

PÄRNU LINN, RIIA MNT 183 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 565-22

Detailplaneeringu tellija:
Pärnu linnavalitsus

Detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija:
Egesten OÜ, esindaja Hilma Siirak

Detailplaneeringu koostaja:
arhitekt Anne Vaisma

25 oktoober 2022

0. SISUKORD

0.	SISUKORD	1
1.	PLANEERINGU KOOSSEIS	2
2.	SELETUSKIRI	3
2.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
2.3	KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID	3
2.4	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2.4.1	<i>Planeeritava ala asukoht</i>	<i>3</i>
2.4.2	<i>Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus</i>	<i>4</i>
2.4.3	<i>Maakasutus ja hoonestus</i>	<i>4</i>
2.4.4	<i>Haljastus</i>	<i>4</i>
2.4.5	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>4</i>
2.4.6	<i>Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng</i>	<i>5</i>
2.5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
2.5.1	<i>Kinnistute andmed</i>	<i>5</i>
2.5.2	<i>Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed tingimused</i>	<i>5</i>
2.5.3	<i>Haljastus ja väikevormid</i>	<i>6</i>
2.5.4	<i>Liikluskorraldus ja parkimine</i>	<i>6</i>
2.5.5	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	<i>6</i>
2.5.6	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>7</i>
2.5.7	<i>Tuleohutus</i>	<i>7</i>
2.5.8	<i>Kuritegevusriskide vähendamine</i>	<i>7</i>
2.5.9	<i>Keskkonnatingimused</i>	<i>8</i>
2.5.10	<i>Piirangud ja servituudid</i>	<i>8</i>
2.5.11	<i>Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused</i>	<i>8</i>

1. PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa	Tiitelleht		
	Sisukord		
	Seletuskiri		20.04.2023
Joonised	Skeem 1	Asukohaskeem	20.04.2023
	Joonis 1	Tugijoonis	20.04.2023
	Joonis 2	Põhijoonis	20.04.2023
	Joonis 3	Illustratsioon	20.04.2023

2. SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering hõlmab Pärnu linnas Riia mnt 183 kinnistut ja selle lähiümbrust. Planeeringuala suurus on 1503 m².

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse korraldus nr 62 (24.01.2022) algatada Pärnu linnas Riia mnt 183 kinnistu detailplaneering. Lisaks on aluseks võetud Kinnisvaraekspekt Pärnu OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline maa-ala plaan (töö nr 9455). Arvestatud on Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+.

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, rajada krundile tehnölevaatuuse hoone, määrata hoonestusele arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused. Krundipiiride muutmistei kavandata.

2.3 KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Tuleohutuse seadus
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+
- SM määrus nr 10 " Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- SM määrus nr 8 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- Pärnu linnavalitsuse 24.01.2022 korraldus nr 62

2.4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.4.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala paikneb Riia mnt ääres, 240 m kaugusel Papiniidu tänava ja Riia mnt ristmikust. Teiselpool Riia maanteed asuvad kaubandushooned: Ehituse ABC ja Kaubamajakas. Planeeritava ala ees, Riia maanteel, on fooriga reguleeritud ristmik (kaupluste mahasõit). Planeeritav ala asub suure liiklustihedusega piirkonnas.

2.4.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub vahetult Riia maantee ääres. Teiselpool teed, maanteest kirdes, on suured kaubanduspinnad. Riia mnt 183 kinnistu lähiümbruses on segahoonestus, valdavad on elamumaa otstarbega kinnistud, kuid üha enam tekib piirkonda äripindasid.

Papiniidu-Riia mnt piirkonna näol on tegu linna nõ uue tõmbekeskusega, mis konkureerib kesklinnaga. Põhjuseks on erinevate kaupluste ja teenuste koondumine väikesele alale, kuhu on tagatud hea juurdepääs: tasuta parkimine, ühistransport, spetsiaalne bussiliin. Sellest tulenevalt on piirkonnas vähenemas elamispindade, eeskätt väikeelamute osakaal.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas, bussipeatuseni on 140 m. Läheduses on tankla, gümnaasium.

2.4.3 Maakasutus ja hoonestus

Riia mnt-, Raja-, Papiniidu- ja Metsa tänavatega piirneva kvartali hoonestus on ühe- kuni kahekorruseline. Ülekaalus on üksikelamud, lisaks väiksemad kortermajad ja mõned äripinnad. Riia maantee ääres on välja kujunenud tänava-äärne ehitusjoon, kus peamaja esifassaad paikneb maantee-äärsel kinnistu piiril, abihooned asuvad krundi sisemuses.

Planeeringualal kehtib Riia mnt, Papiniidu tn, Metsa tn ja Raja tn vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 28.05.2004 korraldusega nr 564).

Planeeritavate kinnistu andmed:

Aadress	Riia mnt 183, Pärnu linn
Katastritunnus	62513:176:0090
Olemasolev pindala m ²	1503 m ²
Kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%

2.4.4 Haljastus

Kinnistu läänepoolses nurgas, Riia mnt äärse kõnnitee servas kasvab mitmeharuline pärn, mis kuulub likvideerimisele. Teised puud (valdavalt vanad õunapuud) on lubatud maha võtta, samuti krundil olev võsa.

2.4.5 Tehnovõrgud

Planeeringualal on elektrivarustuse liitumine (liitumiskilp Riia mnt 181 kinnistu ees), veevarustuse ja reoveekanaliseerimise liitumine. Puuduvad sidevarust, soojustrass ja sademeveekanaliseerimine.

2.4.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeritav kinnistu segahoonestuse maa-alal (S), mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse piirkonna. Planeeringuala kontaktvööndis on valdavaks kehtiva detailplaneeringu kohaselt väikesed korterelamud ja ühepereelamud.

2.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

2.5.1 Kinnistute andmed

Krundi aadress	Riia mnt 183, Pärnu linn
Krundi suurus	1503 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	100% ärimaa ÄK- kaubandus, toitlustus, teenindushoone maa ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ÄB- büroohoone maa
Üldplaneeringujärgne juhtotstarve	Segahoonestuse maa S 100%

2.5.2 Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed tingimused

Krundi aadress	Riia mnt 183, Pärnu linn
Krundi suurus	1503 m ²
Hoonestusala suurus	451 m ²
Krundi suurim lubatud ehitisealune pind	450 m ²
Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent	30 %
Suurim lubatud hoonete arv krundil	1
Hoone kõrguslik sidumine	+/-0,00=+5,70...+5,80
Hoone suurim lubatud kõrgus	10 m olemasolevast planeeritud maapinnast, mis on abs +5,60...+5,70
Hoone suurim lubatud korruselisus	2 maapealset korrust (1 + katusekorrus)
Hoone katusekalle	30° -45°
Hoone harjajoon	põhimahus paralleelne Riia mnt-ga
Kohustuslik ehitusjoon	2/3 maantee-äärsest mahust peab paiknema kinnistu piiril
Hoone tulepüsivus	vastavalt projektile
Viimistlusmaterjalid	puit, kivi, betoon, klaas, krohv või metall (fassaadikassetid, disainprofiilid)
Haljastuse osakaal kinnistu pindalast	minimaalselt 30% ehk 450 m ²

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusala piiridesse. Erandiks on räästas tänavapoolsel fassaadil, mis võib ulatuda üle krundi piiri kuni 1 m. Kavandatava hoone tänava fassaadile ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Vajadusel leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tagada tehniliste seadmete vastavus müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002).

Lisaks peahoonele on lubatud krundile püstitada väikeehitise ehitusealuse pinnaga kuni 20 m², (peavad jääma krundi lubatud täisehitusprotsendi sisse) ning mahulised rajatisi (nt katusealune prügikonteinerite varjamiseks). Väikeehitised ja rajatised võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid piiridele mitte lähemal kui 4m, kui naabritega pole kokku lepitud teisiti.

Hoonete arhitektuurne projekt kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonnaga eskiisstaadiumis.

2.5.3 Haljastus ja väikevormid

Krundi aadress	Riia mnt 183, Pärnu
Haljastuse osakaal vähemalt	30% ehk 450 m ²
Likvideeritav kõrghaljastus	4 viljapuud
Istutatav kõrghaljastus	5 puud, täiskasvukõrgus minimaalselt 10 m.
Istutatav madalhalbastus	Igihaljas hekk täiskasvukõrgusega minimaalselt 1,2 m (krundi külgmistel piiridel ja parkla ümber)

Krundi läänepoolses nurgas olev pärn kuulub säilitamisele. Kinnistul olevad viljapuud ja võsa on lubatud likvideerida. Roheala on kavandatud kinnistu tagumisse ossa, et luua puhvertsoon ümbritsevate elamumaa kinnistutega. Rohealale istutada vähemalt 5 puud, mille täiskasvukõrgus on 10 m.

Igihaljas hekk on kavandatud krundi külgmistele piiridele ja parkla ümber, et vähendada liiklusest tingitud häiringut.

Prügikonteinerid paigutada kinnistu sissesõidu lähedale nii, et need paistaks võimalikult vähe silma, varjestamiseks kasutada hoonega sobivaid väikevorme või haljastust.

Parkla serva, kõvakattega alale näha ette koht talviseks lumekoristuseks.

2.5.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Kinnistuisene liiklusskeem on koostatud vastavalt planeeritava hoone (autoteenindus) vajadustest. Ettevõtte juhi sõnul suudavad nad teenindada tunnis 2 sõidukit, vaja on tagada nende lühiajaline parkimine enne ja pärast ülevaatusesooritamist. Koos töötava personaliga vajab autoteenindus 5 parkimiskohta. Muu lubatud sihtotstarbe puhul lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Krundile sissesõit on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu. Täiendavalt on planeeritud väljasõit Riia maanteele, kust on võimalik sooritada ainult parempööre. Väljasõidu rajamiseks on vajalik olemasoleva õhuliinimasti teisaldamine, millega seotud kulud jäävad huvitatud isiku kanda.

2.5.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava hoone +/- 0,00 kavandada vahemikku +5,70...5,80. Maapind hoone perimeetril vastavalt +5,60...5,70. Kinnistu ulatuslik täitmine ja sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Olemasolev kraav on võimalik likvideerida, kuna kinnistu ühendatakse sademeveekanalisatsiooniga.

2.5.6 Tehnovõrgud

Planeeringualal on elektrivarustuse liitumine, liitumiskilp paikneb Riia mnt 181 kinnistu ees. Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 413638, tagab võrgu valdaja soovitud võimsuse 50 A.

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise liitumispunktid on kinnistu piirile välja ehitatud (liitumispunktid vastavalt 536 ja kaev nr 164. Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele nr TT-220040 nähakse ette liitumine sademeveekanaliseerimise trassiga kaevus nr 119.

Telia AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36628321, mille kohaselt on kinnistu piirile toodud 50 mm PVC toru. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Kaugkütte torustikku piirkonna lähiümbruses ei ole ja planeeritava hoone kütmine lahendatakse lokaalselt (nt õhkvesi või õhk-õhk tüüpi soojuspump, lokaalne puidupelletil töötav katlamaja)

2.5.7 Tuleohutus

Planeeritava hoonestuse tulepüsisusklass ja kasutusviis määratakse ehitusprojektiga.

Hoonestusala vähim kaugus naaberkinnistust Riia mnt 183a on 4 m, Riia mnt 181 kinnistust 5,3...8 m. Kinnistul Riia mnt 181 asuv ja vastu Riia mnt 183 krundi piiri olev abihoone on eraldatud tulemüüriaga.

Rasketehnika juurdepääs planeeritavale hoonele on võimalik Riia maanteelt ja kinnistule planeeritud kõvakattega alalt.

Tuletõrjevesi saadakse:

- hüdrant nr 114, sõlmes 503, Riia mnt 177a juures, koordinaadid 6469980,4, 532140,8, vooluhulk 67,0 l/s,
- hüdrant nr 189, sõlmes 510, Metsa tn 56 juures, koordinaadid 6469775,7, 532172,7, vooluhulk 59,7 l/s.

2.5.8 Kuritegevusriskide vähendamine

Planeeringuala paikneb segahoonestusega piirkonnas, kus viibib inimesi ööpäevaringselt. Elamisfunktsioon annab võimaluse naabrivalveks. Riia mnt-l on tänavavalgustus, lisaks liiklus nii öösel kui päeval. Koos hoone projektiga lahendatakse ära ka kinnistuse sisene välisvalgustus ja nähakse ette täiendavad meetmed (valvesignaliseerimine).

2.5.9 Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Lisanduv liikluskoormus jääb päevasele ajale ja ei ole märkimisväärne.

Planeeritava kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni ja sademeveed kõvakattega aladelt ning hoone katuselt sademeveekanaliseerimisele.

Olmejäätmed sorteeritakse ja neid hoiustatakse varjatud konteinerites kuni äraveoni, mis toimub vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

2.5.10 Piirangud ja servituudid

Puuduvad

2.5.11 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Detailplaneeringu kehtestamisel tuleb huvitatud isikul:

- koostada hoone ja tehnokommunikatsioonide rajamiseks ehitusprojektid ja taotleda ehitusload/-teatiseid.
- koos hoonestusega ehitada välja tehnokommunikatsioonid, teed, parklad, haljastus ja väikevormid