



**Planeeringu
koostaja:**

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

Töö nr:

DP 4-23

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Ehitustarvik OÜ
Väike-Posti tn 6
Pärnu 80017 Pärnumaa
e-mail: kruvipood@gmail.com

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**PÄRNU LINNAS 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: jaanuar 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.....	7
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus.....	7
4.3	Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	7
4.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	9
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	10
4.6	Tehnovõrgud ja rajatised	10
4.6.1	Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus.....	10
4.6.2	Soojavarustus	11
4.6.3	Sidevarustus	11
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	13
4.10	Piirangud.....	13
4.10.1	Servituudid	13
4.10.2	Miljööväärtuslik ala.....	13
4.10.3	Veevarustusega seotud kitsendused	14
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	14

JONISED

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

ILLUSTRATSIOON

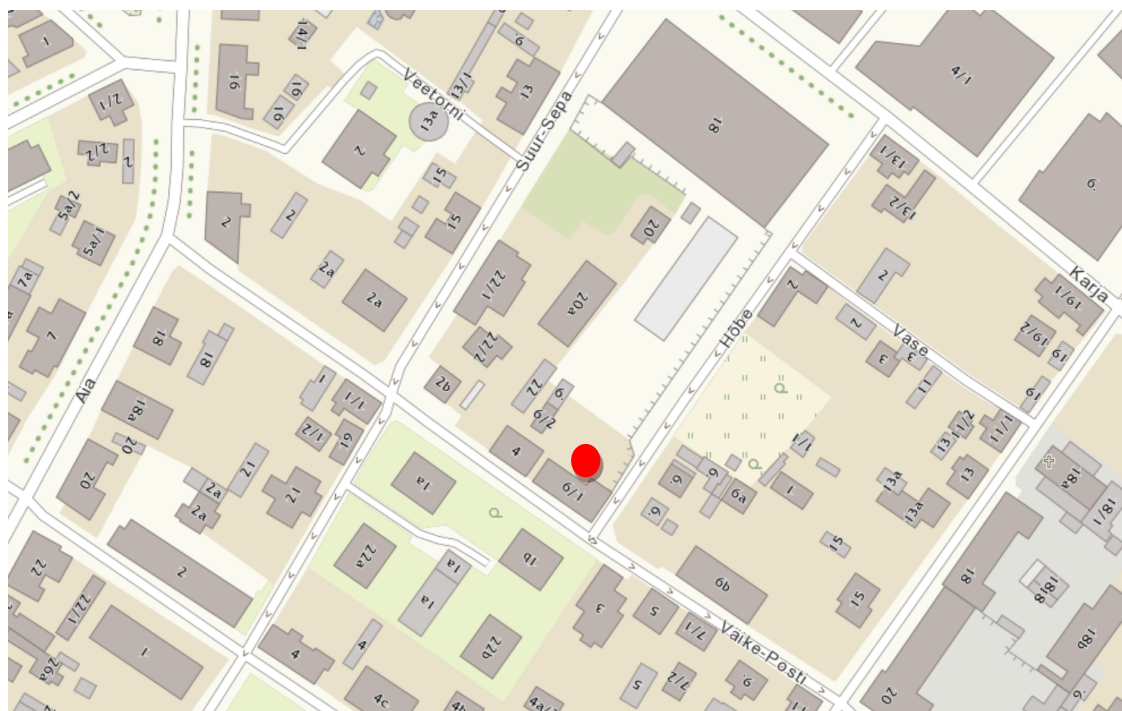
Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

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 algatatud Pärnu Linnavalitsuse 24.04.2023. a korraldusega nr 291. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukoha skeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehno võrkudega on koostanud Tippgeo OÜ. Välitöö: 26.07.2023, plaan koostatud 27.07.2023. Töö nr 2023TG254.

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;
- Vabariigi Valitsuse 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”;
- Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.09.1998 otsusega nr 36)

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk planeeringu algatamisel oli kinnistu jagamine kaheks krundiks ning määrata neile elamumaa sihtotstarve. Mõlemad hooned olid esmalt plaanis kasutusele võtta elamutena ning kavandada neile eraldi juurdepääsud.

Planeeringu koostamise käigus on muutunud huvitatud isiku soov kinnistut mitte jagada. Lisandus elamumaa sihtotstarbe kavandamisele võimalus ka kuni 20% ulatuses ärimaa sihtotstarbe kavandamine.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liiklus-, parkimis-, haljastus 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 Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.10.2002 otsusega nr 68).

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:

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

Alale ulatub kaitsevööndeid. Koostatav planeeringulahendus on kooskõlas planeeritava ala kontaktvööndi ruumilise arengu eesmärkidega.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

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

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 asutusüksuste 2025+ üldplaneeringu kohasena. Ärifunktsiooni asendamine elamumaaga tähendaks hoonete puhul monofunktsionaalset kasutust, mis üldplaneeringu kohaselt on segahoonestuse maa-alal lubatav. Kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse kavandamisel arvestatakse üldplaneeringu tingimusi elamumaadele (Ep, Ev juhtotstarve).

Üldplaneeringus esitatud tingimused segahoonestus maa-alale:

- Arvestades üldplaneeringus esitatud suurima ehitisealuse pindala määramise valemite pereelamute maa-alal, on lubatud hoonestusalal 2 (HA-2) maksimaalne ehitisealune pind 150 m². Hoonestusalal 1 (HA-1) ehitisealuse pindala määramisel on arvestatud, et Eeslinna asumis ja peatänavatel on korterelamute täisehitus 40%.
- 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.
- Suurim lubatud maapealne korruselisus ja hoonete arv krundil määratakse igakordselt eraldi lähtudes konkreetse piirkonna ja funktsiooni eripärast.
- Reeglina tagada standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil arvestades kesklinna transporditsooni erisusi.
- Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast. Elamufunktsiooni kavandamisel tuleb krundile ette näha kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks (va kesklinnas).

3.7 Piirangud planeeritava alal

Alale ulatub Suur-Sepa tn 22a // 22b // Väike-Posti tn 1a // 1b kinnistul oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata krundile elamumaa sihtotstarve, kõrvalotstarbena on lisaks määratud ärimaa sihtotstarve. Hoonestusalal 1 (HA-1) on olemasolev korterelamu ning hoonestusalal 2 (HA-2) elamu ning abihooned. Elamut käsitletakse korteriomandina, seega on määratud mõlemale hoonestusalale ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused korterelamute ehitamiseks. Põhihooned võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised. HA-1 on lubatud kuni 11,5 m ning HA-2 kuni 8 m põhihoone. Lubatud on maa-aluse korruse ehitamine. Kinnistul on olemasolev juurdepääs Hõbe tänavalt. Leitakse mänguväljaku, haljastuse, heakorra, liiklus ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Kinnistu paikneb segahoonestuse maa-alal, kus reeglina on hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kui suuremas plaanis (kvartal, piirkond) on segahoonestusalale iseloomulik kasutus on tagatud. Käesoleva planeeringuga on jäetud võimalus krundile ehitada nii monofunktsionaalse kui segafunktsiooniga hooned.

	Elamumaa 20% (E)
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	EK,EP 80-100% ÄV,ÄM,ÄB 0-20%
üldplaneeringu juhtotstarve, %	Segahoonestuse maa-ala (S), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	Põhihoone HA-1: 11,5 m Põhihoone HA-2: 8 m Abihoone: 5 m
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	Põhihoone: 2 / 1 Abihoone: 1 / 0
lubatud suurim hoonete arv krundil	5 (2 põhihoonet + 3 abihoonet).
lubatud väikseim tulepüsisusklass	Määratakse ehitusprojektis
Piirangud	Suur-Sepa tn 22a // 22b // Väike-Posti tn 1a // 1b kinnistul oleva puurkaevu sanitaar-kaitsevöönd.
kuni 20 m ² ehitise-aluse pinnaga maapealsed ehitised	Lubatud on rajada lisaks esitatud hoonete arvule ka prügimaja ning jalgrataste hoidmiseks abihoone kõrgusega kuni 2,5m
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Minimaalne haljastuse osakaal krundil peab olema 30%. Põhijoonisel esitatud lahenduses on haljastust kavandatud 38 %.
parkimiskohtade arv (tk)	10
olulisemad arhitektuurinõuded:	
* katusekallete vahemik	* 15...45°.
* 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 määratakse hoone ehitusprojektis. 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 (plastvoodrid, plastaknad jms).
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
* piirete materjal ja kõrgus	* Kinnistul on olemas piirdeaed. Uue piirde kavandamisel lähtuda hoonestuse arhitektuurist ja naaberkinnistute piiretest.
* ± 0.00 sidumine	* Olemasoleval korterelamul säilib ± 0.00 . Uue hoone planeerimisel kavandada $\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojekti).
*Terrass	* HA-2 olemasolev terrass võib säilida, kuid uue rajamisel eelistada päikselisemat kohta. Samasse kohta rajamisel on soovituslik mahtu vähendada 1/3 võrra.

EP - üksikelamu maa ühele, erandina ka kahele leibkonnale kavandatud elamu

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 ettevõtte, nn kohalikud kauplused ja teenindustevõtte, 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)

Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega.

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.

Planeeritav kinnistu on piiratud aiaga.

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

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning immutatakse pinnasesse. Olmekanalisisatsiooniveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

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).

Kuna planeeritav ala jääb üldplaneeringu tänavatevõrgu skeemil määratud linnakeskuse transporditsoonist välja, nähakse iga korteri kohta ette vähemalt üks sõiduauto parkimiskoht. HA-1 1 on 9 korteriga elamu ning HA-1 2 detailplaneeringus arvestatud ühe korteriomandiga elamuga. Kokku nähakse ette 10 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Planeeringuga nähakse ette jalgrataste parkimiskohad. Lähtuvalt EVS 843:2016 tabelile 9.3 on parkimiskohtade min arv 5 tk. Joonisele ``Põhijoonis thnovõrkudega`` on kantud jalgrataste võimalikud parkimiskohad (2 kohta). Ülejäänud jalgrataste hoiukohad lahendatakse hoonete mahus.

4.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

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

4.6.1 Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus

Vee-, ning kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 29.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT- 240531.

Veevarustus

Kinnistu piiril, Hõbe tänava katastriüksusel on olemas varasemalt rajatud liitumispunkt nr 515, mis teenindab HA-1 ja HA-2 olevaid hooned.

Reoveekanalisisatsioon

Kinnistu piiril, Väike-Posti tänav T2 katastriüksusel, on HA-1 ja HA-2 olevate hoonete teenindamiseks olemas varasemalt rajatud reoveekanalisisatsiooni liitumispunkt ühenduspunktiga Väike-Posti tänava peatorustikul De160 paiknevas kaevus nr 20.

Sademevee kanalisatsioon

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

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanalisisatsiooni 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

Kaugkütte lahenduse koostamise aluseks on Gren Eesti AS 29.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr PT-4.

Olemasolevates hoonetes on sees elektri- ja ahiküte. Planeeringuala paikneb Pärnu linna tõhusa kaugkütte piirkonnas. Planeeritava kinnistu hoonestuse soojavarustus on võimalik lahendada olemasolevalt Väike-Posti tn kaugküttetorustikult 2xDN100/225 ja 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, kinnistusisesed 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

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 30.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 38634053.

HA-l 1 säilib olemasolev olukord. HA-l 2 on võimalik kavandatav sidekanalisatsioon lähtuvalt Hõbe tänaval kulgevast sidetrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

4.6.4 Elektrivarustus

Kinnistu piiril, Väike-Posti tänava katastriüksusel on olemas varasemalt rajatud liitumine elektrivõrguga, mis teenindab mõlema hoonestusala hooneid (õhuliin).

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 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 tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. 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). Kinnistu põhjanurgas asuvale kuurile on planeeringuga ette nähtud tulekindla tarindi loomise nõue. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2: 2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded.

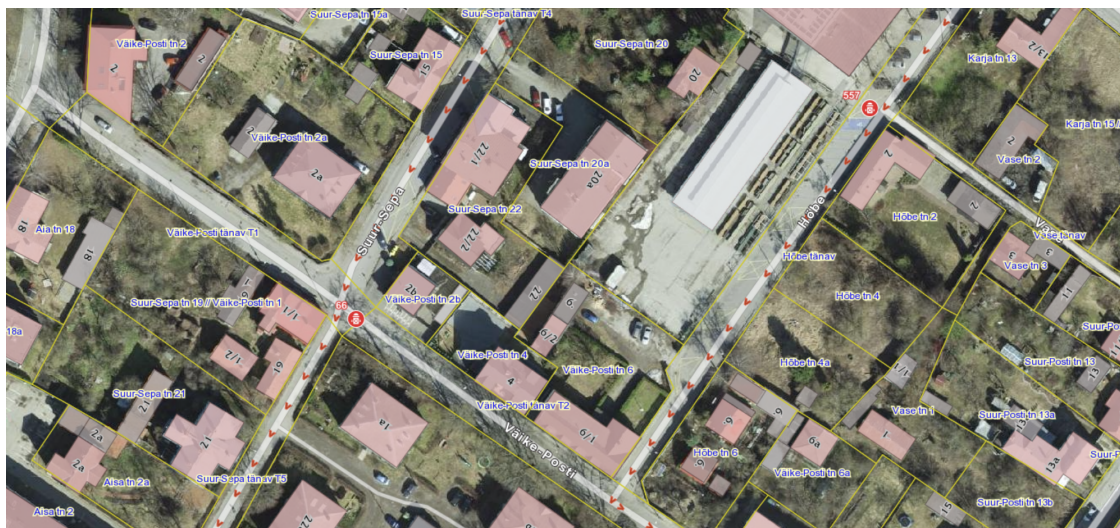
Veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele.

Lähimad hüdrandid (vt lisaks skeem 4):

- 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.



Skeem 4. Väljavõtte lähimate hüdrantide asukohtadest Maa-ameti kaardilt.

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 valvetechnika 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 joonisel (Põhijoonis tehnoorkudega). Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine.

4.10 Piirangud

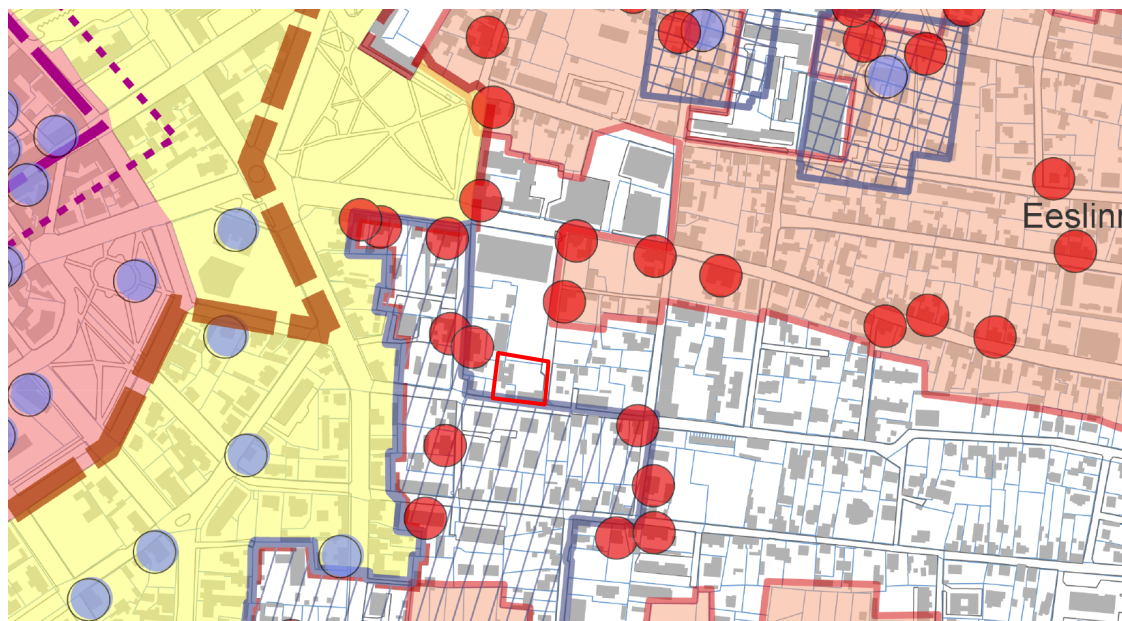
4.10.1 Servituudid

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus.

Teeniv kinnisasi/kruunt	Valitsev kruunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Väike-Posti tn 4 62511:084:4610	Pos 1 Väike-Posti tn 6 62511:084:1680	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab Väike-Posti tn 6 kinnistu omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliini.

4.10.2 Miljöövärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ järgi miljöövärtuslikul alal ega selle kaitsevööndis.



Skeem 5. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu kultuuriväärtuslike alade ja objektide kaardist.

4.10.3 Veevarustusega seotud kitsendused

Alale ulatub Suur-Sepa tn 22a // 22b // Väike-Posti tn 1a // 1b kinnistul oleva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Sihtotstarbe muutmine.
- Vajadusel ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Vajadusel raieloa taotlemine.
- Tehnovõrkude ning parkimisala väljaehitamine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Uue hoone kavandamisel, selle ehitus.
- Uue hoone kavandamisel, kasutusloa taotlemine.