



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

DP 27-25

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Bigs H&H OÜ
Jõecharu põik 5
62220 Tartu maakond
e-mail: mario.kruuse@bigs.ee

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

VÄIKE-POSTI TN 6 KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt: Janika Jürgenson
(Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri
diplom nr MB 007012)

Planeerija: Anette Aun

PÄRNU 2025

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: detsember 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	3
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	4
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	4
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1	Planeeritava ala asukoht	4
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3	Maakasutus ja hoonestus	4
3.4	Haljastus ja liiklus	5
3.5	Tehnovõrgud.....	5
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.7	Piirangud planeeritaval alal	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav	6
4.1	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	6
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus	6
4.3	Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	6
4.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	9
4.6	Tehnovõrgud ja rajatised	10
4.6.1	Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus.....	10
4.6.2	Soojavarustus	10
4.6.3	Sidevarustus	10
4.6.4	Elektrivarustus.....	11
4.6.5	Vertikaalplaneerimine	11
4.7	Tulekaitse tingimused.....	11
4.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	12
4.9	Jäätmekäitluse põhimõtted	12
4.10	Piirangud.....	12
4.10.1	Servituudid	12
4.10.2	Muinsuskaitseala	12
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	12

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugijoonis	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

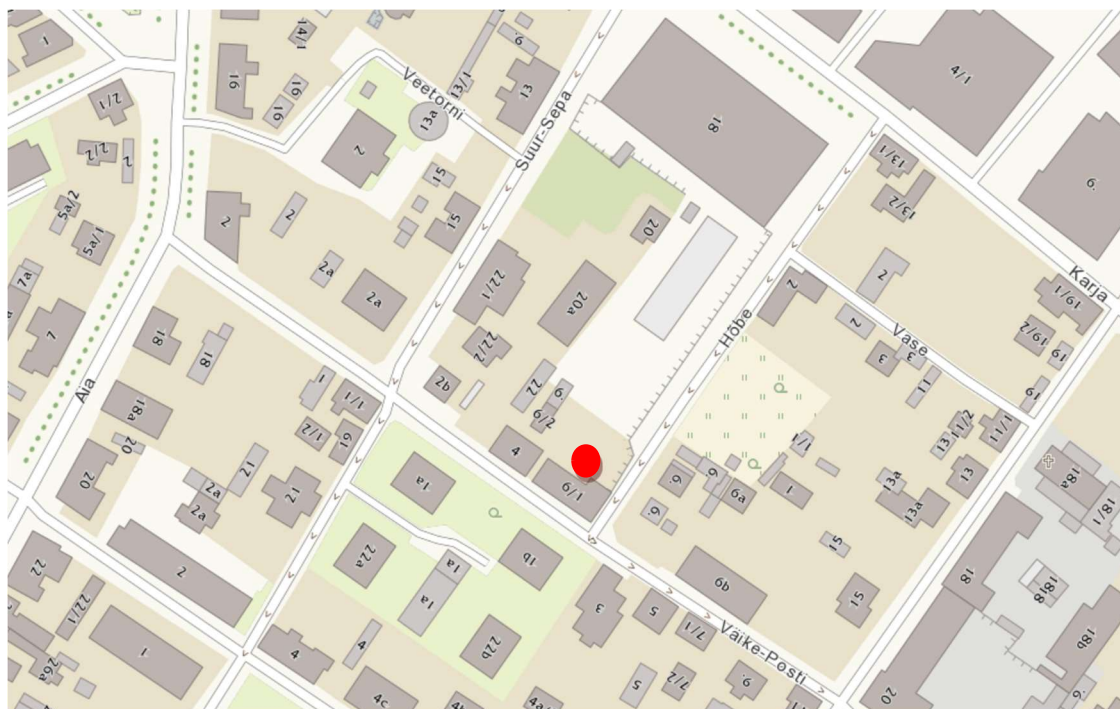
Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringuala aadressiga Väike-Posti tn 6 (62511:084:1680) asub Pärnus Eeslinna asumis. Planeeritav ala on ümbritsetud Hõbe tänav (62501:001:0100), Väike-Posti tänav T2 (62501:001:0167), Väike-Posti tn 4 (62511:084:4610), Suur-Sepa tn 22 (62511:084:1690), Suur-Sepa tn 20a (62511:084:7070) ning Suur-Sepa tn 18 (62511:084:1670) katastriüksustega.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem (aluskaardina on kasutatud Pärnu linna kaarti).

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on alatatud Pärnu Linnavalitsuse 29.09.2025. a korraldusega nr 637. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukoha skeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehnovõrkudega on koostanud Geoalus OÜ 07.08.2025. Töö nr 25-G369.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);

- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Väike-Posti tn 6 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 02.06.2025 otsusega nr 367).

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suurendada alal kehtivas Väike-Posti tn 6 kinnistu detailplaneeringus määratud põhihoone korruselisust vastavalt üldplaneeringus esitatule (2+katusekorrus) ning näha ette alal oleva hoonestuse likvideerimine. Väike-Posti tänava ääres oleva hoone asemele kavandatakse uus põhihoone, kuhu planeeritakse kuni 10 korterit (elupinnad) ning lisaks lubatakse kavandada kuni 20% äripinda. Nähakse ette ka kuni 30 m²-se abihoone rajamise võimalus.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liiklus-, parkimis-, haljastus, heakorra, mänguväljaku ja tehnovõrkudelahenduse põhimõtete määramine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Eeslinna asumis Hõbe, Väike-Posti, Suur sepa ja Karja tänavate vahelises kvartalis. Planeeritav ala hõlmab Väike-Posti tn 6 (62511:084:1680) kinnistut, mille pindala on 1424 m² ning sihtotstarve on ärimaa 80% (Ä) ja elamumaa 20% (E). Kinnistu on hoonestatud, juurdepääs planeeringualale on Hõbe tänavalt. Alal kehtib Väike-Posti tn 6 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 02.06.2025 otsusega nr 367).

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

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, millele on varasemalt püstitatud valdavalt kuni kahekorruselised elamud, ärihooned ning abihooned. Eeslinna elamupiirkond on välja kujunenud ühtse hoonestuslaadi ja hoonestustihedusega ning välja kujunenud infrastruktuuriga hea elukeskkonnaga piirkonnaks.

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 1 km kaugusel.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- bussipeatused Karja tänaval (Turu ja Side) ca 300-500 m;
- bussipeatus Aia tänaval (Aia) ca 200 m;
- toidupood (Pärnu Turu Rimi super) ca 200 m;
- lasteaed (Pärnu Kesklinna lasteaed) ca 350 m;
- ca 500 m raadiuses asuvad mitmed põhikoolid ja gümnaasiumid;
- haigla (Pärnu haigla) ca 4,5 km.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Alal oleva katastriüksuse üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% segahoonestuse maa-ala.

Tabel 1. Kinnistu maakasutus ja hoonestus

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriora	Katastriüksuse sihtotstarve
1	Väike-Posti tn 6	62511:084:1680	710805	ärimaa 80%, elamumaa 20%

Planeeritaval Väike-Posti tn 6 kinnistul on ehitisregistri andmetel Kauplus-elamu (ehr kood: 103013389, ehitisealune pind 272.0), Kuur (ehr kood: 103013391, ehitisealune pind 38.0), Pesuköök (ehr kood: 103013392, ehitisealune pind 13.0), Kuur (ehr kood: 103013393, ehitisealune pind 7.0), Kaev (ehr kood: 220465966, ehitisealune pind 1.0), Käimla (ehr kood: 220465967, ehitisealune pind 2.0), Elamu (ehr kood: 103013390, ehitisealune pind 47.0).

Krundi pos 1 olev kauplus-elamu on planeeringu koostamise hetkel kasutusel korterelamuna. Ehtisregistris nimetatud pesuköök, kaev ning käimla on likvideeritud.

3.4 Haljastus ja liiklus

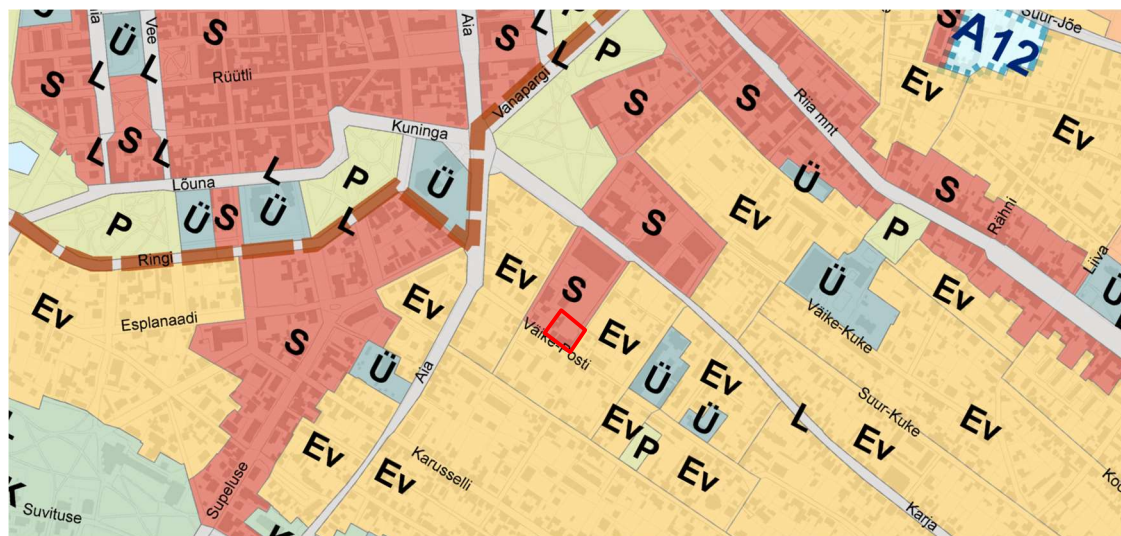
Juurdepäas olemasolevale kinnistule on Hõbe tänavalt. Alal olevad absoluutkõrgused on vahemikus +3.61...+4.08. Hoonetest ja platsidest vabad alad on haljastatud. Alal on üksikud kõrged puud ja madalhaljastus. Kinnistu on piiratud piirdeaiaga.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas tehnovõrkudega liitumised.

3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

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



Skeem 2: Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

— Planeeritava ala piir

Segahoonestuse maa-ala valdav otstarve on ametiasutused, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja majutusasutused, elamud, väikeettevõtluse ja büroohooned, transpordi kasutust teenindavad hooned, riigikaitsehooned ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad.

Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.

Detailplaneering koostatakse Pärnu linna asutussüste 2025+ üldplaneeringu kohasena. Käesolevas detailplaneeringus säilib alal kehtivas detailplaneeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarve EK 80-100% ning ÄV, ÄM, ÄB 0-20%. Kruntide ehitusõiguse kavandamisel arvestatakse üldplaneeringu tingimusi elamumaadele (Ev juhtotstarve).

Üldplaneeringus esitatud tingimused väikeste korterelamute kavandamiseks:

- Eeslinna asumis ja peatänavatel on korterelamute täisehitus lubatud kuni 40%.
- Väikestele korterelamutele nähakse ette 1 parkimiskoht korteri kohta.
- Reeglina tagada standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil arvestades kesklinna transporditsooni erisusi.
- Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

3.7 Piirangud planeeritava alal

Planeeringuala paikneb Pärnu Muinsuskaitseala kaitsevööndis.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suurendada alal kehtivas Väike-Posti tn 6 kinnistu detailplaneeringus määratud põhihoone korruselisust vastavalt üldplaneeringus esitatule (2+katusekorrus) ning näha ette alal oleva hoonestuse likvideerimine. Väike-Posti tänava ääres oleva hoone asemele kavandatakse uus põhihoone, kuhu planeeritakse kuni 10 korterit (elupinnad) ning lisaks lubatakse kavandada kuni 20% äripinda. Nähakse ette ka kuni 30 m²-se abihoone rajamise võimalus. Leitakse põhimõtteline liiklus-, parkimis-, haljastus, heakorra, mänguväljaku ja tehnovõrkude lahenduse korraldamise lahendus.

Detailplaneering koostatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

4.1 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramisel on lähtud üldplaneeringus esitatust.

Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta hoonestusalal 1 paikneva põhihoone korruselisuse osas 2-lt korruselt 3-le korrusele (2+katusekorrus).

4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga ei tehta piiri muudatusettepanekuid.

4.3 Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number	Pos 1
krundi suurus	1424 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind, m ² / täisehitus %	405 m ² (põhihoone kuni 375 m ² , abihoone kuni 30 m ²) / 28% Kõik hooned peavad asuma hoonestusala piirides, arvestada esitatud hoonete arvu ja maksimaalse ehitisealuse pindalaga.

olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Ärimaa 80% (Ä) Elamumaa 20% (E)
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve*, %	EK 80-100% ÄV,ÄM,ÄB 0-20%
üldplaneeringu juhtotstarve, %	Segahoonestuse maa-ala (S), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	Põhihoone: 11,5 m Abihoone: 4 m
hoonete suurim maapealne / maa-alune korruselisus	Põhihoone: 3 (2+katusekorrus) / -1 Abihoone: 1 / -1
lubatud suurim hoonete arv krundil	2 (1 põhihoone + 1 abihoone).
lubatud väikseim tulepüsivusklass	Määratakse ehitusprojektis
Planeeritud korterite arv	kuni 10
Piirangud	-
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Lisaks esitatud hoonete arvule võib rajada (ka hoonestusalast väljapoole) kaks ehitist: prügimaja ning jalgrataste hoidmiseks abihoone kõrgusega kuni 2,5m. Nimetatud ehitisi ei arvestata ehitisealuse pinna sisse.
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse osakaal krundil peab olema 30%. Põhijoonisel esitatud lahenduses on haljastust kavandatud 38%.
olulisemad arhitektuurinõuded:	
- katusekallete vahemik	30...40°. Abihoonel on lubatud madalam katusekalle. Põhihoone vintskappide maht katuse pinda kavandada vähemuses.
- katuseharja suund	paralleelne Väike-Posti ja Hõbe tänavatega
- välisviimistluse materjalid	Hoonete projektide koostamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt

	nauditav. Täpsed välisviimistlusmaterjalid ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
- Katusekatte materjalid	Kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid.
- nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	Avatäidetes tuleb kasutada puit või puitaluumiinium raamid aknaid ja uksi.
- piirete materjal ja kõrgus	Kinnistul on olemas piirdeaed. Uue piirde kavandamisel lähtuda hoonestuse arhitektuurist ja naaberkinnistute piiretest. Suur-Sepa tn 18 poolsele küljele on lubatud ehitada kuni 2,5m piire.
- ±0.00 sidumine	Uute hoonete projekteerimisel kavandada ±0.00=0,2-0,7 m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojekti).
- terrassid ja rõdud	Hoone hoovipoolsele (Suur-Sepa tn 18 poolsele) fassaadi küljele on lubatud terrasside ja rõdude ehitamine, vajadusel ka hoonestusalast väljapoole. Rõdude pind võib lisanduda lubatud ehitisealusele pinnale.
- varjumine	Projekteerimisel arvestada varjendi või varjumiskoha rajamise nõuetega vastavalt Riigikogu 08.02.2025. a seadusele „Hädaolukorra seadus“

* Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

EK - korterelamu maa (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa, ka galerii- ja terrasselamu maa).

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (väiksema külastajate arvuga ettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal nt kingsepatöökoda, mööbli valmistamine jms).

ÄM - majutushoone maa (hotell, motell, hostel, pansionaat, külalistemaja jms)

ÄB - büroohoone maa (büroo, pank, postiteenus)

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Alal olevad puud võimalusel säilitada. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel tuleb teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga, vajadusel taotleda raieluba ning näha ette likvideeritav haljastus ja asendusistutus. Platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.

Krundi kõvakattega aladelt puhastatud lumi ladustada krundi piires haljasalal.

Planeeritav kinnistu on piiratud aiaga. Uue piirde kavandamisel lähtuda hoonestuse arhitektuurist ja naaberkinnistute piiretest. Suur-Sepa tn 18 poolsele küljele on lubatud ehitada kuni 2,5m piire.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspump, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 Müra normtasemeid.

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

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs Hõbe tänavalt (62501:001:0100).

Korterite sõiduauto parkimiskohtade arvutuse aluseks on üldplaneeringus sätestatu, mille kohaselt väikestele korterelamutele nähakse ette 1 sõiduauto parkimiskoht korteri kohta ning äri pindadele tagatakse parkimisvõimalus vastavalt standardi EVS 843:2016 Linnatänavad, tabelile 9.1. Sõiduauto parkimiskohtade arvutus on välja toodud tabelis 3. Parkimine lahendada omal krundil.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise liik	Üldplaneeringu kohane parkimis-kohtade arv korteri kohta	Parkimiskohti suletud bruto-pinna m ² kohta (asukoht: Väike-elamute ala)	Kogus (korter, brutopind)	Normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	korter	1/1	-	10	10x1=10	10
	hotell	-	1/70	231 m ²	231/70=4	6
Planeeritaval maa-alal kokku:					14	16

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.3. Parkimiskohtade arvutus on välja toodud tabelis 4.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise liik	Standardi ühik (asukoht: mujal)		vähim arv	Kogus (korter, voodikoht)	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
		Korteri kohta	voodikoht				
1	korruselamu	1/0,5	-	-	10 tk	10/0,5=5	5
	hotell	-	1/20	6	<20	6	6
Planeeritaval maa-alal kokku:						11	11

Täpne sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest.

4.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel ehitusprojekti koostamisel.

4.6.1 Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus

Veevarustus

Kinnistu veevarustus on tagatud Hõbe tänaval asuvast liitumispunktist nr 515.

Reoveekanalisatsioon

Kinnistu piiril, Väike-Posti tänav T2 katastriüksusel, on reoveekanalisatsiooni liitumispunkt ühenduspunktiga Väike-Posti tänava peatorustikul De160 paiknevas kaevus nr 20. Planeeritava hoonestuse reoveed juhitakse olemasolevasse ühendustorustikku.

Sademevee kanalisatsioon

Kinnistu sadevesi on võimalik kokku koguda ja juhtida Hõbe tänaval asuvasse kaevu nr 269 (12-A-7).

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanalisatsiooni 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”).

Täpsed vooluhulgad ja kasutusest välja jäävad torustikud lahendada ning täpsustada projektiga.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.6.2 Soojavarustus

Planeeringuala paikneb Pärnu linna tõhusa kaugkütte piirkonnas. Planeeritava kinnistu hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada olemasolevalt Väike-Posti tn kaugküttetorustikult 2xDN100/225 või Hõbe tn kaugküttetorustikult 2xDN80/180. Planeeringus nähakse ette võimalus liituda kaugküttevõrguga. Väljapoole krundi piire (tänavamaale), kruntide hoonestuse harutorustikele paigaldatakse sulgeseadmed ehk maakraanid.

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

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

4.6.3 Sidevarustus

Kinnistu piiril, Väike-Posti tänava katastriüksusel on olemas liitumine sidevõrguga.

4.6.4 Elektrivarustus

Väike-Posti tn 6 katastriüksusel on olemas liitumispunkt elektrivõrguga. Planeeringulahendus näeb ette võimaluse likvideerida õhuliini ühendus ning luua uus ühendus maakaabelliiniga Väike-Posti tänaval olevast mastist. Võimalik liitumiskilbi asukoht on määratud kinnistu piirile. Esitatud lahendus on põhimõtteline ning seda täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.6.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +3.61...+4.08 m. Maapinna kõrguseid ei ole planeeritud muuta. Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning immutatakse võimalikult suures mahus pinnasesse. Kinnistu sadevesi on lisaks võimalik kokku koguda ja juhtida Hõbe tänaval asuvasse kaevu nr 269 (12-A-7).

Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valguksid hoonetest ja teest eemale.

4.7 Tulekaitse tingimused

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

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

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 66, sõlmes 551 (12-A-6), Suur-Sepa ja Väike-Posti tänava ristmikul, koordinaadid X 6471284.02, Y 529706.55, vooluhulk 45,0 l/s. (Kaugus planeeringualast ca 51 m.);
- hüdrant nr 557, sõlmes 524 (12-A-3), Hõbe ja Vase tänava ristmikul, koordinaadid X 6471339.73, Y 529842.41, vooluhulk 45,0 l/s. (Kaugus planeeringualast ca 80 m.)

Ühisveetorustikus on tagatud tavaolukorras vabasurve 300 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

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

4.8 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.9 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021. a määrus nr 12). Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik prügikonteineri asukoht on esitatud planeeringu põhijoonisel. Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine.

4.10 Piirangud

4.10.1 Servituudid

Servituutide seadmise vajadus puudub.

4.10.2 Muinsuskaitseala

Planeeringuala asub Pärnu muinsuskatisevööndi 1. osas, mille kaitse eesmärgid on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid. Uue ehitise püstitamisel või olemasoleva ehitise maapealse osa laiendamisel välditakse järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ja paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga. Piki ajaloolisi tänavaid avanevaid vaateid ehitistega sulgeda ei lubata.

Planeeringuga kavandatav hoone maht ei tekita järsku üleminekut hoonestuse mastaapsuses, tiheduses ega paigutusviisis võrreldes muinsuskaitsealaga ning ei sulgeta vaateid.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem alale kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud ja nende järjekord:

- sihtotstarbe muutmine;
- hoonete ja rajatiste (sh tehnovõrkude) projekteerimine, vajalike uuringute teostamine;
- ehitusloa ja vajadusel raieloa taotlemine;

- hoonete ehituslubade väljastamine;
- hoonete ja rajatiste (sh tehnovõrkude) ehitus;
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- kasutusloa taotlemine ja väljastamine.