklussagedus olla 500 kuni 8000 autot. Tipptunni liiklussagedus

võib olla sellest 12 kuni 15% ehk kuni 1200 autot. Planeeringualale on planeeritud maksimaalselt kuni 28 parkimiskohta. Kui arvestada, et iga auto teeb päeva jooksul kaks sõitu, siis lisandub Karja tänavale 56 sõidukit päeva kohta, mis on linna tingimustes väga väike arv moodustades standardi kohasest suurimast võimalikust liiklussagedusest u 0,7%. Tipptunnil võib arvestada, et parkimiskohalt liigub tänavale u 30% sõidukitest, mis on ligikaudu 8 sõidukit, mis on väga väike liikluskoormuse lisandumine moodustades standardi kohasest suurimast liiklussagedusest samuti u 0,7%.

2.6 Haljastus, heakord ja piirded

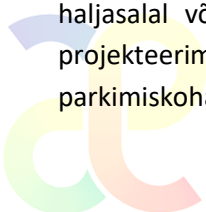
Planeeritud krunt tuleb heakorrastada ja haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal Pos 1 krundil on 30% krundi pinnast, millist poole peab moodustama kõrghaljastus (arvestades täiskasvanud puude võrade aluse pinnaga), mis pakub kuumaperioodil varju ja leevendaks kuumasaarte mõjusid. Joonisel 3 on esitatud näitlik kõrghaljastuse paiknemine, mis täpsustatakse projektiga.

Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid muu kasutusega alade vahele, et leevendada erinevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Kõvakattega alade, sh terrasside, osakaal ei või ületada haljastuse osakaalu. Äripindadele mõeldud parkimiskohad näha ette murukivi kattega.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb korterelamute krundile, millel on rohkem kui kolm korterit, kavandada mänguväljak. Laste mänguväljak kavandada arvestades erinevas vanusegrupis laste vajadustega. Hoonestuse terviklahenduste korral on võimalik ka ühise suurema mänguväljaku/puhkeala kavandamine. Väärtsuslik haljastus tuleb reeglina säilitada. Mänguväljak on puhkeala või selle osa, mis on varustatud erinevatele vanusegruppidele mõeldud rekreatsiooniinventariga (liivakast, kiik, istepingid, rularamp jmt). Mänguväljaku eelduseks on vähemalt kolm erinevat atraktsiooni, järgida disaini põhimõtet, mille eesmärk on tagada kõigile võimalikult võrdsed kasutustingimused. Planeeritud krundile rajatav mänguväljak on mõeldud eeskätt väikelastele, samuti tuleb lahendada istumiskohad arvestades sh vanemate inimeste vajadustega. Projekteerimisel tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne krundi välialade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak). Joonisel 3 on esitatud näitlik mängu- ja puhkeala asukoht krundi kaguosas. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Planeeringuala piirkonna elamukruntidele on tüüpiline vertikaalne läbinähtav puitlippaed. Planeeritud krundi piirded peavad asuma krundi piiril, lubatud on läbinähtav puitlippaed kõrgusega kuni 1,3 m.

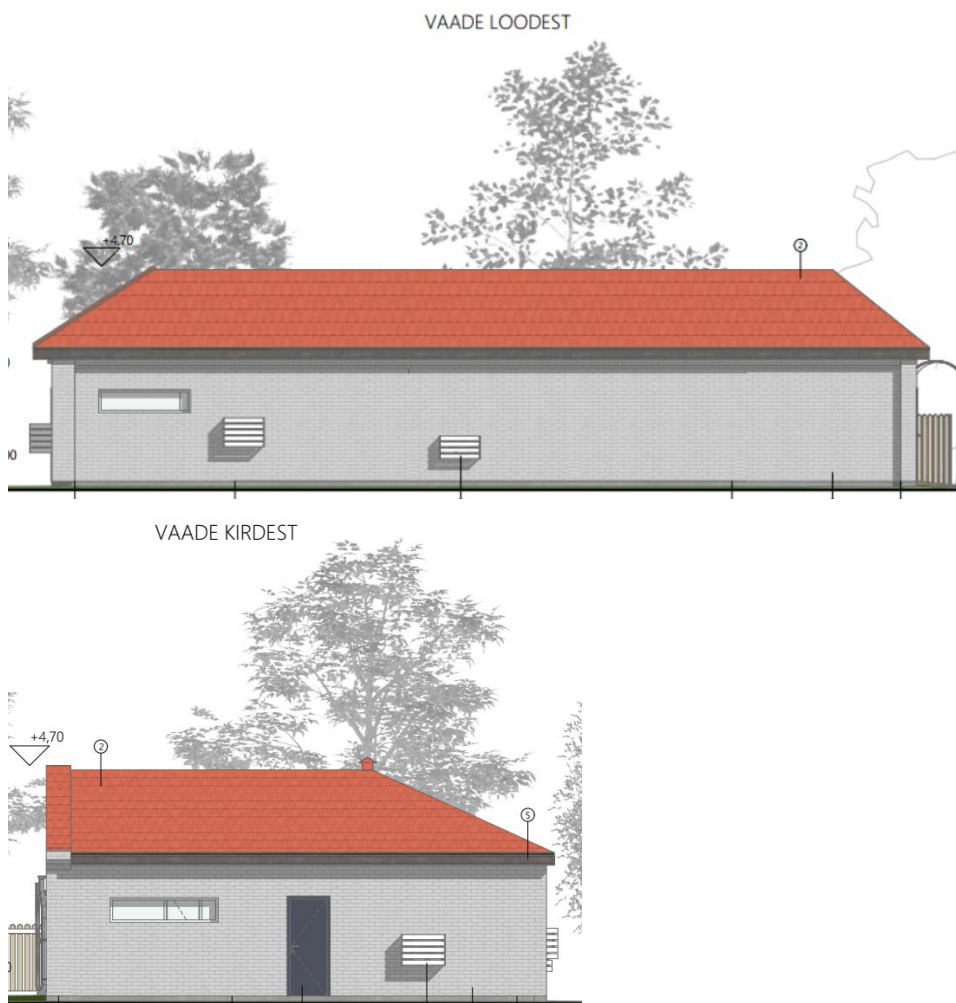
Sademevett ja lund planeeritud krundilt ega hoone(te) katuselt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänavale maale (lubatud on sademevee juhtimine linna maal olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni). Krundil kokku kogutav lumi tuleb ladustada vastava krundi siseselt haljasalal või ära vedada Pärnu linnavalitsuse määratud lume ladustamise asukohta. Parklaala projekteerimisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee ärajuhtimisega – soovitatav on parkimiskohad rajada vett läbilaskva katendiga.



2.7 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoonete vähim tuleohutusklass on TP3. Täiendavate tuleohutust tagavate meetmete (nt tulemüür) kasutuselevõtmisel võib hoonete vahelist kuja – vähemalt 8 m – vähendada. Ehitised paigutatakse naaberkinnistust 4 m kaugusele, et tagada tuleohutuseks vajalik kuja võrdsetel alustel, põhjendatud juhul võib paigutada ehitise kinnistu piirile, mis eeldab täiendavate tuleohutust tagavate meetmete kasutusele võtmist.

Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemale 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 verikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10). Naabermaaüksusel Vase tn 2 asub hoone, mille loode ja kirde poolsele välisseinale on Pos 1 krundil neli parkimiskohta planeeritud lähemale kui 4 meetrit. Vase tn 2 olemasoleva hoone fassaadid on kiviseinaga ning neil ei ületa planeeritud parkimiskohtade poolsete fassaadide avatäidete pindala 25% üldpinnast. Vase tn 2 hoonele on 04.11.2025. a koostatud juurdeehituse projekt (OÜ Facio, töö nr 501025), kus samuti jääb nimetatud fassaadide avatäidete pindala alla 25% üldpinnast. Juhul, kui Vase tn 2 olemasoleval hoonel soovitakse tulevikus avatäidete pindala suurendada üle 25% nendel fassaadidel, millele Pos 1 krundil on rajatud parkimiskohad lähemale kui 4 m, on sellest tulenevate tuletõkkemeetmete rakendamise kohustus Pos 1 krundi omanikul.



Skeem 3. Vaated Vase tn 2 hoone loode- ja kirdefassaadidest (OÜ Facio, töö nr 501025).



2.8 Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala ning piirnevad tänavad on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni, kaugkütte ja elektri liinidega. Kõik piirnevad tänavad on valgustatud mastvalgustitega. Hõbe tänaval ning Karja tänaval on ühisveevõrgu toitel olevad tuletõrjehüdrandid. Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrguliinid on esitatud joonisel 4.

2.8.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veeühendus on planeeritud vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT- 240650 ühisveevõrgust. Joonisel 4 esitatud näitlikus lahenduses planeeritud hoone H1 veeühendus säilib olemasoleva liitmise kaudu. Hõbe tänaval äärsel planeeritud hoone H2 veeühendus on näidatud olemasolevast liitumispunktist (nr 520) Hõbe tänaval ning Karja tänaval äärsel planeeritud hoone H3 veeühendus Karja tänaval asuvast olemasolevast liitumispunktist (nr 505). Projekteerimisel on lubatud liitumispunkti asukohta lähtuvalt tehnilistest tingimustest täpsustada ja muuta.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest ühisveevõrgu torustikul asuvatest tuletõrjehüdrandist, millest üks asub Hõbe tänaval Vase tänaval ristmiku juures teine Karja tänaval Suur-Posti tänaval ristmiku juures.

2.8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud juhtida vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT- 240650 ühisreoveekanaliseerimise. Joonisel 4 esitatud näitlikus lahenduses on säilival hoonel (H1) kavandatud säilitada olemasolev ühendus Karja tänaval reoveetorustikuga, hoonestusalale H2 on näidatud ühendus Hõbe tänaval reoveekanaliseerimisega ning hoonestusala H3 on rajatud liitumise võimalus Karja tänaval reoveekanaliseerimisega. Projekteerimisel on lubatud liitumispunkti asukohta lähtuvalt tehnilistest tingimustest täpsustada ja muuta. Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanaliseerimise juhivad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatud.

Sademevesi on planeeritud juhtida vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT- 240650 juhtida planeeringualaga piirnevatel tänavatel olevasse Pärnu Vesi AS sademeveekanaliseerimise torustikku. Joonisel 4 esitatud näitlikus lahenduses on sademevesi juhitud Karja tänaval olevasse sademevee liitumispunkti. Projekteerimisel on lubatud liitumispunkti asukohta lähtuvalt tehnilistest tingimustest täpsustada ja muuta.

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



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

Sademeveett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a sademeveetorustikku linna maal.

2.8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 475148. Liitumiskilbi asukoht on planeeritud Hõbe tänava poolsele krundi piirile olemasoleva jaotuskilbi JK12 kõrvale. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Hooviala valgustus lahendatakse projekteerimisel lähtuvalt ehitatava hoone ja hooviala arhitektuursest lahendusest. Kui juurdepääsu rajamisel Karja tänavalt jääb selle kohale tänavavalgustuse mast, tuleb projekteerimisel ette näha selle ümbertõstmine.

2.8.5 Soojavarustus

Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas, kus hoonete soojavarustuseks tuleb eelistada kaugkütet. Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada vastavalt Gren Eesti AS tehnilistele tingimustele nr PT-17 kaugküttega. Kaugküttega liitumine on võimalik Karja tn – Suur-Posti tn kaugküttetorustikult DN125/250/225 ja selle torustiku perspektiivsetest otstest.

Samuti on lubatud hoonete soojavarustuseks kasutada maakütet, mille võib lahendada krundi siseselt vetikaalsete maaküttepuuraukude baasil.

Vajadusel on hoone põhise ühislahendusena lubatud soojavarustus lahendada ka lokaalküttega soojuspumba baasil, kui see osutub majanduslikult ja/või tehniliselt mõistlikumaks.

2.8.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsiooniühendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38959042 Karja tänaval kuni planeeritud Pos 1 krundini rajatud olemasolevast Telia Eesti AS telekommunikatsioonivõrgu liitumispunktist. Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid projekteeritavast põhitrassist. Sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.

2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ja realiseerida vastavalt jäätmeseaduses kehtestatud korrale. Krundile kavandada ühine nõuetele vastav jäätmekogumise lahendus. Prügikonteinerid tuleb paigaldada oma kinnistule pilkude eest varjatud kohta võimalikult tänava või krundile suunduva juurdepääsu lähedusse eelistatult maa-aluste konteineritega või alternatiivina hoone siseselt, varjualusesse/prügimajja. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringu koostamisel on arvestatud riikliku kliimakavaga, kus on ühe kliimamuutuste mõjuga kohanemise meetmetest on välja toodud eesmärgina kuumasaarte vähendamine (maakasutuse planeerimise valdkonnas). Käesolevas lahenduses on pool krundi autoparkimisest viidud hoone alla,

millega jääb poole ulatuses ära parkimisplatsi kui kuumasaare ehitus. Krundi pinnast on vähemalt 30% ette nähtud haljastuseks ning sellest 50% kõrghaljastuseks, mis toimib kuumasaari leevendava meetmena.

Kliimamuutustega kaasnevalt prognoositakse sademehulga suurenemist, millega toimetulemiseks tuleb kinnistu vertikaalplaneerimine lahendada selliselt, et sademevesi käideldakse võimalikult suures mahus krundi siseselt. Oluline on sademehulga suurenemisel vabaneda sademeveest suurimal võimalikul määral selle tekkekohas, et vältida sademevee reostumist ning mitte liigselt koormata sademeveekanalisatsiooni. Avaparkla parkimiskohad on soovitatav rajada vett läbilaskva katendiga, mis võimaldab veel maasse imbuda.

Seega on pakutav lahendus kliimamuutustega kohanemise mõttes kooskõlas kahe olulise eesmärgiga – kuumasaarte vältimine ja kohanemine suurenevate sademehulkadega.

Projekteerimisel tuleb hinnata kliimamuutustest tulenevat vajadust hoonete sisese jahutuse lahendamiseks, sh hoonetesse terviklahendusega jahutussüsteemi rajamiseks.

Keslinna läheduses, kus on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud ja teenused ning seeläbi saab optimeerida võrkude kasutuskooormust ja minimeerida autokasutust, toetab hoonestuse tihendamine energiakulu vähendamise eesmärki.

2.10 Insolatsiooni tingimused

Planeeritud hoonetes tuleb projekteerimisel tagada insolatsioon vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“, mis näeb ette elamispinnale minimaalse päikesevalguse kestuse ehk insolatsiooni 1,5 tundi kuupäeval 22. aprill.

Planeeritud hoone asub olemasolevatest lähematest ümbritsevatest eluhoonetest põhja ja lääne suunas ning on võrdlemisi madal, mistõttu ei ole ette näha planeeritud hoonest tulenevat ülemäärast insolatsiooni vähenemist naaberhoonetes.

2.11 Piirangud

2.11.1 Servituudid

Servituutide seadmise vajadust planeeritud ei ole. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha servituutide seadmist tehnovõrkudele vastava võrgu valdaja kasuks.

2.11.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd

Projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kujaga vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad.

2.11.3 Looduskaitse

Planeeringualale ei ulatu looduskaitsepiiranguid.

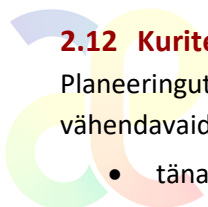
2.11.4 Muinsuskaitse

Planeeringualas paiknevale Hõbe tänava osale ulatub Pärnu muinsuskaitseala kaitsevöönd, kuid kuna tänavale hooneid ei kavandata, ei kaasne sellega muinsuskaitsepiiranguid.

2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;



- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ega elluviimise tulemusel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui ehitamise või kasutamise käigus tekitatakse naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada koheselt.

2.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoolle ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeering on kavandatud ellu viia ühes ehitusetapis.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 alusel võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse nimetatud paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23, „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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 määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks.

Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruses 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.

Detailplaneeringust huvitatud isiku ülesandeks on Hõbe ja Karja tänava jalakäijate tee välja ehitamine planeeritava ala lõigus koos detailplaneeringu kohaste ja sellega funktsionaalselt seotud rajatistega.

Detailplaneeringu arendajale antaks halduslepinguga üle kohustus ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja nende korrashoid.

Ehitamine peab olema ohutu. Ehitusseadustiku § 8 sätestab, et ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitusseaduse §3 lg1 kohaselt peab ehitis olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Karja tänava äärne hoonestus peab olema esimesena välja ehitatud ja sellega koos ka mänguväljak. Mänguväljak peab olema välja ehitatud enne kolmekorruselisele hoonele (H3) kasutusloa taotlemist.

Juhul, kui Vase tn 2 olemasoleval hoonel soovitakse tulevikus avatäidete pindala suurendada üle 25% nendel fassaadidel, millele Pos 1 krundil on rajatud parkimiskohad lähemale kui 4 m, on sellest tulenevate tuletõkkemeetmete rakendamise kohustus Pos 1 krundi omanikul.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus. Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.



3. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Tugijoonis	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500
4	Tehnovõrgud	M 1:500

