



Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 18040

Pärnu linn Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneering

Pärnu linn, Pärnu linn

Ettepaneku tegija ja
omanik:
Volitatud esindaja

**Valgre OÜ
Ivo Kasak**

/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Karri Tiigisoon

Arhitekt:

Karri Tiigisoon



Pärnus, juuni 2024.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD.....	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded.....	3
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
1.3. Mõisted.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus.....	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus.....	6
2.3.2. Liikluskorraldus	6
2.3.3. Haljastus, reljeef.....	6
2.3.4. Tehnovõrgud.....	7
2.3.5. Kitsendused	7
2.4. Kehtivad detailplaneeringud	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	7
3.2. Planeeritava ala krundijaotus.....	8
3.3. Hoonestuslahendus ja hoonestusalade paigutamise põhimõtted.....	8
3.4. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded	10
3.5. Kooskõla üldplaneeringuga	11
3.6. Liikluskorralduse põhimõtted.....	13
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
3.8. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	15
3.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	16
3.8.2. Elektrivarustus	17
3.8.3. Sidevarustus.....	17
3.8.4. Soojavarustus.....	18
3.9. Tuleohutuse tagamine.....	18
3.9.1. Kujade määramine.....	19
3.10. Keskkond	19
3.10.1. Jäätmed	19
3.10.2. Insolatsioon.....	19
3.10.3. Üleujutusohht	19
3.11. Piirangud	19
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	20
3.14. Servituutide seadmise vajalikkus	20
3.15. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus ja detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	20

C. GRAAFILINE OSA

AS-1	SITUATSIOONISKEEM
AS-2	TUGIJOONIS
AS-3	PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
AS-4	2D ILLUSTRERIV JOONIS
AS-5	3D ILLUSTRERIV JOONIS
AS-6	ILLUSTREERIV JOONIS - KARJA TN RISTMIKU FOORILAHENDUS
AS-7	ARENDOUSE ETAPPIDE SKEEM

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistupiiride muutmine ning planeeritavatele kruntidele kortermajade kavandamine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavolikogu 29. novembri 2018 otsus nr 96 **Pärnu linnas Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine** koos lisaga (Maa-ala asukoha skeem);
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 15.06.2018 koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn Pärnu linn Karja tn 97, 99. Töö nr TM-166/18.
- Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute planeeringu ja hoonestuse arhitektuurivõistluse võistlustöö märgusõnaga „PILLIROOG“ ja mille autor on HG Arhitektuur OÜ (Jüri Nigulas, Anna Endrikson, Andrea Ainjärv, Tomomi Hayashi, Hanno Grossschmidt).

Detailplaneering on koostamisel on arvestatud alljärgnevat materjale:

- Planeerimisseadus
- Tuleohutusseaduse
- Pärnu linna kehtiv üldplaneering
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muud asjassepuutuvad seadused ja õigusaktid.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

Hoone:

Hoone on väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Keslinna linnaosas, Tiiru ja Karja tänavate ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 2 km kaugusel. Juurdepääs alale on Karja Viire ja Tiiru tänavatelt. Lähimad ühistranspordipeatused on Hotell Strand ja Kuke.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda piki olemasolevaid teid ja radu. Hetkel ei ole planeeringu alale juurdepääse välja ehitatud.



Joonis 1 Vaade Karja tn 99 kinnistule

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritava alas ümbruse moodustab väljakujunev kuid väga eriilmeline linnakeskkond. Alast põhjasuunda jääb Pärnu tennisekeskus koos tenniseväljakute ja tennisehalliga. Alast lääne ja loodesuunas paiknevad eramud ja kortermajad. A. H. Tammsaare pst ääres paikneb 4-korruselise kortermaja ning selle taga erakliinik Villa Medica. Lähedusse jääb ka hotell Strand. Alast lõunasse jäävad korterelamukrundid aadressidega Tiiru tn 1...9, mis on hetkel hoonestamisel ja kuhu kavandatakse kuni 9-korruselisi korterelamuid.

Laiemalt vaadates on alal ruumiline side ka Mai elamupiirkonnaga. Elamupiirkonnast mere poole jääb hetkel looduslik ala, mis on perspektiivne arendusala. Lähedusse jääb ka rannaäärne roostik.

Planeeritav ala jääb osaliselt ranna- ja kalda piiranguvööndisse.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Karja tn 97:

- katastritunnus: 62512:049:0026
- kinnistu pind: 1633 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% ärimaa

Karja tn 99:

- katastritunnus: 62512:049:0027
- kinnistu pind: 14 838 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% ärimaa

Villa tn 2a:

- katastritunnus: 62512:049:0017
- kinnistu pind: 449 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% tootmismaa

Ehitisregistri andmetel ei ole Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistud hoonestatud.

Tabel 1.

Katastriüksuse aadress	katastriüksuse pindala m ²
Karja tn 97	1633
Karja tn 99	14838
Villa tn 2a	449
KOKKU:	16920

2.3.2. Liikluskorraldus

Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistud asuvad Karja ja Tiiru tänavate ääres. Hetkel ei ole kinnistutele juurdepääse välja ehitatud. Tiiru tänava katastriüksus on moodustatud. Planeeritavast alast idasse jääb suur Papiniidu tn 84 kinnistu. Eeldatavalt jääb planeeritava ala idapiirile Papiniidu tn 84 kinnistule Karja tänava pikendus, mis on kehtivas (2001.a) üldplaneeringus välja toodud.

2.3.3. Haljastus, reljeef

Karja tn 97, 99 kinnistud on hetkel suhteliselt lage, kohati võsastunud hoonestamata ala.

Reljeef planeeringualal on tasane. Maapinna kõrgusmärgid Karja tn 97 ja 99 kinnistutel on vahemikus +1,75 – +3.69 ABS jäädes valdavalt 3,00 ja 3,50 vahele.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala ei ole varustatud tehnovõrkudega. Ala põhjaosast kulgeb läbi elektrikaabel.

2.3.5. Kitsendused

Alal paikneb polügonomeetriapunkt PP701, mis tõstetakse vajadusel ümber.

2.4. Kehtivad detailplaneeringud

- A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. aprilli 2006.a otsusega nr 56).

Detailplaneeringuga on kehtestatud järgnev ehitusõigus:

Tabel 2.

Sihtotstarve	ärimaa
Korruste arv	4(5)
Hoonete arv	1
Suurim ehitisealune pind	4455 m ² (30%)
Suurim kõrgus	Max 16 m

- Karja tn 97 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 18. septembri 2014 otsusega nr 75).

Detailplaneeringuga on kehtestatud järgnev ehitusõigus:

Tabel 3.

Sihtotstarve	Majutushoone maa
Korruste arv	4
Hoonete arv	1
Suurim ehitisealune pind	490 m ² (30%)
Suurim kõrgus	Max 13,5 m

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu asukohta teeb atraktiivseks eelkõige selle asukoht, mis on rannapiirkonnas ning kahe olulise linnapiirkonna vahel (Eeslinn ja Mai elamupiirkond). Arvestades kesklinna ja rannapiirkonna suhtelist lähedust, on elamispindade planeerimine piirkonda otstarbekas, sest see aitab hoida üleval piirkonna teenuseid ja taristut. Samuti on see olemasoleva linnakeskkonna efektiivne kasutamine, sest tegemist on küll kujuneva linnapiirkonnaga, kuid sotsiaalne taristu, teenused, ühistransport ja teed on piirkonnas juba olemas. Teenuste olemasolu muudab ühest küljest elamispindu atraktiivsemaks, kuid aitab samas neid ka toimivana hoida.

Planeeringulahendus on koostatud nõnda, et eelistatult tuleks piirkonda püsielanikud luues keskkonna, kus on täidavad võimalused, mida perekonnad võivad vajada (rattamajad, mänguväljakud jms).

Hoonestuslahenduse aluseks on arhitektuurivõistlus, millega on ala terviklikult lahendatud ja seotud läbiva jalakäijate tee kaudu ka mere poole jääva alaga. Hoonestus on kavandatud nõnda, et see sobituks ruumiliselt kvartali lähedusse jääva hoonestusega.

3.2. Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneering näeb ette Karja tn 97 ja 99 ja Villa tn 2a kinnistute liitmise. Liidetav krunt jagatakse kolmeks nii, et moodustub kaks suuremat ja üks väiksem korterelamumaa krunt.

3.3. Hoonestuslahendus ja hoonestusalade paigutamise põhimõtted

12. oktoober kuni 21. detsember 2020 viidi läbi Pärnu linn Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute planeeringu ja hoonestuse arhitektuurivõistlus, mille võitis võistlustöö märgusõnaga „PILLIROOG“ ja mille autor on HG Arhitektuur OÜ (Jüri Nigulas, Anna Endrikson, Andrea Ainjärv, Tomomi Hayashi, Hanno Grossschmidt).



Joonis 2 Väljavõte arhitektuurivõistluse võidutööst (HG Arhitektuur OÜ)

Lahenduse eesmärgiks on kavandada kvartal selliselt, et alasse tekiks kvaliteetne, erinevaid võimalusi pakkuv ühiselt kasutatav avatud ruum. Sellest tingituna on ettepanekuks paigutada parkimine võimalikult kvartali äärde. Seeläbi luua keskele suur haljasala ja jätta see piirkonna elaniku ning jalakäia tarbeks. Autoga juurdepääsud on mitmeks jagatud, ära hoidmaks olukorda, et aktiivsel kellaajal tekib kvartalisisene liiklusummik.

Hoonete paigutamisel on lähtutud ideest, et hooned oleksid teineteisest võimalikult suure vahekaugusega. Korruselisus jälgib planeeringu ideed ehk kõrgemad hooned asuvad kvartali

idapoolses osas ja vastavalt muutub korruselisus madalamaks kvartali läänepoolses osas. Krundiskeemi kujundamisel on arvestatud detailplaneeringus soovitud kolme krundiga ning nende jaotus toetab hoonete vahelise roheala teket (väljavõtte arhitektuurivõistluse võidutöö seletuskirjast. HG Arhitektuur OÜ).

Täpsemad arhitektuursed tingimused vt p 3.4.

3.4. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded

Tabel 4.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus (maa pealne/maa-alune)	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Suurim lubatud korruselisus ja kõrgus	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle	Plan. maapinna arvestuslik kõrgus**
Villa tn 2a; Karja tn 99	01	1666	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%	1	3/-1	433	433	HA1 - 3k (11 m)	26	lamekatus	3,60 abs.
Karja tn 99	02	5743	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%	3	5/-1	1608	1608	HA2 - 3-5k (17 m)	28	lamekatus	3,60 abs.
Karja tn 99; Karja tn 97	03	9511	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%	3	7/-1	1711	1711	HA3 - 7k (24 m)	18	lamekatus	3,60 abs.
		16 920 m²				3752	3752				

Ehitusõiguse ja olulisemate arhitektuurinõuete tabeli märkused:

* Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013.

EK – korterelamu maa

ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

LT – tee ja tänava maa

** Hoonete kõrguseid arvestatakse kõrgusmärgist **3,60** abs.

Arhitektuursed tingimused:

Hoonete ja keskkonna arhitektuurse lahenduse projekteerimisel võtta aluseks arhitektuurivõistluse lahendus. Võrreldes võistlustööga on muudatused lubatud, kuid keskkonna (hooned + maastik) üldpilt peab järgima võistlustöö ideed.

1. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline. Fassaadimaterjalide valikul kasutada vääriskaid piirkonda sobivaid materjale nii, et piirkond moodustaks tervikliku ja vaheldusrikka kompleksi arvestades arhitektuurivõistluse ideed.
2. Hoonete fassaadidele kavandada ribid jm arhitektuursed detailid nii, et lahendus jääks sarnane võistlustööga.
3. Juhul kui arhitektuurivõistluse töö realiseerimisest soovitakse loobuda või seda olemuslikult muuta, siis tuleb korraldada uus arhitektuurivõistlus (vt p 3.3).
4. Planeeritavad võimalikud mahulised rajatised (nt varju all olevad rattaparklad, prügimajad, kasvuhooned, haljasala rajatised) ei pea asuma hoonestusala ja neid ei loeta hoonete arvu ega ehitisealuse pinna hulka. Rajatiste maksimaalne kõrgus on 5 m planeeritavast rajatist ümbritsevast maapinnast.

Maksimaalne korterite arv:

Tabel 5

Pos nr	krt. arv
01	16
02	66
03	124
	206

Korterite arv on arvestatud lähtuvalt sellest, et pos 02 ja 03 kruntidel on parkimine osaliselt hoone all. Juhul kui hoone alla parkimist ei viida, siis rakendatakse üp nõuet (90 – 100 m² krundi pinda korteri kohta).

Planeeringus kavandatud korterite arvu ja hoonestuse max. korruselisust ei ole lubatud hiljem projekteerimistingimustega suurendada.

3.5. Kooskõla üldplaneeringuga

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ näeb planeeritaval alal maakasutuse juhtotstarbeks ette korruselamute maa-ala (Ek), kuhu võib planeerida kolme- ja enamakorruselisi korterelamuid, erandina ridaelamuid.

Varasemalt planeeritud SPA muudetakse korterelamupiirkonnaks eelkõige seetõttu, et tegemist on juba osaliselt elamumaaga. Olemasolevad SPA-d on oma arengusse palju panustanud ning asuvad väljakujunenud keskkonnas, mistõttu on need külalistele tuntud ja hästi kättesaadavad. Seetõttu olukorras, kus turul on palju kogenud tegijaid, on uuele turule oluliselt keerukam siseneda. Kuna piirkond on mitmekesise funktsionaalsusega asudes ka mere lähedal, siis on see ala atraktiivne ka elamufunktsiooni jaoks. Lähtuvalt sellest on elamufunktsioon alale igati sobilik.

Seoses Rail Balticu ja muude transpordivõimaluste paranemisega paraneb Pärnule juurdepääsetavus, mistõttu võib pikemas perspektiivis eeldada elamispindade jätkuvat nõudlust – eriti linna keskses, mere ääres ja muudes atraktiivsemates kohtades.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering näeb ette, et *enam kui viiekorruselise hoonestuse kavandamine on lubatud terviklahenduse alusel, kui on tagatud sotsiaal- ja tugiteenuste kättesaadavus ning lahendus pakub kõrgevaliteedilist elukeskkonda.* (p 4.3.1.3).

Planeeritav elamupiirkond on kavandatud terviklahenduse alusel. Käesolevas kontekstis on sotsiaal- ja tugiteenused tõlgendatud, kui elukeskkonna toimimiseks vajalikud teenused, mis võimaldavad erinevatel elanikkonna gruppidel piirkonnas mugavalt elada (ehk ei ole suunatud vaid suvitajatele) ja peaksid seetõttu olema piisavalt kättesaadavad. Piirkonnas laiemalt on olemas mitmekülgne valik erinevaid teenuseid. Läheduses on kool, äripinnad, tennisehall ning ulatuslik mereäärne rekreatsiooniala. Kaugele ei jää ka kaubanduskeskused. Läheduses on ka ühistranspordi peatused ja olulised ühistranspordi marsruudid. Lisaks on planeeringuga kavandatud väike osa (10%) äripinda, mis toob piirkonda eeldatavalt täiendavaid teenuseid. Lisaks veel ka varem planeeritud hotell Strandi laiendus, mis täiendab tulevikus samuti teenuste valikut. Kuna läbi on viidud ka arhitektuurivõistlus, siis võib väita, et tegemist saab olema kõrgevaliteedilise keskkonnaga ja piirkonnas on tagatud piisava hulga teenuste kättesaadavus, mis võimaldab alal sulanduda olemasolevasse linnakeskkonda.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringuga ette nähtud pinda korteri kohta.

Tabel 06

Pos nr	Plan. maks. korterite arv	Planeeringukohane krundi pind korteri kohta m ²	Üldplaneeringu pind krt kohta m ²	Vahe m ² krt kohta
01	16	104	100	+4
02	66	87	100	-13
03	124	76	90	-14

- Krundil Pos 02 näeb üldplaneering ette 100 m² korteri kohta. Ettepanek on seda vähendada kuni 13 m² võrra.
- Krundil Pos 03 näeb üldplaneering ette 90 m² korteri kohta. Ettepanek on seda vähendada kuni 14 m² võrra.

Aluseks on üldplaneeringu seletuskiri, mis võimaldab vastavat näitajat täpsustada 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 või maa all (Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu seletuskiri lk 26).

Vähendamise ettepanek tuleb varasemalt koostatud planeeringu kontaktvööndis olevate hoonete analüüsist, mis näitas, et olemasolevatel hoonetel on keskmiselt ca 67,5 m² krundi pinda korteri kohta ning sellest, et kuna alal on parkimine vastavalt arhitektuurivõistluse tööle paigutatud osaliselt hoone alla ning samuti on parkimine üldiselt lahendatud kompaktselt ja ilma pikkade juurdepääsu teedeta, mis võimaldab tagada rohkem pinda haljastuseks e inimsõbralikuks elukeskkonnaks.

Vähendamise eelduseks on tulenevalt parkimisalade paigutusest võimalus suurendada haljastatud pinna (e inimsõbraliku elukeskkonna) hulka korteri kohta ehk tagada vähemalt sama hulk haljaspinda korteri kohta, kui krundi pinna hulk korteri kohta oleks 100 m² (pos 02) ja 90 m² (pos 03).

Alljärgnevalt on toodud arvutuskäik korterite arvu suurendamise võimaluse kohta pos 02 ja 03 krundil, kui haljastatud pinna osakaalu suurendada tagades üldplaneeringu tingimuste kohase hulga haljaspinda korteri kohta.

Pos 02

Üldplaneeringu kohane haljasala osakaalu „baasväärtus“ pos 02 krundil on 57 korterit (5743 m² / 100 m²) ja haljastuse osakaal 30% krundi pinnast (1722,9 m²). See annab 30,2 m² haljaspinda korteri kohta.

Tulenevalt parkimisala kompaktsusest ja osalisest parkimisest hoone all on võimalik haljastatud ala osakaalu suurendada 5% võrra 35%-ni, mistõttu on võimalik alale planeerida rohkem kortereid nii, et korteri kohta haljastatud pinna osakaal ei vähene.

Pos 02 krundi pinnast 35% = 2010,1 m². 2010,1 / 30,2 = 66 krt. Ehk kui krundil tagatakse 35% krundi pinnast haljastust, siis on võimalik kavandada 66 korterit.

Pos 03

Üldplaneeringu kohane haljasala osakaalu „baasväärtus“ pos 03 krundil on 105 korterit (9511 m² / 90 m²) ja haljastuse osakaal 35% krundi pinnast (3328,85 m²). See annab 31,7 m² haljaspinda korteri kohta.

Tulenevalt parkimisala kompaktsusest ja osalisest parkimisest hoone all on võimalik haljastatud ala osakaalu suurendada, mistõttu on võimalik alale planeerida rohkem kortereid nii, et korteri kohta haljastatud pinna osakaal ei vähene.

Pos 03 krundi pinnast 41,5% = 3947,1 m². 3947,1 / 31,7 = 124 krt. Ehk kui krundil tagatakse 42% krundi pinnast haljastust, siis on võimalik kavandada 124 korterit.

Eelpooltoodud arvutuse aluseks on detailplaneeringuga planeeritud maksimaalne korterite arv. Kui projekteeritakse vähem kortereid, siis tuleb haljaspind arvutada järgnevalt:
pos 02 – min. haljastatud pind krundil m² = korterite arv x 30,2 m² (haljaspind krt kohta),

pos 03 – min. haljastatud pind krundil $m^2 = \text{korterite arv} \times 31,7 m^2$ (haljaspind krt kohta)
(vt ka p 3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted).

Koostatav detailplaneering on kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas.

3.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritavatele kruntidele on võimalikud juurdepääsud külgnevatelt tänavatelt (Tiiru ja Karja tn pikendus). Juurdepääsude täpne asukoht antakse projektiga. Planeeritava alaga külgnevad tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

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

Kui pos 02 krundil on korterite arv ≤ 57 korterit, siis ei ole kohustust parkimiskohti hoone alla paigutada (kui tagatakse min haljastuse osakaal, vt p 3.7.).

Kui pos 03 krundil on korterite arv ≤ 105 korterit, siis ei ole kohustust parkimiskohti hoone alla paigutada (kui tagatakse min haljastuse osakaal, vt p 3.7.).

Kui projekteeritavate korterite arv on pos 02 krundil rohkem kui 57 korterit ja pos 03 krundil rohkem kui 105 korterit, siis tuleb pos 02 ja 03 kruntidel paigutada vastav osa parkimiskohtadest hoone alla (-1. või 1. korruse tasandile).

Näide: kui pos 03 krundile projekteeritakse 107 korterit, siis tuleb hoone alla paigutada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Üle 20 kohalised parklad liigendatakse haljastusega. Parklates kasutada soovitavalt vett läbi laskvaid pinnakatteid (vt p 3.6 tehnoõrgud, sademeveekanaliseerimine). Alates 30 kohalistest parkimisaladest tuleb ette näha liiva õli püüdurid või muud asjakohased tehnilised lahendused.

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb rahuldada omal kinnistul. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Soovitavalt kavandada kortermajadele „rattamajad“, kus on rattaid võimalik mugavalt hoida. Minimaalselt tagada standardikohane (0,5 ratat per korter) rataste parkimine rattamajades. Soovitavalt tagada vähemalt 1 rattakoht korteri kohta, mille tarbeks arvestada ette ruum täiendavaks rataste hoiustamiseks.

Detailplaneeringu raames on koostatud ka Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüs, (Liiklulahendus OÜ töö nr Töö nr: 224201).

Järgnevalt väljavõtte analüüsi kokkuvõttest:

Liiklusuuringud liikluse jagunemise väljaselgitamiseks tipptundidel teostati A.H.Tammsaare ja Karja tn ristmikul 20. ja 21. oktoobril 2022.a.

Olulist erinevust kergliiklejate liikumises hommikul ja õhtul ei olnud. Kõige suurem on kergliiklus piki A. H. Tammsaare tänavat mere pool – keskmiselt 60 kergliiklejat/tunnis, 1 kergliikleja/minutis. Teistel ületustel on kergliiklejate liikumine 3 korda väiksem. Mootorsõidukiliiklusest 98% moodustasid sõiduautod (pakiautod, väikebussid), bussid 1% ja liigendbussid 1%. Veoautode liiklus on erandlik, 2 tunni jooksul loendati 5 veoautot. Õhtuse tipptunni liiklus on hommikusest 13% suurem. Käesoleval ajal on väljasõidul Karja tänavalt Karjamaa tänava poolt teoreetilised läbilaskvused ammendunud. Praktiliselt tähendab see, et tipptunni keskel esineb lühiajaliselt pikemaajalisi ooteaegu Liiklussageduste prognoosimiseks on kasutatud varem läbiviidud liiklusuuringute tulemusi. 72 leibkonna lisandumine Viire tänavale tekitab enamkoormatud tunnil – õhtusel tipptunnil sisenevat liiklust 14 autot ja väljuvat liiklust 7 autot ja siin muutused ilmselgelt mõõdetavad ei ole. 124 leibkonna lisandumine Karja tänavale tekitab enamkoormatud tunnil sisenevat liiklust 26 autot ja väljuvat liiklust 13 autot. Tervikuna muutub A. H. Tammsaare pst ja Karja tänava ristmiku koormus ainult 4%, mis on samas suurusjärgus liikluse ebaühtlusega ja muutus märgatav ei ole. Väljasõidul Karja tänavalt mere poolt on läbilaskvuse kasutus käeoleval ajal 10% ja elamute lisandumisel 14%, teenidustase C.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga. Oluline on tagada terviklik maastikulahendus, mis ehitatakse välja etapiviisiliselt (vt ka p 3.14).

Pos 01 tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt **30%** krundi pinnast.

Juhul, kui **pos 02** krundil ületab projekteeritud korterite arv 57 korterit, siis tuleb haljastatud pinna osakaal arvutada järgnevalt:

min. haljastatud pind krundil $m^2 = \text{korterite arv} \times 30,2 m^2$ (haljaspind korteri kohta).

Kui projekteeritud korterite arv ≤ 57 korterit, siis on min haljastatud pinna osakaal **30%** krundi pinnast.

Juhul, kui **pos 03** krundil ületab projekteeritud korterite arv 105 korterit, siis tuleb haljastatud pinna osakaal arvutada järgnevalt:

min. haljastatud pind krundil $m^2 = \text{korterite arv} \times 31,7 m^2$ (haljaspind korteri kohta).

Kui projekteeritud korterite arv on ≤ 105 korterit, siis on min haljastatud pinna osakaal **35%** krundi pinnast.

Haljastatud õueala alla kuulub haljastus, haljasala teed, mänguväljakud spordiplatsid jms. Haljastuse hulka ei kuulu parklad ja muud autoliikluseks mõeldud alad (ka murukivikatendiga). Haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesisest taimestikku. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab jääma vahemikku 20 – 30% (võra projektsioon maapinnale).

Parkimisalad liigendada vastavalt arhitektuurivõistluses ja planeeringujoonisel kajastatud põhimõttele (täpne lahendus antakse projektidega).

Haljastus rajatakse koos hoonestusega etappide kaupa (vt ka p 3.15) nii, et see peab moodustama terviku. Etapiviisilise väljaehitamise puhul tuleb tagada vajalike juurdepääsude jms siduselementide välja ehitamine tervikuna. Välja ehitamata hoonestusega aladel (kuhu on hoonestus planeeritud), tuleb alale rajada nt niidutaimestik nii, et ala oleks haljastatud, ei kujuneks jäätmaad ja ala üldiselt jätkaks korrastatud mulje.

Sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee koguse vähendamiseks näha ette kruntidele vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, enne torustikku juhtimist kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda (vt p 3.6 tehnovõrgud, sademeveekanaliseerimine). Kõvakattega alade (kõik materjalid, mis oluliselt vähendavad sademevee imbumist) osakaal ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatava pinna osakaalu. Spordiplatsid ja suuremad kõvakattega mänguväljakud ei kuulu haljastuse osakaalu hulka. Täpne lahendus antakse projektiga.

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmäärgini, muul alal vastavalt vajadusele. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Eesmärk on luua ühiselt kasutatava õueruumiga elamuala, kus on terviklik ja hea kvaliteediga elukeskkond.

Planeeritava ala siseste piiretena on lubatud kasutada haljaspiirdeid (hekid, puude ja põõsaste grupid). Tuleb säilitada kogu hooviala tervikliku kasutamise võimalus.

Detailplaneeringu ala võib piirata naaberkinnistute poolt (Villa tn 2, 2b, 9, Villa tänav T2 ja A. H. Tammsaare pst 39) ja tänavate (Tiiru, Karja pikendus ja Villa) ääres. Avalike tänavate ääres võib kasutada hoonete arhitektuurse lahendusega kooskõlas olevat läbipaistvat piirdelahendust (kõrgus kuni 0,8 m). Piiretel, mis ei ole avalike tänavate ääres, on lubatud kasutada läbipaistmatut piiret kõrgusega kuni 1 m (piirirajatis kooskõlastada naaberkinnistust omanikuga). Kõrgem piire peab olema läbipaistev, kombineerida haljastusega.

Soovitav on piirdeid kombineerida haljastusega. Aia lahendus anda hooneprojektiga. Piirete kavandamisel arvestada liiklusohutusega väljasõitudel (nähtavuskolmnurk). Parkimisalad eraldada erineva kõrgusega haljastusega (põõsad, hekid, puud) vähendades õueala ja parkla vahelist visuaalset kontakti, autolaternate valgusreostust jms. Samuti ei tohi parkimisala tekitada häiringuid naaberkinnistul.

Parklast koristatava lume ladustamiseks nähakse ette vastavad alad.

Karja tänava pikendusele tuleb jätta piisav ruum haljastusele, et oleks tänav võimalik rajada koos rohekoridoriga.

3.8. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoone fassaadidele ja nähtavatele kohtadele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele valida arhitektuursetelt 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.

Müra tekitavate seadmete paigaldamisel tuleb jälgida ka kumulatiivse müra taset ehk mitme seadme paigaldamisest tulenevat võimalikku müra võimendumist.

Täpsed tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad antakse projektiga.

3.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Pärnu Vesi on 19.02.2021 planeeringule väljastanud tehnilised tingimused nr TT-210015.

Veevarustus

Olemasolev peatorustik De110 on Tiiru tänaval, kuhu on planeeritud ka veetorustiku ühenduspunkt.

Kruntide pos 01, 02 ja 03 veevarustus on näidatud Tiiru tänavale planeeritud torustikust. - Ühisveevärgist tuletõrjevee tagamiseks on vajalik peatorustik välja ehitada ringsüsteemina.

Detailplaneeringuga on planeeritud 3 hüdranti:

1. Villa tänava ja Tiiru tänav T1 nurgale (varem planeeritud Villa tn 2 detailplaneeringuga);
2. Tiiru tänav T1 läänepoolsesse otsa Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus);
3. Planeeritava ala läänepoolsesse külge Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus).

Kanalisatsioon

Olemasolev peatorustik DN200 on Tiiru tänaval, kuhu on planeeritud ka kanalisatsioonitorustiku ühenduspunkt. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud külgnevatele tänavatele isevoolsena kogu planeeringuala ulatuses (kalle 0,005).

Kruntide pos 01, 02 ja 03 liitumine kanalisatsiooniga on planeeritud Tiiru tänavale planeeritud torustikust.

Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitud reovee peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitud ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev peatorustik DN315 on Tiiru tänaval, kuhu on planeeritud ka sademeveekanalisatsiooni torustiku ühenduspunkt. Torustik on kuni krunt pos 03 ühenduseni arvestatud De315 ja kaldega 0,003, sealt edasi piki Tiiru ja Karja tn De250 ja kaldega 0,004 kuni maksimaalse võimaliku kõrguseni (1,2 m maapinnast).

Kruntide pos 01, 02 ja 03 liitumine sademeveekanalisatsiooniga on planeeritud Tiiru tänavale planeeritud torustikust.

Sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee koguse vähendamiseks 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.

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 “Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

3.8.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on OÜ Elektrilevi 03.03.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 370155.

Planeeringuga on planeeritud 10kV kaablile tehnotrass Tennise alajaamast Villa alajaama. Olemasolevatest Tennise ja Villa alajaamadest on hoonete elektriga varustamiseks planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliin.

Detailplaneeringuga on planeeritud kaks liitumiskilpi. Üks Tiiru tänavale ja teine planeeritava ala idakülge (Karja tänava pikendus). Liitumiskilbid on tänavalt vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Katustele võib paigaldada päikesepaneelid. Päikesepaneelid paigaldada nii, et need ei risustaks hoone arhitektuurset lahendust (nt katusel olevad paneelid varjata parapetiga).

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.

3.8.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS on 18.02.2021 väljastanud planeeringule telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34850053.

Sidekanaliseerimise/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana Tiiru tn külgevast olemasolevast sidetaristust. Igale kinnistule on Tiiru tänavalt ette nähtud individuaalsed sidekanaliseerimise/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.8.4. Soojavarustus

Fortum Eesti AS on 16.02.2021 soojavarustuse planeerimiseks väljastanud projekterimistingimused nr DPT-12/10.

Detailplaneeringuala soojusvarustus on lahendatud kahest ühenduskohast: Tiiru tn-I paikneva kaugküttetorustiku perspektiivsetest otstest DN125/250 ja A. H. Tammsaare pst ja Karja tn ristmikul raudbetoonkanalis olevast kaugküttetorustikust DN400.

Planeeritava hoonestuse kaugkütte ühendustorustike rajamine on ette nähtud Tiiru tänavalt.

Kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir. Torustikud tänava transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesed torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule.

Liitumispunktide täpsed asukohad ja termilise pikenemise kompensatsioonikohad näha ette projektiga.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda Võrguettevõtjalt projekterimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

7. Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta 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.

Planeeritavate hoonete kasutusviis on I ja osaliselt IV või V (vastavalt planeeritavale sihtotstarbele).

- Hoonete tulepüsivusklass ja tuleohutustingimused määratakse projektiga.

Juurdepääsud planeeringualale Tiiru ja Karja tänavatelt (Karja tänava pikendus).

Detailplaneeringuga on planeeritud 3 hüdranti:

1. Villa tänava ja Tiiru tänav T1 nurgale (varem planeeritud Villa tn 2 detailplaneeringuga);
2. Tiiru tänav T1 läänepoolsesse otsa Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus);

3. Planeeritava ala läänepoolsesse külge Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus). Ühisveevärgist tuletõrjevee tagamiseks on vajalik peatorustik välja arendada ringsüsteemina. Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

3.9.1. Kujade määramine

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 tule levikut.

Detailplaneeringuga on krundile planeeritud ühendatud hoonestusala, mis võimaldab hoonete paigutust edaspidise töö käigus muuta, mistõttu täpne kuja koos muude tuleohutusmeetmetega antakse projektiga.

Hoonete paigutamisel on lähtutud ideest, et hooned oleksid teineteisest võimalikult suure vahekaugusega (vt p 3.3).

3.10. Keskkond

3.10.1. Jäätmed

Kogumiskonteinerite paigutamiseks ehitada jäätmemajad, mis paigutada avalikult tänavalt ligipääsetavasse kohta. Jäätmed sortitakse tekkekohas ja kogutakse liigiti. Konteinerite või prügimajade täpne asukoht anda ehitusprojektis.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

3.10.2. Insolatsioon

Planeeritav hoonestus on kavandatud hajusalt paiknema ning seetõttu jagub piisavalt valgust kõigile elamispindadele. Lähtuvalt sellest ei ole ette näha, et kavandatav ehitusõigis hakkaks oluliselt varjutama naaberhooneid või naaberkinnistute eluruumide päikesevalgust.

3.10.3. Üleujutusohu

Ehitusõiguse määramisel ning kinnistu teenindamisega seotud infrastruktuuri kavandamisel arvestada üleujutusest põhjustatud ohtu ning näha ette üleujutuse tagajärgi ennetavad meetmed. Hoone elukorruse põranda tasapind peab olema vähemalt 3,2 m abs (BK77 süsteem). Antud kõrgusest allpool võivad olla vajadusel abiruumid, garaažid jms mitteeluruumid, millel on üleujutuse põhjustatud tagajärjed minimaalsete kahjudega.

3.11. Piirangud

Alal puuduvad piirangud.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.

3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Alal paikneb polügonomeetriapunkt PP701, millel on kaitsevöönd 3 m.

Ehitustööde ajal tuleb geodeetilise punkti säilimine ja nähtavus. Punkti teisaldamine või muu geodeetilist punkti puudutav tegevus tuleb läbi viia kooskõlas Pärnu Linnavalitsusega (geodeesia).

3.14. Servituutide seadmise vajalikkus

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud vajalike servituutide määramine pos 01 ja pos 02 parklatele, sest neile on planeeritud juurdepääs läbi pos 01 ja on eeldatavalt ühiskasutuses erinevate kruntide vahel.

Väljapoole planeeringuala tähistatud servituudi ala Karja tänava pikenduse tarbeks üle Mai tn 3 ja Papiniidu tn 64 kinnistu.

3.15. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus ja detailplaneeringu rakendamise nõuded

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.

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

Halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeltingimuseks.

Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkulepe planeeringualaga funktsionaalselt seotud Tiiru tänava ja perspektiivse Karja tänava pikenduse välja ehitamine kuni Tiiru tänavaga ristumiseni sealhulgas A. H. Tammsaare puiesteest kuni arendatava alani (täpsemalt vt joonis AS-6).

Joonisel AS-6 on kujutatud A. H. Tammsaare pst ja Karja tänava ristmiku muutmine fooriristmikuks (lahenduse koostaja: Liikluslahendus OÜ, töö nr 224201, 19.02.2024). Ristmiku foorilahenduse välja ehitamine otsustatakse koostöös kohaliku omavalitsusega enne detailplaneeringu kolmanda etapi (majad 5, 6, 7) realiseerimisega alustamist (vt ka joonis AS-7). Ristmiku lõplik lahendus täpsustatakse koostöös omavalitsusega enne välja ehitamise alustamist.

Detailplaneeringuga kavandavad ja sellega funktsionaalselt seotud tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

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

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.

Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste valmimise tähtaeg on määratud etapiviisiliselt, vastavalt detailplaneeringu elluviimise osale:

1. maakorralduslikud toimingud kruntide jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
2. vastavalt arenduse etappide skeemile on planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
3. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnaarhitektile arvamuse avaldamiseks.
4. Kruntide omanike vahelisel kokkuleppel sõlmitakse vajadusel servituudi või kasutusõiguse lepingud kruntide kasutusele, krunte läbivatele juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele;
5. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala koos mänguväljakute ja krundisise tehonorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
6. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.
7. Enne kasutusloa taotlemist detailplaneeringu kohasele ehituskrundile, peab selle ehituskrundini olema välja ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatised.

Detailplaneeringu elluviimise ajakava:

Hoonestuse projekteerimisega on kavas alustada 2 aasta ja esimese hoone ehitusega 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu lõplik realiseerimise aeg on planeeritud aastaks ca 2035. Realiseerimise täpne ajakava sõltub turuolukorrast.

Hoonestus ehitatakse välja etappide kaupa vastavalt Arenduse etappide skeemile, vt joonis AS-7. Kava on alustada ehitustegevusega järgnevalt:

Esimeses etapis ehitatakse välja pos 01 krunti teenindav Tiiru tänavalõik koos vajaliku taristuga ning seejärel ehitatakse planeeritud hoone (maja nr 1) koos vajaliku taristuga – juurdepääsud, parklad, ümbritsev haljastus, mänguväljak, rekreatsiooniala jms.

Teises etapis ehitatakse välja Tiiru tänav kuni Karja tänava pikenduseni ning Karja tänava pikendus A. H. Tammsaare pst suunas kuni Karja tn 97 krundi ja A. H. Tammsaare pst 39 krundi piirini. Seejärel ehitatakse planeeritud hoonestus (majad nr 2, 3 ja 4) koos vajaliku taristuga – juurdepääsud, parklad, ümbritsev haljastus, mänguväljak, rekreatsiooniala jms.

Kolmandas etapis ehitatakse välja Karja tänava pikendus Karja tn 97 krundi ja A. H. Tammsaare pst 39 krundi piirist kuni A. H. Tammsaare ja Karja tänava ristmikuni. Kolmas etapp hõlmab ka A. H. Tammsaare ja Karja tänava ristmiku rekonstrueerimist või ümber ehitamist (ristmiku lõplik lahendus täpsustatakse koostöös omavalitsusega enne projekteerimise ja välja ehitamise alustamist).

Seejärel ehitatakse planeeritud hoonestus (majad nr 5, 6 ja 7) koos vajaliku taristuga – juurdepääsud, parklad, ümbritsev haljastus, mänguväljak, rekreatsiooniala jms.

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 hoonele ehitatakse terviklikult välja ümbritsev õueala (haljastus, mänguväljakud, jalgteed, väikevormid, rattaparklad jms) ja parkimisalad.

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.