

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. 16101



Lisa
Pärnu Linnavolikogu 30.11.2017
otsuse nr 18 juurde 19 lehel

Väike-Kuke tn 31 kinnistu detailplaneering

Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **KÜ Väike-Kuke 31**

Omanik:
Esindaja: **KÜ Väike-Kuke 31
Jaan Kuusk**
/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoos**

Arhitekt: **Karri Tiigisoos**

Pärnus, juuni 2017.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	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus	7
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	7
2.3.2. Liikluskorraldus	7
2.3.3. Haljastus	7
2.3.4. Tehnovõrgud	8
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	8
3. PLANEERINGULAHENDUS	8
3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule.	8
3.2. Planeeritava ala krundijaotus	10
3.3. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	10
3.4. Kruntide ehitusõigus	10
3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded	11
3.6. Liikluskorralduse põhimõtted	12
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
3.8. Tehnovõrgud	13
3.8.1. Veevarustus	13
3.8.2. Reoveekanaliseerimine	13
3.8.3. Sademeveed	13
3.8.4. Elektrivarustus	13
3.8.5. Sidevarustus	14
3.8.6. Soojavarustus	14
3.9. Tuleohutuse tagamine	14
3.10. Keskkond	14
3.10.1. Jäätmed	14
3.10.2. Insolatsioon	14
3.10.3. Miljööväärtuslik ala	15
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
3.12. Piirangud	15
3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	15
3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	15

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 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 hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Väike-Kuke 31 kinnistu jagamine ning jagatavale krundile pereelamumaa kavandamine ning olemasoleva korterelamu ehitusõiguse korrigeerimine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 28. detsembri 2005 korraldus nr 911 **Väike-Kuke tn 31 kinnistu detailplaneeringu algatamine kohta**, koos detailplaneeringu lähteülesande ja Planeeritava maa-ala plaaniga;
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistuse koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Väike-Kuke tn 31. Töö nr TM-221/16, 12.09.2016.a;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- 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 ehitisalusel pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisalusel 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, Kekslinna linnaosa Eeslinna elamupiirkonnas, Väike-Kuke ja Liiva tn nurgal.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 1,3 km kaugusel. Juurdepääs alale on Väike-Kuke tänavalt. Lähim jaotustänav on Riia maantee, mis on ka ühistranspordikanal ühenduseks kesklinnaga. Lähim ühistranspordipeatus on Liiva.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda Väike-Kuke ja Liiva tänavalt.



Joonis 1 Vaade piki Väike-Kuke tänavat kesklinna suunal



Joonis 2 Vaade Liiva tänavalt olemasolevale alajaamale (Liiva tn 25a) ja selle taga asuvale Väike-Kuke tn 31 kinnistule

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritav ala on Pärnu kesklinnast ida poole jääv elamupiirkond, mis koosneb valdavalt 2-korruselistest viilkatusega väikestest kortermajadest ning eramutest. Nii planeeritav ala kui ka selle kontaktvöönd jääb üldplaneeringus määratud miljööväärtuslikule alale.



Joonis 3 Vaade Väike-Kuke tänava miljööle

Hoonestus on valdavalt perimetraalne. Kohati on hooneid, mis on ehitatud krundi piirist kuni 2 m tagasiastega.

Valdavalt on hoonete näol tegemist viilkatuse ja puitvoodriga ajalooliste eeslinnamajadega. Kuid leidub ka krohvitud fassaadidega hooneid. Väike-Kuke 31 kortermaja on stalinistlikus stiilis krohvitud fassaadi ja madala viilkatusega. Samas lähedal (Väike-Kuke 12) sarnase arhitektuuriga stalinistlik kortermaja. Lisaks on kohati ka moodsa arhitektuuriga hooneid – Liiva 20 b, Väike-Kuke 8 d. Samuti leidub hoonestuse vahel ka 2-korruselisi nõukogudeaegseid kortermaju.

Tegemist on eeslinna keskel asuva tüüpilise väikeelamupiirkonnaga.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Väike-Kuke tn 31:

- katastritunnus: 62511:067:6590
- kinnistu pind: 2235 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Tabel 1. Ehitisregistri andmed olemasoleva hoonestuse kohta

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
			Hooned			
1	103014853	8. krt elamu	Pärnu linn, Väike-Kuke tn 31	1958	2	305
2	103014855	Kuur	Pärnu linn, Väike-Kuke tn 31		1	73
3	103014856	Kelder	Pärnu linn, Väike-Kuke tn 31	1958	1	32
4	103014854	Pesuköök	Pärnu linn, Väike-Kuke tn 31		1	33
Kokku						443

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeritav ala asub Väike-Kuke ja Liiva tänava nurgal. Olemasolev juurdepääs on Väike-Kuke tänavalt. Juurdepääsu võimalus on ka Liiva tänavalt (aktiivsest kasutusest väljas).

2.3.3. Haljastus

Väike-Kuke 31 kinnistul on rohkelt kõrghaljastust. Kinnistu lääneserval ning Väike-Kuke ja Liiva tänava nurgal asub kaks suurt tamme. Kinnistu idaosas on olemasolevad vahtrad ja saar. Väike-Kuke 31 ja Liiva tn 25 kinnistu piiri lähedal (Liiva tn 25 kinnistul) on kaks suurt kuivanud puud, mis tuleb esimesel võimalusel likvideerida.



Joonis 4 Kuivanud puud Liiva tn 25 kinnistul

Lisaks on kinnistul mitmeid viljapuid, suur sarapuu sireleid elupuud ja muud madalhaljastust.

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane kerge kaldega edelasuunal. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +3.57 – +4.02 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala on varustatud kõigi tehnovõrkudega. Kõik liitumispunktid on välja ehitatud. Krundil asub sidekaabel ja side õhuliin koos kaitsevööndiga 1m kummalgi pool.

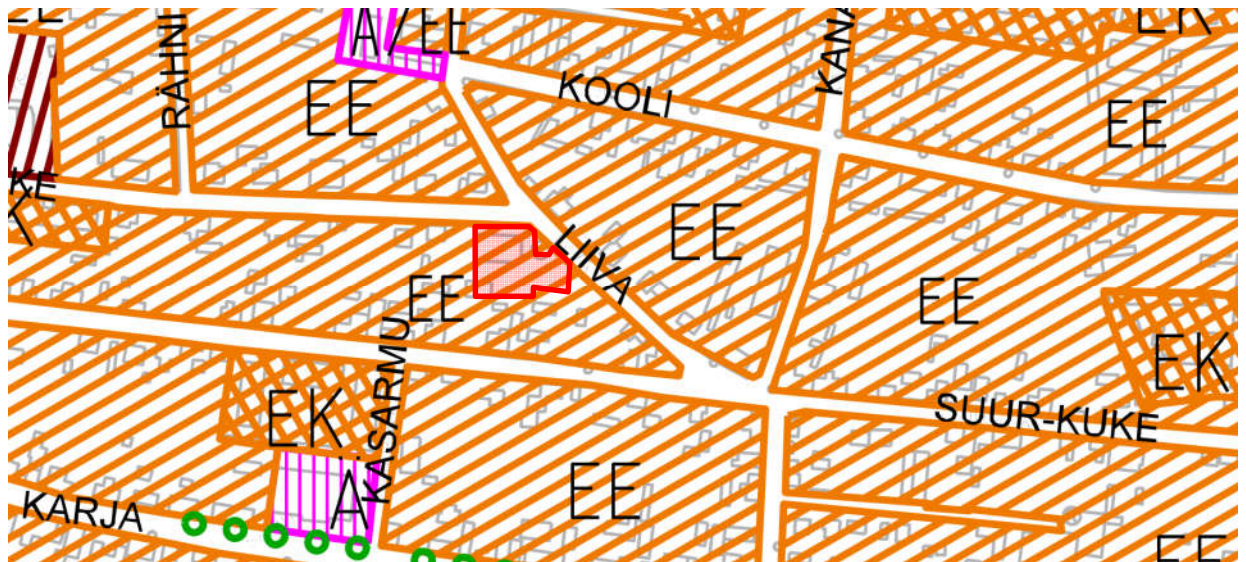
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva (2001.a) Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (aprill 2016) on Väike-Kuke 31 ja ümbritsevad kinnistud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga (vt skeem 1).

Üldplaneering näeb piirkonna elamualade kohta järgmist:

Elamualad. Elamu reservalasid piirkonnas ei ole. Üldplaneeringu kehtivusajal on peamiseks eesmärgiks välja ehitada tehnovõrgud ja ühendada elamutega (üldplaneeringu seletuskiri lk 35).

Planeeritava ala vahetus läheduses kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – aprill 2016)

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

- Minimaalsest väikeelamumaa krundist (600 m²) väiksema krundi kavandamine
- Juhtfunktsiooni muutmine väikeelamumaa korruselamumaaks

Peamine põhjus, miks tehakse käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanek, tuleneb olemasoleva Väike-Kuke kinnistu kujust ja kasutusest. Suur-Kuke 34 ja Liiva 25a (olemasolev alajaam) vahele jääb eraldiseisev kinnistu osa, mis on olemasolevast

hoovialast ruumiliselt ja füüsiliselt (aiaga) eraldatud ja seetõttu ka vähese kasutusega. Hetkel on tegemist tühja murupinnaga.

Detailplaneeringuga on võimalik anda selline hoonestuslahendus, kus kortermaja krundil on võimalik paigutada kõrvalhooned ja parkimine nõnda, et piisavalt jääb ruumi nii parkimise, kõrvalhoonete kui ka õueala jaoks.

Juhtfunktsiooni korruselamumaaks muutmine on põhjustatud sellest, et olemasolevad korteriomanikud soovivad võimalust laiendada II korruse korterit katuse alla, mistõttu korterite arv ei suurene ning hoone arhitektuurne lahendus jääb samaks. Samuti on korterelamumaa kooskõlas kehtivas üldplaneeringus ette nähtud detailplaneeringu tingimustega korterelamumaale (vt allolev tabel).

Tabel 2. Vastavus üldplaneeringu korterelamumaa nõuetele

Ehitisealune pind	m ²
1. korrus	305
2. korrus	305
3. korrus	228,75
Kogu ehitisealune pind	430
<i>Min krundi suurus</i>	1268,75

Planeeritud krunt on suurem kui 1268,75 m². Samuti on üldplaneeringu kohane haljasala suurus, mis on antud arvutuse kohaselt minimaalselt 838,75 m². Planeeritava krundi maks haljasala on ca 1000 m².

Vajalikkus

Kinnistu jagamine on vajalik peamiselt seetõttu, et olemasoleva korterelamu jaoks on tegemist kasutuseta maa-alaga. Samuti on Liiva tänava ääres antud piirkonnas vaid üks hoone (Liiva tn 25), mis asub Suur-Kuke tänava pool, ülejäänud osas on tänav hoonestamata. Kuna teisel pool Liiva tänavat on hooned suhteliselt ühtlaselt ja tihedalt, siis on ka piirkonna miljöö mõttes hea kui perimetraalse hoonestusega piirkonnas ei ole hoonestuseta tänavaf fronti vaid hooned ja hoovid vahelduksid sarnases rütmis.

Olgugi, et kehtiva üldplaneeringuga ei ole piirkonda elamu reservmaad planeeritud, on kõige säästlikum olemasolevate elamualade mõistlik tihendamise arvestades miljöö ja üldist hoonestustihedust.

Sobivus

Planeeritav pereelamu krunt on küll erandliku suurusega, kuid tulenevalt asukohast, olemasoleva kinnistu kujust ja linnaehituslikust situatsioonist on tegemist pereelamule sobiva krundiga, mille saab sobitada miljöösse nii, et jääb ka piisavalt õueala.

Proportsionaalsus

Käesoleva planeeringulahendusega on kavas võtta kasutusele seni kasutuseta olev krundi osa. Samuti suureneb olemasoleva kortermaja hooviala, kuna kõrvalhooned paigutatakse krundi piiridele. Juurde ei planeerita ebamastaapset hoonestust ning haljasalad jäävad samuti miljööalale sobivasse mastaapi.

Lähtuvalt eelnevast on seatud tingimused põhjendatud ning ei kahjusta olulisel määral kellegi huve.

3.2. Planeeritava ala krundijaotus

Väike-Kuke 31 kinnistu jagatakse kaheks krundiks.

3.3. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusalad on paigutatud lähtuvalt olemasolevast hoonestusest (olemasolev kortermaja) ja mõistlikust krundi kasutusest (kõrvalhooned on paigutatud krundi piirile).

Pos 2 krundi hoonestusala on paigutatud tänava äärsele krundi piirile, mis järgib kõrvaloleva Liiva tn 25 kinnistu ehitusjoont.

3.4. Kruntide ehitusõigus

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna (täishituse %) sisse.

Üksikelamu maa Pos-2 krundile hoonete ehitamisel, ehitusloa menetluse käigus, kaasata menetlusse piirneva kinnisasja Liiva tn 25 kinnistu omanik. (Ehitusprojekti staadiumis kooskõlastada projekt Liiva tn 25 kinnistu omanikuga).

3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded

Tabel 3. Olulisemad arhitektuurinõuded

positsiooni nr.	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	planeeritava krundi pindala m ²	krundi kasutamise sihtotstarve/sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m ²				hoonete suurim lubatud sügavus/kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurimi lubatud võimsus***		katuse tüüp / kalle°		olev keskmine maapinna kõrgus / plan maapinna kõrgus****	muud nõuded ja piirangud
					maa-alune	maapealne		kokku			maa-alune	maapealne	kokku	sh maapealne	põhihoone	kõrvalhoone		
						põhihoone	kõrvalhoone											
1	2235	1744	EK 100%	3	25	305	125	430	-3/11 kõrvalhoone 4,5	25%	1	3*****	1000	975	viil/kelp 15- 30	pult 15- 25	3,8/4,00	1. Suurim lubatud korterite arv pos 1 krundil on 8 korterit. 2. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind jms). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalki, tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. 3. Haljastuse osakaal krundil pos-1 vähemalt 48% krundi pinnast (837 m ²). 4. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna linnaarhitektiga.
2		492	EP 100%	2	-	150	73	223	8,5 kõrvalhoone 4,5	45%	-	2*****	275	275	viil 40- 48	viil/pult 15- 25	3,8/4,00	
kokku:	2235	2236		5	25			654					1275	1250				

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

EK - korterelamu maa

EP - üksikelamu maa

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

**** - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud kõrgusmärgist

***** Pos 1 lubatud 2 põhikorrust + katusekorrus, pos 2 lubatud 1 põhikorrus + katusekorrus, kõrvalhooned võivad olla 1-korruselised

NB! Planeeritavate kruntide summa erinevus tuleneb sellest, et pos 1 (1744,8 m²) ja pos 2 (491,6 m²) kruntide pindalad on ümardatud täisarvuni.

3.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta varem planeeritud ja väljaehitatud liikluskorralduse põhimõtteid. Olemasolev juurdepääs Väike-Kuke 31 kinnistule (pos 1) säilib. Pos 2 krundile on kavandatud uus juurdepääs Liiva tänavalt.

Pos1 ja pos 2 parkimine on lahendatud hoovis. Jalgrataste paigutamisel näha ette ruum kuuris või rajada eraldi varjualune.

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (korterite arv)	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud
1	EK	olemasolev 3-toaline korter väikeelamute alal	8	8,8	9
2	EP	uus eramu väikeelamute alal	1	3,0	3
				11,8	12

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013
EK - korterelamu maa
EP - üksikelamu maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.2 - elamute parkimisnormatiiv.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil positsioon 1 säilitatakse kogu elujõuline kõrghaljastus, välja arvatud kuuride hoonestusalale jääv suur sirel. Planeeritava parkimisala ja haljasala vahele on soovitatav istutada hekk.

Haljastuse osakaal krundil positsioon 1 vähemalt 48% krundi pinnast.

Krundil positsioon 2 olemasolev kõrghaljastus valdavas osas säilib. Krunt on planeeritud haljastada ja heakorrastada.

Naaberkinnistutega piirnevale hoonestusest vabadele krundipiiridele võib rajada mitteläbipaistva piirdetara. Piirdetara kõrgused lepitakse kokku naabrite vahel.

Krundi tänavaga külgneva ala piiramisel on lubatud kasutada haljaspiiret, lippaeda (aia läbipaistvus vähemalt 20%) või nende kombinatsiooni. Tarade puhul on eelistatud vertikaalsetest lippidest tara betoonist või puidust tugipostidel kõrgusega 1,2 ... 1,5m, kuid mitte kõrgem kui naaberkinnistute tänavaäärsete piirete olemasolev või planeeritav kõrgus. Mittesoovitavad on horisontaalsetest lattidest tara, terasvarbadest sepisaiad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud miljösse sobimatud lahendused. Tänavapoolsele ei ole lubatud rajada mitteläbipaistvat piiret (planku).

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

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

Liigne lumi ladustatakse omal krundil (parkla kõrval). Väga suure lumekoguse korral veetakse lumi krundilt ära.

3.8. Tehnovõrgud

3.8.1. Veevarustus

Väike-Kuke tn 31 kortermajal on olemasolev veeühendus Väike-Kuke tänavalt. Planeeritavale krundile pos 2 on planeeritud veeühendus ja liitumispunkt Liiva tänava veetrassist.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Väike-Kuke tn 31 kortermajal on olemasolev kanalisatsiooniühendus Liiva ja Väike-Kuke tänava nurgal asuvasse kanalisatsioonikaevust. Planeeritavale krundile pos 2 on planeeritud liitumine Liiva tänava kanalisatsioonitrassiga.

3.8.3. Sademeveed

Väike-Kuke ja Liiva tänavatel on välja ehitatud sademevee kanalisatsioon.

Olemasolevale kortermajale on planeeritud ühendus sademeveekanaliseerimisega Väike-Kuke tänaval asuvasse kaevu nr 20 (12-B-5).

Pos 2 krundile on planeeritud ühendus sademeveekanaliseerimisega Liiva tänaval asuvasse kaevu nr 25 (12-B-9).

Sademevete ärajuhtimise täpne lahendus linna ühissademevee kanalisatsioonivõrku antakse hoonete projekteerimisel eeldusega, et sademevesi ei valgu naaberkinnistutele. Sademevete valgumine naaberkinnistule takistada vertikaalplaneerimisega, krundisisese sademevee lahendusega või krundi piiridele piisava kõrgusega alusmüüride ehitamisega.

3.8.4. Elektrivarustus

Väike-Kuke tn 31 kortermajal on olemasolev ühendus elektrivõrguga Liiva tn 25a kinnistult, kus asub olemasolev alajaam.

Pos 2 krundi liitumiseks OÜ Jaotusvõrguga on planeeritud liitumine kõrvalolevalt alajaama krundilt Liiva tn 25a. 0,4 kV kaabelliini asukoht liitumiskilbist elamuteni lahendatakse kinnistu piirides ehitusprojekti mahus.

3.8.5. Sidevarustus

Väike-Kuke tn 31 kortermajal on olemasolev liitumine Väike-Kuke tänaval asuva sidetrassiga. Pos 2 krundile käesoleva detailplaneeringuga sideühendust ei planeerita.

3.8.6. Soojavarustus

Planeeritud elamute ühendamist tsentraalsesse soojavõrku ei ole ette nähtud. Soojavarustus lahendatakse lokaalsete sissehitatavate kütteseadmete baasil või elekterküttega.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015.a. määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Liiva tn ja Kooli tn ristmikul (hüdrant nr 345, sõlmes nr 546 (12-B-5) ja Kanali tn ja Suur-Kuke tn ristmikul (hüdrant nr 309, sõlmes nr 532 (12-B-10)).

Tuleohutuse täpsem lahendus antakse uushoonestuse projektiga.

3.10. Keskkond

3.10.1. Jäätmed

Kogumiskonteinerid paigutada juurdepääsutee lähedusse. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Konteinerite täpne asukoht anda ehitusprojektis.

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

3.10.2. Insolatsioon

Krundil pos 1 ei kavandata insolatsioonitingimusi oluliselt muutvaid mahulisi muudatusi. Olemasoleva kortermaja asukoht ja kõrgus ei muutu ning kõrvalhooned paigutatakse kinnistu piirile, kus need ka praegu asuvad.

Krundile pos 2 kavandatav pereelamu koos kõrvalhoonetega ei põhjusta olulist varjutust naaberkinnistule. Nii pos 1 kui ka pos 2 kinnistu hoonestus paikneb kinnistu põhjaküljes, mistõttu jääb peamiseks varjutatavaks alaks Väike-Kuke ja Liiva tänav.

3.10.3. Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala asub Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööalas. Juurde planeeritava hoonestuse kavandamisel on arvestatud piirkonna peamisi miljööttingimusi, milleks on hoone maht, katusekalle, piirkonnale iseloomulikud viimistlusmaterjalid ning põhihoone paiknemine tänava ääres. Pos 2 krundile planeeritav hoone on kinnistu piirist 1 m võrra kaugemale planeeritud, seoses krundile ulatuva elektri kaabli kaitsevööndiga. Tegemist ei ole siiski miljööd häiriva asjaoluga, sest piirkonnas on mitmeid hooneid, mille fassaad ei paikne täpselt tänavapoolsel kinnistu piiril.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Olemasoleva hoone lähiümbrus on kavandatud hästi vaadeldavana. Erinevad tsoonid ja hoone sissepääs on selgelt eristuvad.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.
- Positsioon 2 hoone puhul peab tänavale avanema piisavalt eluruumide aknaid, et tagada tänavaruumi nähtavus.

3.12. Piirangud

Pos 1 krundile jäävad sidekaabel ja side õhuliin kaitsevööndiga 1 m kaablist.

Pos 2 krundile jääb Liiva tänaval paikneva elektri kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.

Planeeritav ala jääb kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööalasse.

3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu geodeetilisi märke.

3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorralduslikud toimingud Väike-Kuke 31 kinnistu jagamiseks;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- üksikelamu maa Pos-2 krundile hoonete ehitamisel, ehitusloa menetluse käigus, kaasata menetlusse piirneva kinnisasja Liiva tn 25 kinnistu omanik. (Ehitusprojekti staadiumis kooskõlastada projekt Liiva tn 25 kinnistu omanikuga).
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.