



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

Töö nr. 18038

Rääma tn 17 ja 19 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **Pärnu Linnavalitsus**

Omanik:
Esindaja: **Wellest Invest OÜ
Tarmo Kose**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoos**

Arhitekt: **Karri Tiigisoos**



Pärnus, juuni 2020.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	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud.....	5
2.2.1. Piirangud (vt tugijoonis AS-2).....	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus.....	6
2.3.3. Haljastus.....	6
2.3.4. Tehnovõrgud	6
2.3.5. Tehnovõrkudega seotud piirangud (vt tugijoonis AS-2).....	6
2.4. Kehtivad detailplaneeringud	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	7
3.1. Planeeritava ala krundijaotus.....	7
3.2. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted	7
3.3. Kruntide ehitusõigus	7
3.4. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	8
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	9
3.6. Haljastuse, heakorra, piirete ja vertikaalplaneerimine põhimõtted.....	9
3.7. Tehnovõrgud, tehnilised seadmed.....	10
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi	10
3.7.2. Elektrivarustus.....	10
3.7.3. Sidevarustus	11
3.7.4. Soojavarustus	11
3.8. Tuleohutuse tagamine	11
3.8.1. Kujade määramine	12
3.9. Keskkond	12
3.9.1. Jäätmed.....	12
3.9.2. Insolatsioon	12
3.9.3. Mürä.....	12
3.9.4. Lihkeohtlikkus.....	13
3.9.5. Liiklusohutus.....	13
3.9.1. Maastikuilme.....	13
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
3.11. Piirangud	13
3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine.....	13
3.13. Detailplaneeringu rakendamine ja kehtivate planeeringute tühistamine.....	13
3.14. Detailplaneeringu ala muudatus.....	14

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 KAUGKÜTTEÜHENDUSE SKEEMJOONIS
- AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

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 hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele korterelamute kavandamine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavolikogu 1. märts 2018 korraldus nr 20 **Pärnu linnas Rääma tn 15a, 17 ja 19 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**, koos detailplaneeringu lähteülesande ja Planeeritava maa-ala plaaniga;
- Tippgeo OÜ koostatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega**. Pärnu linn, Pärnu linn Rääma tn 15a, 17, 19. Töö nr 2020TG102, 20.04.2020.a;
- Pärnu, Rääma tn 15a, 17, 19 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

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 arhitekturseid 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 väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise. Ehitise 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. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

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 katastri sihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 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. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

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, Rääma linnaosa Rääma elamupiirkonnas, Rääma tänava ja Pärnu jõe vahele jääval alal.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Juurdepääs alale on Rääma tänavalt.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda Rääma tänavalt.



Joonis 1 Vaade planeeritavale alale Rääma tänava poolt

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Rääma tn 7 – 19 kinnistud moodustavad ühe kompaktse arendusala, mis paikneb Rääma tänava ja jõe vahel ala on osaliselt välja arendatud, mitmed kinnistud on veel hoonestamata.

Hoonestus on paigutatud kruntide keskele. Rääma tänavalt viib alale eraldi juurdepääsutee.

2.2.1. Piirangud (vt tugijoonis AS-2)

Jõe poolt ulatub kinnistutele osaliselt ehituskeeluvöönd.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Rääma tn 17:

- katastritunnus: 62507:005:0009
- kinnistu pind: 1538 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Rääma tn 19:

- katastritunnus: 62507:005:0011
- kinnistu pind: 1812 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeritav ala asub Rääma tn ääres. Juurdepääs on võimalik eraldi juurdepääsuteelt, millele pääseb Rääma tänavalt. Jalgsi on võimalik juurde pääseda alale nii Rääma tänavalt, kus on eraldi kõnniteed ning ka Jaansonite rajalt, kus paikneb jalg- ja jalgrattatee.

2.3.3. Haljastus

Rääma tn 17, 19 kinnistutel kõrghaljastust hetkel ei ole. Ala on hooldamata muruala, osaliselt ehitusmaterjalide ladustamise ala.

Maapind planeeringualal on langusega jõe suunal. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +3,05 ... +5,71 abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala piirile on toodud vee, kanalisatsiooni liitumisotsad. Liitumispunktid on välja ehitatud.

Alal on olemas ka sidekaabel.

2.3.5. Tehnovõrkudega seotud piirangud (vt tugijoonis AS-2)

Rääma tn 19 kinnistu kirdeosas on kaablikaitsevöönd.

Vähesel määral ulatuvad Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele Rääma tänavale jäävate kaablite kaitsevööndid.

2.4. Kehtivad detailplaneeringud

Lähimad kehtivad detailplaneeringud on tähistatud tugijoonisel (AS-2).

3. PLANEERINGULAHENDUS

Vastavus kehtivale üldplaneeringule.

Vastavalt kehtiva (2021.a) Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maakasutuse plaanile asuvad Rääma tn 17 ja 19 kinnistud Rääma tänava, Pärnu jõe ja sillakoridori vahelisel arengualal (A6), kuhu on lubatud planeerida ka korruselamu maa-ala (Ek) juhtfunktsiooni alla lubatud sihtotstarbeid.

Arhitektuurivõistluse korraldamise vajalikkus. Praeguseks on välja ehitatud korterelamute rida, mis sobivad ansamblisse, mistõttu ei ole arhitektuurivõistluse korraldamine vajalik. Kuna planeeringu protsess on juba pikalt kestnud, siis ei ole võistluse korraldamine ka detailplaneeringu koostamise mõistlik.

Korruselamute maa-alal (Ek) on 3-5 korruselise hoonete puhul krundi täisehitus kuni 30% ja 3-5 korruselise hoone puhul on lubatud kuni 100 m² krundi pinda korteri kohta. Mõlemad tingimused on käesoleva detailplaneeringu puhul täidetud.

Lähtuvalt sellest on käesolev detailplaneering Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas.

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotus ei muutu.

3.2. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Hoonestusalad paigutatakse krundile lähtuvalt naaberkruntide hoonestusaladest ja koostatud hoonete eskiisidest.

3.3. Kruntide ehitusõigus

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna (täisehituse %) sisse.

Krundile ehitatavate täiendavate rajatiste kavandamisel on vajalik küsida naaberkinnistu omanike nõusolekut juhul, kui rajatis asub ühisele kinnistu piirile lähemal kui 4 m ja võib põhjustada ülemäärast häiringut (varjata olulisel määral valgust, mõjutada vaadet, põhjustada ülemäärast tolmu, suitsu, müra vms).

3.4. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Tabel 1.

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-alune (-) / maapealne	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Suurim lubat. br m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m **	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp	Plan. maapinna orienteeruv kõrgus m **
Rääma tn 17	1	1538	EK - korterelamumaa	1	-0/4	0	300	1200	14 (19 abs.)	24	lamekatust	planeeritav kuni 5,00 m abs.
Rääma tn 19	2	1813	EK - korterelamumaa	1	-0/5	0	370	2100	17 (22 abs.)	25	lamekatust	planeeritav kuni 5,00 m abs.
		3 351 m²					670					

Märkused:

- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna linnaarhitektiga.
- Krundile kavandatud hoone peab koos kõigi väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega paiknema DP määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse.
- Suurim lubatud korterite arv pos 1 krundil 11 korterit ja pos 2 krundil on 15 korterit (projekteerimistingimustega ei ole korterite arvu suurendamine lubatud).

Arhitektuursed tingimused/nõuded:

- Hooned kujundada tänapäevases arhitektuurikeeles arvestades eeslinna hoonete tüpoloogiat, proportsioone ja üldist viimistlusmaterjalide valikut. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid. Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalki, tööstuslikku profiiplekki, plastlaudist või muid kontaktvõõndis oleva hoonestusega mittesobivaid materjale.
- Hoone fassaadid tuleb liigendada erinevate materjalide, mahuliselt või muude fassaadielementidega nii, et fassaad ei oleks monotoonne ja igav.
- Hoone jõe poolsesse külge kavandada kerges õhulises konstruktsioonis rõdud.
- Näha ette erineva suurusega kortereid. Kõik abiruumid ja panipaigad lahendada hoone mahus.
- Hoonete projekteerimisel rakendada universaalset disaini (hoonete kasutuses arvestada võimalikult palju ka erivajadustega inimestega).
- Hooned kavandada energiatõhusana.
- Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Vajadusel leida seadmete arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. 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 tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsiooni müra.

* krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt "Ruumilise planeerimise leppemärgid" (Siseministeerium 2013)

** hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud kõrgusmärgist. +5.00 m abs. (Maapinna vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva reljeefi ja naaberkruntide kõrgustega.)

abs. - absoluutkõrgus

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta varem planeeritud ja väljaehitatud autoliikluse korralduse põhimõtteid. Olemasolev juurdepääs juurdepääsuteelt säilib. Parkimisalad on planeeritud krundi sissepääsude lähedusse. Hoonete projektiga võib parkimise konfiguratsiooni muuta.

Kavandada jalgrataste parkimiskohad minimaalselt 1 koht korteri kohta. Jalgrataste paigutamiseks näha ruum panipaikades või soovitatavalt ehitada eraldi rajatis, kuhu on võimalik rattaid paigutada ilmastiku eest kaitstult.

Tabel 2.

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	arvutus	arvutuse alus (korteri arv)	parkimiskohtade arv	
				arvutuslik	planeeritud
1	EK	1 koht korteri kohta	11	11	11
2	EK	1 koht korteri kohta	15	15	15
				26	26
*	- "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013 EK - korterelamu maa				

Liiklusohutus vt p 3.9.5. Liiklusrüüra vt p 3.9.3.Müra.

3.6. Haljastuse, heakorra, piirete ja vertikaalplaneerimine põhimõtted

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrasutus lahendada hoone projektiga. Krundile on ette nähtud ka mänguväljaku ja puhkenurga ala.

Hoonete vahelised alad jätta võimalikult avatuks. Hoonete vahelisse vaatekoridori mitte paigutada mahulisi tehnoseadmeid (üle 1,5 m kõrged), kõrghaljastust ja muid vaadet oluliselt varjavaid objekte. Tehnoseadmeid on vajadusel lubatud paigaldada vaatesuunaga risti. Täpne asukoht kooskõlastada hoone projektifaasis omavalitsuse arhitektiga. Vaatekoridori on lubatud piirdeaiad ja madalhalbastus (põõsad, väikevormid).

Haljastuse, rajatiste ja muude objektide paigutamisel naaberkinnistute piiride äärde arvestada võimaliku kaasneva mõjuga. Olulisel määral valgusolusid muutvad, vaateid varjavad vms mõju avaldava halbastuse või rajatiste paigutamine tuleb piiriäärsetel aladel teostada kooskõlastatult naaberkinnistute omanikega.

Olemasoleva alajaama varjamiseks, müra vähendamiseks ja eraldamiseks planeerida pos 2 krundi idaserva kõrghaljastust.

Haljastuse osakaal krundil positsioon 1 ja 2 vähemalt **35%** krundi pinnast, mis kavandada osaliselt ka kõrghaljastusena. Kõvakattega alade osakaal sh terrassid ei tohi ületada halbastatud pindade osakaalu.

Haljastusprojekt ja mänguväljakute täpsem lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koostamise mahus.

Piirded

Krunte on lubatud piirata. Avaliku ruumiga (Jaansonirada ja Rääma tänav) piirnevate piirete lahendamisel arvestada juba olemasolevate piirdeüüpide ja kõrgustega.

Mittesoovitavad on, terasvarbadest sepiasjad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud miljösse sobimatud lahendused. Tänavaga ja jõe poole ei ole lubatud rajada mitteläbipaistvat piiret (planku, betoonmüüri).

Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele. Maapinna oluline tõstmine planeeringualal ei ole lubatud.

Prügikonteinerid

Konteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleks piisavalt varjatud ja esteetilised. Varjamiseks rajada prügimaja või varjualune. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus paigutus anda hoonete projektiga.

Lumi

Liigne lumi ladustatakse omal krundil (parkimisala servas). Lahtist lund mitte ladustada haljasalal (vt ka p 3.7.1. sademeveekanaliseerimine).

3.7. Tehnovõrgud, tehnilised seadmed

3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele on välja ehitatud olemasolevad vee- ja kanalisatsiooniühendused läbi olemasolevat kinnistute.

Krunte läbivale teele on välja ehitatud sademeveekanaliseerimine. Sademeveekanaliseerimise restkaev asub Rääma tn 15a kinnistul.

Sademevee lahenduse projekteerimisel jälgida, et sademevett ei juhita naaberkinnistule. Sademevete valgumine naaberkinnistule takistada vertikaalplaneerimisega, krundisisese sademevee lahendusega või krundi piiridele piisava kõrgusega piirete alusmüüride ehitamisega.

Võimalusel kasutada vett läbilaskvaid pinnakatteid, et hajutada sademevee kanalisatsiooni ülekoormust. Parklatesse paigaldada vastavalt nõuetele vajalikud puhastid (liivapüüdur).

3.7.2. Elektrivarustus

Rääma tn 17 kinnistu on elektriga varustatud olemasolevast liitumiskilbist. Rääma tänav 19 kinnistu elektrivarustus on planeeritud samast elektri liitumiskilbist.

3.7.3. Sidevarustus

Krunte läbivale teele on välja ehitatud sidekanalisatsioon. Rääma tn 17 kinnistu on sideühendusega varustatud olemasolevast liitumiskaevust. Rääma tänav 19 kinnistu sideühendus on planeeritud samast olemasolevast liitumiskaevust.

3.7.4. Soojavarustus

Detailplaneeringuala soojusvarustus on planeeritud Rääma 38B kaugküttetorustiku teostusjoonisel näidatud nurgapunkti (koordinaatpunkti) 17 (vt joonis AS-4 KAUGKÜTTEÜHENDUSE SKEEMJONIS). Kusjuures näha ette torupõlvede Ø114,3×3,6/225 asendamine nn „T-haaradega“ ehk torukolmikutega Ø114,3×3,6/225. Täpne lahendus anda projektiga.

Projekteerimise käigus arvestada, et peajaotustorustiku paigaldusala laius on ca 1,0 m (lisandub kaitsetsoon 1 m kummalegi poole torustikku); kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena.

Kaugküttetorustiku asukohavalikul arvestada, et see paikneks soovitatavalt võimalikult eemal kavandatava silla paremkalda mahasõidu alast. Võimalusel näha kaugkütte tänavatorustikud ette valdavalt väljapoole sõidutee ala (kergliiklusteed, haljasalad jms).

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud;

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

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga

- a) taotleda projekteerimistingimused kaugkütte välisvõrkude- ja soojavarustustuse sisepaigaldiste projekteerimiseks;
- b) Kaugküttevõrku lülitumiseks esitada kooskõlastamiseks kaugkütte välisvõrkude ja soojavarustustuse sisepaigaldiste ehitusprojektid vastavalt Fortum Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimustele ning sõlmida liitumisleping.

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

3.8. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Juurdepäas planeeringualale on Rääma tänavalt.

Tulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Rääma tänaval (hüdrant nr 513 (6-V-2)).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

3.8.1. Kujade määramine

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Pos 1 ja pos 2 krundi hoonestusalad on määratud nõnda, et hoonete vahele jääb minimaalselt 8 m. Täpne lahendus antakse projektiga.

3.9. Keskkond

3.9.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

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

3.9.2. Insolatsioon

Pos 1 ja pos 2 krundile planeeritav hoonestus ei hakka varjama naaberkinnistutel paiknevaid eluhooneid.

Hoonete täpne paigutus lahendatakse projektiga. Hooned paigutada nõnda, et need ei hakkaks üksteist varjutama.

3.9.3. Müra

Peamiseks müraallikaks piirkonnas on Rääma tänav.

Planeeritavad hooned jäävad Rääma tänavapiirist ca 25 m kaugusele. Kohapeal mobiiltelefoniga teostatud mõõtmine näitas hoonete läheduses ekvivalentseks müratasemeks $L_{pA,eq}$ 65 dB, mis tähendab, et hoonete projekteerimisel tuleb avatäidetega tagada piisav müratase hoone siseruumides. Hoovialal on tõhusaks välismüra takistajaks ehitatav hoone. Rääma tänavapoolsesse külge ei kavandata müratundlikke objekte (nt puhkealad või mänguväljakud).

Seoses uue silla ehitamisega tõuseb Rääma tänaval prognoositav liikluskoormus ja sellest tulenevalt ka müratase (eeldatav müratase 70 dB hoone ja tänav vahelisel alal). Hoone projekteerimisel tuleb arvestada täiendava mürakoormusega.

Teatavat müra eraldab ka lähedal asuv alajaam (min 15 m planeeritavast hoonest), kuid tegemist on nõrga mürafooniga, mis ei mõju elukeskkonnale häirivalt. Vajadusel on krundi piirile võimalik istutada haljastust, et eraldada alajaam visuaalselt ja hajutada ka müra.

3.9.4. Lihkeohtlikkus

Kuna tegemist on jõe kaldaga, mis võib olla potentsiaalselt lihkeohtlik, siis tuleb ehitiste (va kergehitised) rajamiseks veepiirist 70m ulatuses on vajalikud nõlva stabiilsuse arvutused.

3.9.5. Liiklusohutus

Käesoleva detailplaneeringuga on kaalutud ohutuma liikluslahenduse teostamise võimalusi ja on leitud, et senine liikluslahendus on piisavalt ohutu. Rääma tn 9 – 19 kinnistuid läbivalt teelt on Rääma tänavale kaks väljapääsu, millest üks avaneb Rääma tänava kurvile. Kurvil olev tee on samas ka olemasoleva alajaama teenindustee, nii et seda sulgeda ei ole otstarbekas. Samas tooks sulgemine kaasa ka Rääma tn 9 – 19 kinnistuid läbiva tee muutumise tupikuks, mis muudaks olemasolevate ja planeeritavate elamute liikluskorralduse palju keerulisemaks. Kurvilt avanevalt teelt on piisavalt head vaated piki Rääma tänavat, mistõttu on tagatud nähtavus ja seega ka ohutu väljasõit.

Seoses kasvava liikluskoormusega, mis on seotud uue silla ehitusega, võib liikluskorralduses tulla ette muudatusi, mis võivad muuta planeeritavale alale juurdepääsutingimusi või pääsu Rääma tänavale (nt vasakpöörde võimaluse kaotamine).

3.9.1. Maastikuilme

Hoonestuse arhitektuursed tingimused on seatud nõnda, et kavandatavad hooned sobituksid olemasoleva hoonestusega (vt p 3.4).

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbros on kavandatud hästi vaadeldavana. Erinevad tsoonid ja hoone sissepääs teha selgelt eristuvad.
- Hoonete ümbrus (sissepääsuteed, ukсед) valgustada. Valgustuse planeerimisel vältida pimedate nurgataguste tekkimist.

3.11. Piirangud

Tehnovõrkude kaitsevööndid

Rääma tn 19 kinnistu kirdeosas on kaablikaitsevöönd.

Vähesel määral ulatuvad Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele Rääma tänavale jäävate kaablite kaitsevöönd.

3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu geodeetilisi märke.

3.13. Detailplaneeringu rakendamine ja kehtivate planeeringute tühistamine

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised.

Detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

Hoonete rajamisel tagada, et müratasemed uutes siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme möötmise meetodid” normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Käesoleva detailplaneeringuga tunnistatakse osaliselt kehtetuks Rääma tn 19 territooriumi detailplaneering (kehtestamine: Pärnu Linnavalikogu 28. juuni 2001 otsus nr 48) Rääma tn 17 ja 19 kinnistu osas.

3.14. Detailplaneeringu ala muudatus

Pärnu Linnavalikogu 1. märtsi 2018 otsusega nr 20 algatati Rääma tn 15a, 17 ja 19 kinnistute detailplaneering, mis hõlmas endas kolme krunti.

Detailplaneering on esitatud Rääma tn 17 ja 19 kinnistute ulatuses seetõttu, et huvitatud isik alustas Rääma tn 15a kinnistul hoone ehitamist vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning lähtuvalt sellest ei ole koostatava detailplaneeringuga ala üle planeerimine otstarbekas.