



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr: 2015004

**PÄRNUS SUUR-SEPA TN 8b KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Majandustegevuse registrite nr: EP10867800-0001 ja EL10867800-0001
Aadress: Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu

Projektijuht: A. VAINULA

Vastutav spetsialist: A. VAINULA

**Nõmme Puhkebaas OÜ, kui
Suur-Sepa tn 8b kinnistu
omaniku esindaja: E. KOHV**

PÄRNUS SUUR-SEPA TN 8b KINNISTU DETAILPLANEERINGU

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal	lk 5
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	lk 5
3.3. Maakasutus ja hoonestus	lk 6
3.4. Haljastus	lk 7
3.5. Tehnovõrgud	lk 7
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 8
5. Detailplaneeringuga kavandata	lk 8
5.1. Üldplaneeringu kohasus	lk 8
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 8
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 8
5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest üldiselt	lk 9
5.3.1.1. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu	lk 10
5.3.1.2. Uus moodustatav krunt EK-01	lk 10
5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest üldiselt	lk 11
5.3.2.1. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu	lk 11
5.3.2.2. Uus moodustatav krunt EK-01	lk 12
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 12
5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 13
5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised	lk 14
5.6.1. Sanitaartehtnilised välisvõrgud	lk 14
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjerveevarustuse lahendus	lk 14
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 15
5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 16
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 16
5.6.2. Elektrotehtnilised välisvõrgud	lk 17
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 17
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 18
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 18
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 19
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 20
5.9. Keskkonnatingimused	lk 20
5.10. Piirangud	lk 20
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 22
5.11.1. Üldiselt	lk 22
5.11.2. Vähendatud suurusega Suur-sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatav uus krunt EK-10	lk 23
5.11.3. Juurdepääsud	lk 23

B. JOONISED

I LINNAEHITUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-osa leht 2.1 |
| 2. Situatsiooni skeemi fragment | GP-osa leht 2.2 |
| 3. Tugijoonis | GP-osa leht 3 |
| 4. Põhijoonis | GP-osa leht 4 |
| 5. Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised (kokku kahel erineval lehel) | |

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Tehnovõrkude joonis | TV-osa leht 2 |
|------------------------|---------------|

SELETUSKIRI

Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala põhiosa, milleks on juba mõnda aega hoonestamata Suur-Sepa tn 8b kinnistu, asub Pärnus Kesklinna linnaosa kvartalis nr 77.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneering on algatatud 15. septembril 2008. a. Pärnu Linnavalitsuse korraldusega nr 614. Pärnu Linnavalitsus muid lähtematerjale (peale eelviidatud korralduse nr 614) Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Selle detailplaneeringu koostamise ning menetlemise käigus on tehtud koostööd kõigi planeeringualaga külgnevate naaberkinnistute omanikega nii, nagu nägi seda ette tol ajal kehtinud Planeerimisseaduse § 16.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud DTZ Kinnisvaraekspert Pärnu kontori poolt 16. novembril 2013. a. töö nr 5564 mahus väljastatud L - Est 97 koordinaatide (kõrgused Balti) süsteemis maa-ala ning tehnovõrkude plaani mõõtkavas M 1:500.

Kõik kõne all oleva detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- Planeerimisseadusele;
- Pärnu Linnavolikogu poolt 20. detsembril 2001. a. määrusega nr 26 kehtestatud Pärnu linna üldplaneeringule;
- Pärnu Linnavolikogu poolt 16. veebruaril 2017. a. vastuvõetud määrusele nr 3 „Planeerimis ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“;
- Eesti Vabariigi Projekteerimismõnule EPN 17 ”Linnatänavad” osa 7;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2016;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” Osa 1. Linnaplaneerimine.

2. Detailplaneeringu ülesanded

Eesti Vabariigis on detailplaneeringute koostamise ülesanded sätestatud kehtivas Planeerimisseaduses (vt § 126). Pärnu Linnavalitsuse poolt 15. septembril 2008. a. antud korralduse nr 614 kohaselt on Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu koostamise põhiülesandeks sellele maaüksusele Pärnu linna üldplaneeringuga varemääratud väikeelamumaa planeerimine ning eelviidatud planeerimistöde käigus on kõige olulisem:

- planeeringualale jääva Suur-Sepa tn 8b kinnistu jätkuvalt kaheks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks (nendeks on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatav uus krunt EK-01) jagamisega seotud võimaluste täpsustamine;
- planeeringualale jäävatele kruntidele kavandatavate pereelamute ja kõrvalhoone tarvis sobilike ehitusmahtude väljaselgitamine ning sellega seotud linnaehituslike ja arhitektuursete tingimuste kindlaks määramine;
- mõlema planeeringualale jääva krundi tarvis sobiva liikluskorralduse skeemi ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete välja töötamine;
- planeeringualale püstitatavate pereelamute haldamiseks vajalike tehnovõrkude rajamisvõimaluste välja selgitamine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal

3.1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala põhiosa moodustab 2205 m² suurune Suur-Sepa tn 8b kinnistu. See kinnistu jääb Pärnu Kesklinna linnaossa ning paikneb suhteliselt kaugel Pärnu jõe ja Pärnu lahe piiranguvöönditest.

Planeeringuala täpse asukoha saab tuvastada vastavalt GP-osa lehtedele 2.1 ja 2.2 vormistatud situatsiooni skeemil ja selle fragmendil.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu külgneb kirde poolt Kooli tn 1b, Kooli tn 1 ja Kooli tn 1a kinnistutega, kagu poolt Kooli tn 3 ja Väike-Kuke tn 4b kinnistutega, edela poolt Väike-Kuke tn 4a kinnistuga ning loode poolt Suur-Sepa tn 10, Suur-Sepa tn 8a, Suur-Sepa tn 8 ja Suur-Sepa tn 6a kinnistutega.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu ei jää muinsuskaitsealale, kuid see kinnistu paikneb tervikuna Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtslikul alal. Käesoleva tööga haaratud planeeringuala vahetusse lähedusse mälestisi ja nendega seotud kaitsevööndeid ei jää.

Planeeringualal välja kujunenud olukorraga saab tutvuda:

- eraldivormistatud lähtematerjalide köitese lisana 3 paigutatud fotodel (kokku 5 tk);
- GP-osa lehele 3 vormistatud tugijoonisel.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Pärnu Kesklinna linnaossa jääva kvartali nr 77 puhul on väga oluline teada, et kogu see kvartal paikneb tervikuna Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtslikul alal. Kvartali nr 77 kontaktvööndiks on selline ala, kuhu on varasematel aastatel püstitatud vägagi erinevate suurustega pere- ja korterelamuid ning nende igapäevaseks haldamiseks vajalikke kõrvalhooneid. Ainsa mitteiluhoonena on sellesse kvartalis (täpsemalt Väike-Kuke tn 4 kinnistule) juba nõukogude ajal püstitatud üks lasteaiahoone, millest on nüüdseks saanud Pärnu Hambapolikliinik. Kvartalis nr 77 erinevatel perioodidel valminud eluhooned on enamasti kahe-, kuid nende igapäevaseks haldamiseks vajalikud kõrvalhooned üldjuhul ühekordsed. Selles suhtes moodustab omakorda erandi Väike-Kuke tn 4a kinnistule nõukogude ajal püstitatud kolmekordne korterelamu.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu piirkonnas paiknevate hoonete väliseks viimistlemiseks on põhiliselt kasutatud horisontaalse laudvoodriga kaetud pindasid, kuid seal esineb ka hooneid, mille välisseinte

viimistlemiseks on kasutatud krohvi. Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule alale mittersobiliku erandina on kahjuks (samuti juba nõukogude ajal) püstitatud sellesse piirkonda (täpsemalt Väike-Kuke tn 4a ja Suur-Sepa tn 6a kinnistutele) sellised korterelamud, millede välisseinte silikaattelistest laotud vooder on jäetud viimistlemata (see on laotud lihtsalt puhta vuugiga).

Enamikel Suur-Sepa tn 8b kinnistuga külgnevatel naaberkinnistutel paiknevad hooned on ehitatud eelviidatud kinnistuga külgnevatest krundipiiridest enam kui 4,0 m kaugusele ning seetõttu ei põhjusta need hooned Suur-Sepa tn 8b kinnistule ka mingeid kitsendusi. Erandi moodustavad selles osas vaid Suur-Sepa tn 8a kinnistul kagupoolse krundipiiri läheduses paiknev korterelamu ja Kooli tn 1b kinnistul kagu- ja edelapoolsete krundipiiride ristumispunkti läheduses paiknev kuur, mis mõlemad jäävad Suur-Sepa tn 8b kinnistu krundipiiridele olulisemalt lähemale kui 4,0 m. Nii kujunevadki nendel kahel naaberkinnistul paiknevate hoonete tõttu Suur-Sepa tn 8b kinnistule sellised alad, kuhu ei ole eelkõige tuleohutusest tulenevate nõuete tõttu mõistlik hoonestusalasid valida.

Nii Väike-Kuke, Suur-Sepa kui ka Kooli tänav on kogu käesoleva tööga haaratud planeeringuala ulatuses suhteliselt tihedasti hoonestatud. Nende tänavate äärsetel kruntidel olevatest eluhoonetest paiknevad paljud eelmainitud tänavatepoolsetest krundipiiridest mõnevõrra eemal, kuid nendel tänavalõikutel on eluhooneid püstitatud ka perimetraalselt, ehk otse krundi piirile.

Pärnu Kesklinna linnaosa kvartali nr 77 jaoks tervikuna ongi kõige olulisemateks linnaehituslikeks mõjuteguriteks Väike-Kuke, Suur-Sepa ja Kooli tänavad. Enamik kõne all oleva elamukvartali elanikest kasutab just neid tänavaid selleks, et sõita oma kodust välja ja ka sinna tagasi. Sellele eesmärgil kasutavad linnakodanikud kas isiklike sõiduaautosid või mööda Riia maanteed ja Karja tänavat liikuvaid autobusse. Linna ühistransporti kasutatavatel inimestel on võimalik kasutada nii Riia maanteele ja Karja tänavale jäävaid autobussipeatusi.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna poolt 15. aprillil 2015. a. tehtud registriosa nr 108805 kohaselt on eraomandis oleva Suur-Sepa tn 8b katastriüksuse sihtotstarve kogu ulatuses elamumaa (001; E).

Eelmainitud kinnistu on küll varem olnud hoonestatud, kuid nüüdseks on kõik seal paiknenud hooned lammutatud ja ka ehitisregistrist kustutatud. Eelviidatud registriosa kinnitab veel sedagi, et Suur-Sepa tn 8b kinnistule lähiajal püstitatavate eluhoonete normaalse haldamise huvides on juba varem seatud servituudi alad:

- Pärnu linna omandis olevat Väike-Kuke tn 4b kinnistut edaspidi läbima hakkavate maa-aluste tehnovõrkude (näiteks vee-, reovee- ja sademevee torustike ning ka madalpinge maakaabelliinide ja sidekaablite kanalisatsiooni torustike) asukohale;
- korteriomandina toimivat Suur-Sepa tn 8 kinnistut läbiva juurdesõidutee asukohale.

Ilma niisuguste, juba varem notariaalselt seatud servituudi aladeta ei oleks Suur-Sepa tn 8b kinnistule püstitatavate hoonete igapäevane haldamine lihtsalt võimalik.

Suur-Sepa tn 8b katastriüksusele on juba aastaid tagasi rajatud täna Fortum Eesti AS-i poolt hallatavad linna kaugküttevõrgu magistraal- ja harutorustikud. Nende asukohale ei ole seni veel servituudi ala seatud ja kehtivate seaduste kohaselt peab Suur-Sepa tn 8b katastriüksuse omanik taluma neid kaugkütte magistraal- ja harutorustikke oma kinnistul vaid seetõttu, et kõne all olevad rajatised on ehitatud sinna ajaliselt varem, kui 01. aprill 1999. a.

Suur-Sepa tn 8b katastriüksusele pääsemisega seotud liikluskorraldusest on antud aga üksikasjalik ülevaade seletuskirja käesoleva osa peatükis 5.5.

3.4. Haljastus

Planeeringuala piiridesse jääv Suur-Sepa tn 8b kinnistu on juba aastaid olnud hoonestamata ja seetõttu kasvab täna seal lisaks paljudele hooldamata viljapuudele juhuslikes kohtades ka rohkesti ligikaudu 10 aasta vanust mitteväärtuslikku kõrghaljastust. Kindlasti säilitamist vajavad üksikud väärtuslikud puud kasvavad Suur-Sepa tn 8b kinnistul vaid kunagise eluhoone piirkonnas (Väike-Kuke tn 4 ja 4a kinnistute piiride läheduses).

Olemasolev maapind on planeeringuala piirkonnas suhteliselt tasane ja kraave ei ole Suur-Sepa tn 8b kinnistule kaevatud. Suur-Sepa tn 8b kinnistu olemasoleva maapinna kõrgusmärgid (Balti süsteemis) on pisut kõrgemad (need jäävad üldjuhul vahemikku $H = 4.25...4.35$ m), kui need on Väike-Kuke tänavale rajatud sõiduteel (ligikaudu $H = 3.85$ m) ja mõnevõrra madalamad, kui need on Suur-Sepa tänaval oleval sõiduteel (ligikaudu $H = 4.45$ m).

3.5. Tehnovõrgud

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad linna ühisveevärgi magistraalorustikud on planeeringuala piirkonnas paigaldatud nii Suur-Sepa kui ka Väike-Posti tänavatele. Suur-Sepa tn 8b kinnistu eelkirjeldatud linna ühisveevärgi magistraalorustikega seni veel ühendatud ei ole. Lähimad linna ühisveevärgi magistraalorustikele monteeritud hüdrandid asuvad (planšeti 12-A-3 kohaselt) selles piirkonnas Suur-Sepa ning Väike-Kuke tänavate ristmikul paiknevas veesõlmes nr 533 ning (planšeti 12-A-4 kohaselt) Väike-Kuke ning Suur-Posti tänavate ristmikul paiknevas veesõlmes nr 569.

Lähimad Pärnu Vesi AS-i poolt hallatavad linna ühisreoveesüsteemi ja ühissademeveesüsteemi magistraalorustikud on planeeringuala piirkonnas paigaldatud nii Suur-Sepa kui ka Väike-Posti tänavatele. Suur-Sepa tn 8b kinnistu eelkirjeldatud linna ühisreoveesüsteemi ja ühissademeveesüsteemi magistraalorustikega seni veel ühendatud ei ole.

Fortum Eesti AS-i poolt hallatavad linna kaugküttevõrgu magistraalorustikud läbivad Kooli ja Väike-Kuke tänavate vahelisel alal suhteliselt lühikese lõiguna ka planeeringuala piirkonda jäävat Suur-Sepa tn 8b kinnistut. Eelmainitud linna kaugküttevõrgu magistraalorustike jaotuskaev nr 604 paikneb otse Suur-Sepa tn 8b kinnistu piiri vahetus läheduses Kooli tn 3 kinnistul, kuid Suur-Sepa tn 8b kinnistu nende linna kaugküttevõrgu magistraalorustikega seni veel ühendatud ei ole. Kooli tn 3 kinnistul paiknevast linna kaugküttevõrgu magistraalorustike jaotuskaevust nr 604 saab aga alguse niisugune linna kaugküttevõrgu harutorustik, mis läbib Suur-Sepa tn 8b kinnistut ja mille abil on varasematel aegadel korraldatud Suur-Sepa tn 8a kinnistul paikneva korterelamu soojavarustust.

Elektrilevi OÜ poolt hallatav linna elektrivarustuse jaotusvõrk on planeeringuala piirkonnas ehitatud nii Suur-Sepa kui ka Väike-Posti tänavatele. Suur-Sepa tänaval toimib see jaotusvõrk 0,4 kV õhuliinina ning Väike-Posti tänaval 0,4 kV maakaabelliinina. Suur-Sepa tn 8b kinnistu eelkirjeldatud linna elektrivarustuse jaotusvõrgu liinidega seni veel ühendatud ei ole.

Elwo AS-i poolt hallatavad linna tänavavalgustuse toiteliinid on planeeringuala piirkonnas monteeritud Suur-Sepa tänaval 0,4 kV õhuliini mastidele, kuid Väike-Kuke tänaval on spetsiaalsete tänavavalgustuse mastide tarvis ehitatud eraldi maakaabelliin.

Elion Ettevõtted AS-i poolt hallatavad linna sidevõrgu kanalisatsiooni magistraalorustikud on planeeringuala piirkonnas paigaldatud nii Suur-Sepa kui ka Väike-Posti tänavatele. Suur-Sepa tn 8b kinnistu eelkirjeldatud linna sidevõrgu sidekaablite kanalisatsiooni magistraalorustikega seni veel ühendatud ei ole.

4. Üldplaneeringu ja planeeringualal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Suur-Sepa tn 8b kinnistu jääb edaspidigi Pärnu Kesklinna kvartalis nr 77 välja kujunenud elurajooni osaks, sest kehtiv Pärnu linna üldplaneering on määranud juba varem kogu kõne all oleva kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa (EE).

Suur-Sepa tn 8b kinnistu paikneb Pärnu linnas alal, kus detailplaneeringu koostamisega on mitmeid kordi küll alustatud, kuid erinevatel põhjustel ei ole mitte ükski neist kehtestamiseni jõudnud.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu kohasus

Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneering ei tee ettepanekut Pärnu linna üldplaneeringu muutmiseks. Kõne all oleval kinnistul säilib endiselt kogu ulatuses (100%) Pärnu linna üldplaneeringuga sellele piirkonnale määratud maakasutuse juhtotstarbena väikeelamumaa (EE).

Pärnu linna üldplaneering sätestab veenvalt, et Pärnule on igati kasulik, kui kõne all olevas linnas antakse regulaarselt uute pere- või korterelamute püstitamiseks täiendavaid ehitusõigusi. Niisuguse suhtumisega loob Pärnu linna üldplaneering kõikidele kohalikele inimestele võimaluse nautida nende kodulinna aegade jooksul väljakujunenud omanäolist linnaruumi. Lisaks eelkirjeldatule on pärnakate jaoks olulised ka paljud selles linnas toimivad põhiväärtused, millistest tähtsamad on kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Pärnu linna elanikele ei ole tähtsusetu ka korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (Pärnu lahe, Pärnu jõe, paljude üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Suur-Sepa tn 8b kinnistule käesoleva tööga kavandatu avalike huvidega vastuolus ei ole. Seda kinnitab ka asjaolu, et Suur-Sepa tn 8b kinnistule kavandatud uute hoonete haldamiseks vajalike tehnovõrkude asukohale on Väike-Kuke tn 4 kinnistu piirides juba varem seatud selleks igati sobilikud servituudi alad. Suur-Sepa tn 8b kinnistu igakordsete elanike tarvis on juba varem seatud servituudi ala ka Suur-Sepa tn 8 kinnistut läbiva sõidutee asukohale. Kõike eelmainitud kitsendustega seotut on põhjalikult käsitletud detailplaneeringu seletuskirja peatüki 5.10 alapeatükis A.1, milles on juttu Suur-Sepa tn 8b kinnistu tarvis juba varem mitmetel naaberkinnistutel toimivatest servituudi aladest.

5.2. Planeeringuala kruntimine

Käesoleva tööga haaratud miljöövärtuslikul alal on olemasolev krundistruktuur vägagi mitmekesine. Maaüksusi on seal nii erineva suurusega (levinuumaks krundi suuruseks on 800...900 m²) kui ka kujuga. Käesoleva tööga haaratud miljöövärtuslikul alal esineb ka eelviidatust mõnevõrra suuremaid (1500...2000 m²) ja vähesel määral väiksemaid (500...600 m²) kinnistuid.

Eelnevast lähtudes teeb käesolev töö ettepaneku 2205 m² suuruse Suur-Sepa tn 8b kinnistu jagamiseks kaheks väiksemaks krundiks. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b katastriüksuse suuruseks jääb edaspidi 1132 m² ning planeeringualae moodustatva uue krundi EK-01 suuruseks 1073 m².

5.3. Kavandatavad ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01 kaasaegsete hoonete arhitektuursete lahenduste kujundamisel on esmatähtis arvestada asjaoluga, et kvartal nr 77 paikneb tervikuna Pärnu Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljöövärtuslikul alal (sellele viitab ka käesoleva seletuskirja peatüki 5.10 punkt G).

Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud miljöövärtusega hoonestusalade planeerimise üldtingimuste kohaselt on miljöövärtuslikele aladele uute hoonete kavandamisel kõige olulisemad kriteeriumid nende maht, katuse kuju ning hoonete arv ja paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb sel puhul järgida

konkreetses piirkonnas väljakujunenud üldist hoonestuslaadi ja sealsete hoonete ehitusmahtusid. Mingil juhul ei ole õige planeerimisel lähtuda planeeringualale jäävas kvartalis (või tänaval) paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest. Ühele suurele hoonele on mõistlikum alati eelistada kahte väikest, näiteks tänaväärset peahoonet ja hoovimaja.

Miljööväärtuslikule alale moodustatavate uute kruntide täisehitusprotsendid peavad jääma Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud piiridesse.

Miljööväärtuslikule hoonestusalale uute hoonete planeerimisel on aluseks lähipiirkonna miljööd kujundavate olemasolevate hoonete keskmine kõrgus. Maa-aluse korruse kavandamisel tuleb aga lähtuda piirkonnale iseloomulikust soklijoone kõrgusest. Võimalikud lubatavad erandid (näiteks kõrgemad mahud) on sätestatud iga konkreetse miljööala kohta eraldi.

Lisaks Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud miljööväärtusega hoonestusalade planeerimise üldtingimustele tuleb käesoleva tööga haaratud miljööväärtuslikule alale jääva planeeringuala kavandamisel ning sinna uute hoonete kujundamisel juhinduda veel alljärgnevast:

- põhihoonestuse maksimaalse kõrgusena on lubatud kaks maapealset korrust (kas üks põhi- ja katusekorrus või siis kaks põhikorrust ja madalakaldeline katus;
- ühe põhikorrusega ning ühe põhi- ja katusekorrusega põhihoonete puhul peavad katusekalded jääma vahemikku 35°...45° ning kahe põhikorrusega ja madalakaldelise katusega põhihoonete puhul vahemikku 15°...25°;
- põhihoonete katusetüübiks võib olla kas viil-, kelp- või siis poolkelpkatus;
- põhihoonete katusekattematerjaliks võib olla valtsplekk, sindel või katusekivi;
- põhihoonete fassaadide kõige levinenumaks välisviimistlusmaterjaliks on puitlaudis, kuid sealsetel hoonetel on üsna sageli ka krohvitud pindasid ja kividest laotud voodreid;
- põhihoonete avatäidete materjaliks võib olla vaid puit.

Planeeringualal rakendatavate ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimustega on võimalik tutvuda ka GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Planeeringualal rakendatavatest ehitusõigustest ja arhitektuursetest tingimustest parema ülevaate saamise huvides on neid allpool kirjeldatud iga krundi ning ka iga hoone kohta eraldi.

5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest üldiselt

Mõlemad planeeringualale jäävad krundid on sellise suurusega, et käesolev töö teeb ettepaneku lubada püstitada nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule kui ka planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01 erandina ka üks alljärgnevalt loetletud väikeehitistest, näiteks siseruumita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terrass, kasvuhoone jms. Kõik eelviidatud erandina lubatud ehitised, mis ei ole hooned, võivad paikneda ka väljapool detailplaneeringu põhijoonisega määratud hoonestusalasid. Juhul, kui planeeringualale kavandatud uute kruntide tulevastel omanikel on soov ehitada mõnda sellist väikeehitist naaberkruntide piiridele lähemale kui 4,0 m, on selle eelduseks nende poolt püstitatava väikeehitise külgneva naaberkinnistu omanikult (omanikelt) eelnevalt hangitud kirjalik nõusolek. Seda tehes peavad planeeringualale kavandatud uute kruntide tulevased omanikud aga ise tagama, et nende poolt kavandatava väikeehitise haldamine on edaspidi igati kooskõlas Eesti Vabariigis selle väikeehitise püstitamise ajal kehtivate tuleohutusnõuetega.

Mõlemal planeeringualale jäävad krundil rakendatavaid ehitusõigusi kitsendab oluliselt asjaolu, et vastavalt Suur-Sepa tn 8a kinnistul paikneva korterelamu kagupoolne sein ja Kooli tn 1b kinnistul paikneva kuuri kagu- ja edelapoolsed seinad ei ole mingil põhjusel ehitatud tulemüüridena. Sellest tulenevalt moodustuvadki vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 niisugused alad, kuhu ei ole eelkõige majanduslikus mõttes mõistlik uusi hoonestusalasid planeerida, sest ilma tulemüürita ei ole sinna uusi hooneid lubatud püstitada.

Planeeringualale kavandatud uued hooned peavad koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma igal juhul detailplaneeringuga määratletud hoonestusalade piiridesse.

5.3.1.1. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu suurus on edaspidi 1132 m².

Kõne all olevale kinnistule püstitava pereelamu ja kõrvalhoone lubatud suurim hoonete ehitisealune pind on kokku 283 m² ning sel puhul on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu täisehituse protsendiks 25%.

Krundi kasutamise sihtotstarbena säilib vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul ka edaspidi kogu ulatuses (100 %) pereelamu maa (EP).

Käesolev töö teeb ettepaneku, et vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule püstitatava pereelamu ja kõrvalhoone lubatud suurimad kõrgused on kehtivate projekteerimisnormidega lubatust mõnevõrra madalamad, ehk vastavalt $H = 8,5$ m ja $H = 5,5$ m. Eelviidatud hooneid ümbritseva olemasoleva maapinna keskmine kõrgus (Balti süsteemis) on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul ligikaudu $H = 4.30$ m.

Lubatud suurim hoonete koguarv vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul on 2 (kaks), milledest on üks pereelamu ja teine kõrvalhoone. Käesolev töö teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu sellel kinnistul mitte reguleerida. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul võib lisaks mitmetele erinevatele tehnovõrkudele toimida rajatistena näiteks ka üks käesoleva seletuskirja peatükis 5.3.1 viidatud väikeehitis.

Nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule kavandatud pereelamu ja kõrvalhoone püstitamiseks kui ka sinna planeeritud rajatiste välja ehitamiseks peab detailplaneeringu arendaja sellekohaste projektdokumentatsioonide abil taotlema eelnevalt Pärnu Linnavalitsusest ehitusload.

5.3.1.2. Uus moodustatav krunt EK-01

Uue moodustatava krundi EK-01 suurus on 1073 m².

Sellele krundile püstitava pereelamu lubatud suurim hoone ehitisealune pind on 268 m² ning sel puhul on uue moodustatava krundi EK-01 täisehituse protsent ligikaudu 25.

Krundi kasutamise sihtotstarbena säilib uuel moodustataval krundil EK-01 ka edaspidi kogu ulatuses (100 %) pereelamumaa (EP).

Käesolev töö teeb ettepaneku, et planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01 püstitatava pereelamu lubatud suurim kõrgus on kehtivate projekteerimisnormidega lubatust mõnevõrra madalam, ehk $H = 8,5$ m. Eelviidatud hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmine kõrgus (Balti süsteemis) on moodustataval uuel krundil EK-01 ligikaudu $H = 4.30$ m.

Nii planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01 kavandatud pereelamu püstitamiseks kui ka sinna planeeritud rajatiste välja ehitamiseks peab detailplaneeringu arendaja vastavasisuliste projektdokumentatsioonide abil taotlema eelnevalt Pärnu Linnavalitsusest ehitusload.

5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Enne planeeringualale kavandatud hoonete püstitamiseks vajalike ehituslubade taotlemist tuleb kõigi eelkirjeldatud hoonete arhitektuursete lahendused ning nende väliseks viimistlemiseks kasutatavate materjalide valik kooskõlastada juba eskiisi staadiumis Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnas linnaarhitektiga. Ehitusseadustikus (vt § 27) sätestatu põhjal on Pärnu LV planeerimisosakonnal õigus planeeringualale püstitatavate hoonete ehitusprojektide koostamiseks väljastada (lisaks käesolevas detailplaneeringus sätestatule) ka täiendavaid arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi.

Kuna kõik käesoleva tööga planeeritud hooned paiknevad edaspidi võrdlemisi suure kvartali keskel ja saavad olema ümbritsetud vaid tänavaäärsete kruntidega, siis ei olnud praktilist vajadust teha käesoleva töö mahus planeeringualale kavandatud eluhoonete põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramise kohta mingeid konkreetseid ettepanekuid. Küll on selle töö mahus määratud planeeringualal vägagi täpselt piirid sinna kavandatud pereelamute ja kõrvalhoonete hoonestusalade tarvis. Nende hoonestusalade sees saavad konkreetsetele hoonetele valitud lõplikud asukohad juba pärast detailplaneeringu kehtestamist, kõne all olevate pereelamute ja kõrvalhoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Käesoleva tööga haaratud miljöövärtuslik ala on avatäidete poolt kuulus just Pärnule iseloomulike ehistuuleliistu ja luukidega varustatud puitraamides akende poolt. Hoonestuse kõrgus on käesoleva tööga haaratud miljöövärtuslikul alal tänavate lõikes küllaltki varieeruv. Seal esineb nii ühe põhikorrusega, ühe põhi- ja katusekorrusega kui ka kahe põhikorrusega ja madalakaldelise katusega hooned. Käesoleva tööga haaratud miljöövärtuslik alale on iseloomulikud viil-, kelp- ja poolkelpkatused ning katusekattematerjalidena on seal viimsel ajal kasutatud põhiliselt valtsplekki ja katusekive (varem on kasutatud ka sindleid). Fassaadide välisviimistlusmaterjalina on seal kasutatud valdavalt horisontaalselt paigaldatud laudvoodrit. Sageli on seal fassaadide välisviimistlusmaterjalina kasutatud ka krohvitud pindasid ja kividest laotud voodreid.

Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised on paigutatud käesolevas köites olevate linnaehituslike ja arhitektuursete jooniste mahtu.

5.3.2.1. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu

Sellele kinnistule püstitatava pereelamu lubatud suurim maapealsete korruste arv võib olla 2 (kas üks põhikorrus ja katusekorrus või siis kaks põhikorrust ja madalakaldeline katus) ning kõrvalhoone lubatud suurim maapealsete korruste arv 1 (üks põhikorrus). Mõlema eelviidatud hoone lubatud suurim maa-aluste korruste arv on aga 0 (null).

Kuni kahekorruselise pereelamu ja kuni ühekorruselise kõrvalhoone lubatud väikseimad tulepüsivusklassid selguvad nende hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Püstitatava pereelamu katusekalle peab ühe põhikorrusega ja katusekorrusega hoonemahu puhul jääma vahemikku 35⁰...45⁰ ning kahe põhikorrusega ja madalakaldelise katusega hoonemahu puhul vahemikku 15⁰...25⁰. Ühe põhikorrusega kõrvalhoone katusekaldeks sobib samuti 35⁰...45⁰.

Kahekorruselise pereelamu ja ühekorruselise kõrvalhoone katusetüübiks võib olla kas viil-, kelp- või siis poolkelpkatus ning sobilikuks katusekattematerjaliks on kas valtsplekk või katusekivi. Käesolev töö aga eelviidatud hoonete viilkatuste harjajoonte suunda ei määratle. Selle võib valida vähendatud suurusega Suur-sepa tn 8b kinnistule kavandatud pereelamu ja kõrvalhoone ehitusprojekte koostav projekterija ise, lähtudes kõne all olevale krundile kõige paremini sobivast hoonemahust.

Kahekorruselise pereelamu ja ühekorruselise kõrvalhoone fassaadide puhul on kõige sobivamaks välisviimistlusmaterjaliks laudvooder, kuid nende hoonete välisviimistluses võib kasutada ka krohvitud pindasid ja kividest laotud voodreid. Mõlema hoone avatäidete materjaliks võib aga olla vaid puit.

5.3.2.2. Uus moodustatav krunt EK-01

Sellele krundile püstitatava pereelamu lubatud suurim maapealsete korruste arv võib olla 2 (üks põhikorrus ja katusekorrus või siis kaks põhikorrust ja madalakaldeline katus), kuid lubatud suurim maa-aluste korruste arv on selle hoone puhul 0 (null).

Kuni kahekorruselise pereelamu lubatud väikseim tulepüsivusklass selgub selle hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Püstitatava pereelamu katusekalle peab ühe põhikorrusega ja katusekorrusega hoonemahu puhul jääma vahemikku 35⁰...45⁰ ning kahe põhikorrusega ja madalakaldelise katusega hoonemahu puhul vahemikku 15⁰...25⁰.

Kahekorruselise pereelamu katusetüübiks võib olla kas viil-, kelp- või siis poolkelpkatus ning sobilikuks katusekattematerjaliks on kas valtsplekk või katusekivi. Käesolev töö aga eelviidatud hoone viilkatuse harjajoone suunda ei määratle. Selle võib valida vähendatud suurusega Suur-sepa tn 8b kinnistule kavandatud pereelamu ehitusprojekti koostav projekteerija ise, lähtudes kõne all olevale krundile kõige paremini sobivast hoonemahust.

Kahekorruselise pereelamu fassaadide puhul on sobivaimaks välisviimistlusmaterjaliks laudvooder, kuid selle hoone välisviimistluses võib kasutada ka krohvitud pindasid ja kividest laotud voodreid. Eelviidatud hoone avatäidete materjaliks võib aga olla vaid puit.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeringualale püstitatavate uute hoonete ümbruse haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide lahenduste kujundamisel on esmatähtis arvestada asjaoluga, et kvartal nr 77 paikneb tervikuna Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväertuslikul alal (sellele viitab ka käesoleva seletuskirja peatüki 5.10 punkt G).

Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud miljööväertusega hoonestusalade planeerimise üldtingimuste kohaselt on miljööväertuslikele aladele haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide kavandamisel üli tähtis, et konkreetsele piirkonnale iseloomulik haljastus vajab alati säilitamist (taastamist). Eriti oluline on see põhimõte puisteena ehitatud tänavate kõrghaljastuse puhul.

Krundi jagamist miljööväertuslikul hoonestusalal ning ehitamine jagamise tulemusena moodustatavale uuele krundile on lubatud vaid juhul, kui seal säilib kvartali haljastatud tuumik (ehk haljastuse proportsionaalne tasakaal võrreldes hoonestusalaga).

Miljööväertuslikel hoonestusaladel tuleb haljastuse liigi valikul lähtuda erinevates piirkondades väljakujunenud traditsioonidest.

Lisaks eelkirjeldatud miljööväertuslikele hoonestusalade hoonestusega ja haljastusega seotud üldistele arendamise tingimustele peab Pärnu linnas paiknevate konkreetsete miljööalade planeerimisel ja sinna uue haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide kavandamisel arvestama ka sealsete piirkondlike arendamise tingimustega. Käesoleva tööga haaratud miljööväertusliku ala puhul on need seotud vaid üsna kõrgete piiretega. Üldjuhul on tüüpilised tänaväärsed plankpiirded selles piirkonnas 1,5...1,7 m kõrgused, kuid seal võib sageli kohata ka kuni 2,0 m kõrguseid plankpiirdeid.

Planeeringualale jäävatele kruntidele uue tarbeaia ja haljastuse rajamisel tuleb kasutada ainult käesoleva tööga haaratud miljööväertuslikule alale traditsioonilisi puu- ja põõsaliike. Igal juhul peab aga seal vältima moodsa vormi ja lakoonilise haljastusega (näiteks muru koos koonusekujuliseks pügatud elupuudega) aedade kavandamist.

Nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava krundi uue krundi EK-01 haljastuse ja heakorrasuse lahendused koos eelviidatud maaüksusele sobivate väikevormide valikuga kuuluvad täpsustamisele planeeringualale püstitatavate hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Käesolev töö teeb aga ettepaneku rajada kindlasti täiendavat haljastust regulaarselt tühjenatavate prügikonteinerite ümbrusesse.

Planeeringuala piiridesse jäävate üksikute väärtuslike puude (need kasvavad vaid Väike-Kuke tn 4 ja 4a kinnistute piiride läheduses) likvideerimiseks käesolev töö ettepanekut ei tee. Juhuslikes kohtades kasvama hakanud, ligikaudu 10 aasta vanuse ja mitteväärtusliku kõrghaljastuse saatuse osas (nende säilitamiseks või likvideerimiseks) tuleb planeeringualale moodustatavate uute kruntide tulevastel omanikel teha aga edaspidi koostööd Pärnu linnaaednikuga.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides saavad edaspidi olema sellised maaüksused, mille krundi kasutamise sihtotstarbeks on elumumaa. Niisugustel kruntidel peab haljastuse osakaalu suurus olema vähemalt 30%.

Antud juhul ei ole tegemist sellise planeeringualaga, kus hooneid ümbritseva maapinna keskmine kõrgus (Balti süsteemis) on väiksem, kui see on Pärnu lahes oleva vee poolt aeg-ajalt üleujutatavatel aladel. Selleks, et käesoleva tööga haaratud planeeringualalt ei valguks sademevesi suurveeperioodidel naaberkinnistutele, tuleb sealsete eluhoonete ehitusprojektides koostada vertikaalplaneerimise skeemid ning suunata maaüksustele kogunev sademevesi planeeringualale jäävatele kruntile täiendavalt paigaldatavasse restkaevudesse. Pärnu Vesi AS-i poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on võimalik seda planeeringualalt restkaevudesse kogutud sademevett suunata nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistult kui uuel krundilt EK-01 edasi Väike-Kuke tänaval paiknevasse linna ühissademeveesüsteemi magistraalitorustkku.

Nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule püstitatava perelamu ja kõrvalhoone kui ka planeeringualale moodustatavale krundile EK-01 püstitatava perelamu suhteliseks kõrguseks ± 0.00 (selleks on tavaliselt eelviidatud hoonete I korruse puhta põranda tasapind) sobib Balti süsteemi absoluutkõrgus $H = 4.60$ m. Niisuguse valiku puhul peab aga olema kindlasti tagatud, et kõigi planeeringualale jäävate hoonete sokli kõrgus ei oleks mitte kusagil väiksem kui 30 cm.

Suur-Sepa tn 8b kinnistul ei ole juba aastaid elatud ja seetõttu ümbritsevad seda kinnistut enamikel juhtudel naaberkinnistute omanike poolt vägagi erinevatest materjalidest ja ka väga erinevatel aegadel ehitatud piirdeaiad. Suuremas osas on need rajatised tänaseks suhteliselt amortiseerunud. Juhul, kui planeeringualale jäävate kruntide tulevased omanikud soovivad oma kinnistute ümber jäävate vanade piirdeaedade uuendamisel ka ise kaasa lüüa, siis saab seda teha vaid naaberkinnistute omanikega eelnevalt saavutatud kirjalike kokkulepete alusel. Uued piirdeaiad tuleb ehitada 1,5...1,7 m kõrgusena kas puitlipp- või siis plankpiirdena ja reeglina peavad uued piirdeaiad paiknema otse avaliku linnaruumiga piirneval krundipiiril.

5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale moodustatavate uute kruntide liiklus- ja parkimiskorralduse kujundamisel on esmatähtis arvestada asjaoluga, et kvartal nr 77 paikneb tervikuna Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul alal (sellele viitab ka käesoleva seletuskirja peatüki 5.10 punkt G).

Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud miljööväärtusega hoonestusalade planeerimise üldtingimuste kohaselt on miljööväärtuslikele aladele jäävate tänavate liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamise puhul tähtis, et seal aegade jooksul välja kujunenud tänavavõrgustik kuulub igal juhul säilitamisele.

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel peab üldjuhul juhinduma nii Eesti Vabariigi Projekteerimisnormide EPN 17 "Linnatänavad" osast 7 kui ka Pärnu linna transpordi arengukavast.

Planeeringuala asub keset Pärnu Kesklinna kvartalit nr 77 ja külgneb kõigist külgedest tänavateäärsete kinnistutega. Pärnu Maavalitsuses 18. septembril 2017. a. toimunud Pärnus Suur-Sepa tn 8B kinnistu detailplaneeringu vastuväidete ärakuulamise käigus koostatud protokollis 1-18-09-2017 on sätestatud, et Pärnu Linnavalitsuse spetsialistide nägemust mööda on linnaehituslikult kõige sobivam juurdepääs planeeringualale kavandatud krundile EK-01 Väike-Kuke tänavalt, läbi Väike-Kuke tn 4b kinnistule seatava servituudi ala jaoks.

Seni, kuni detailplaneeringu arendaja ei ole Väike-Kuke tn 4b kinnistul hoonestusõigust omava juriidilise isikuga vastavasisulist kokkulepet saavutanud, on ainus võimalus otse Pärnu linna tänavailt Suur-Sepa tn 8b kinnistule pääsemiseks läbi Suur-Sepa tn 8 kinnistu. Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna poolt 15. aprillil 2015. a. tehtud registriosade väljatrükkide nr 1907905...1908705 (nende dokumentide koopiatega on võimalik soovi korral tutvuda käesoleva detailplaneeringu eraldivormistatud lähtematerjalide köites) kohaselt on iga Suur-Sepa tn 8 kinnistul toimiva korteriomandi liikmega sõlmitud niisugune notariaalne leping, mille alusel on Suur-Sepa tn 8 kinnistut läbiva sõidutee asukohale seatud kinnistu nr 108805 (see on Suur-Sepa tn 8b kinnistu registri osa number) kõigi igakordsete omanikega läbipääsuservituudi ala. Selline, Suur-Sepa tn 8 kinnistu käsutusõigust piirav kitsendus kehtib põhimõtteliselt juba alates aastast 1997. Kehtiva Asjaõigusseaduse (vt § 182) kohaselt on kõik need Suur-Sepa tn 8b kinnistuga seotud servituudid jagamatud, ehk kehtivad nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 puhul. Eelnevast lähtudes peab Suur-Sepa tn 8 kinnistule jääv läbipääsuservituudi ala olema edaspidi kõigi nende inimeste jaoks, kes soovivad sõita kas vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule või siis planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01, igal ajamomendil vabalt läbitav (vt ka eraldivormistatud lähtematerjalide köites olevat lisa nr 5.3).

Nii planeeringualale jääva vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 parkimisvajadused on vaja lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimisnormatiivide kohaselt. Eelviidatud dokumendis sätestatud nõuete järgi peab iga väikeelamute alale kavandatavate uue üksikelamu tarvis rajama vähemalt 3 parkimiskohta.

Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatu kohaselt peavad kõik sellised parklad, kus on võimalus üheaegselt parkida kuni 10 sõiduautul, paiknema naaberkinnistul olevate elamute akendest vähemalt 8 m kaugusel.

Seega on antud juhul igati kinni peetud Pärnu linnas levinud heast tavast, mille kohaselt on sõidukite parkimine lahendatud vaid oma krundi piirides ning käesoleva tööga ei ole sellel otstarbel planeeringuala lähedusse jääva Suur-Sepa tänava sõiduteed ette nähtud kasutada.

Planeeringualaga seotud liiklemiskorraldusega saab soovi korral tutvuda GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.6. Planeeritud tehnoõrgud ja rajatised

5.6.1. Sanitaartehtnilised välisõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus

Pärnu Vesi AS-i poolt 07. oktoobril 2014. a. väljastatud tehniliste tingimuste nr DP-140322 kohaselt on nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 olmeveega varustamine võimalik lahendada Väike-Kuke tänaval paiknevate linna ühisveevärgi magistraalitorustiku baasil. Mõlema eelmainitud maaüksuse plasttorudest monteeritava veesisendi ühendamist Väike-Kuke tänaval paikneva linna ühisveevärgi magistraalitorustikuga on kõige sobivam teha ühise sadulühenduse abil ja alles pärast seda jaguneb käesoleva tööga kavandatud veetorustik kaheks eraldi veesisendiks. Selleks, et nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka uue krundi EK-01 veesisend vastaks igati kehtivates vee- ja kanalisatsioonieeskirjades sätestatud nõudmistele, on uutel veesisenditel valitud Väike-Kuke tänava ääres ka asukohad kõne all

olevate maaüksuste veevarustuse liitumispunktidenä toimivatele maakraanidele MK. Eelkirjeldatud maakraanid aitavad täpsustada nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka uue krundi EK-01 veesisendite omandisuhteid. Hea tava eeldab, et veevarustuse liitumispunktina toimivad maakraanid MK (kokku 2 tk) saavad paigaldatud 0,5...1,0 m kaugusele Väike-Kuke tn 4a kinnistu piirist.

Väike-Kuke tn 4 kinnistu piirides on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete haldamiseks vajalike veesisendite asukohale juba varem seatud selleks igati sobilik servituudi ala. Käesoleva tööga planeeritud olmeveevarustuse lahendus saab aga realiseeruda ainult siis, kui vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu veesisendi asukohale saab lähiajal seatud sobiva suurusega servituudi ala ka planeeringualale moodustava uue krundi EK-01 piirides.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete haldamiseks vajalikud veesisendid on kogu pikkuses ette nähtud ehitada veevarustuse plasttorust. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud eluhoonete veesisendite läbimõõdud täpsustamisele nende eluhoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil selguvad lõplikult ka vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete arvutuslikud olmevee vajadused nii ühe tunni ja ka ühe ööpäeva jooksul.

Kõigi planeeringualale jäävate hoonete väliseks tulekustuseks on edaspidi võimalik kasutada selles piirkonnas linna ühisveevärgi torustikele juba varem paigaldatud hüdrante. Pärnu Vesi AS-i kooskõlastuse nr 140322 kohaselt sobib selleks näiteks Suur-Sepa ja Väike-Kuke tänavate ristmikul linna ühisveevärgi sõlme nr 533 monteeritud hüdrant. Momendil kehtivasse ehitiste tuleohutus standardisse EVS 812-6, 2012 A1, 2013 sisseviidud muudatuste kohaselt on kuni kahekorruselise elumupiirkonna lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus 150 m. Kõik käesoleva tööga kavandatud hooned nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul kui ka krundil EK-01 jäävad Suur-Sepa ja Väike-Kuke tänavate ristmikul linna ühisveevärgi sõlme nr 533 monteeritud hüdrantile oluliselt lähemale kui 150 m.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Pärnu Vesi AS-i poolt 07. oktoobril 2014. a. väljastatud tehniliste tingimuste nr DP-140322 kohaselt on nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 reovee kanaliseerimine võimalik lahendada Väike-Kuke tänaval paiknevate linna ühisreoveesüsteemi magistraaltorustiku De200 baasil. Mõlema eelmainitud maaüksuse plasttorudest monteeritava ühise reoveeväljundi ühendamist Väike-Kuke tänaval paikneva linna ühisreoveesüsteemi magistraaltorustikuga De200 on kõige sobivam teha täiendavalt paigaldatava kontrollkaevu abil. Selleks, et nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka uue krundi EK-01 ühine reoveeväljund vastaks igati kehtivates vee- ja kanalisatsioonieskirjades sätestatud nõudmistele, on uuel reoveeväljundil valitud Väike-Kuke tänava ääres ka asukoht kõne all olevate maaüksuste reovee kanaliseerimise ühise liitumispunktina toimivale piirikaevule PK. Viimatikirjeldatud piirikaev aitab täpsustada nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka uue krundi EK-01 reoveeväljundi omandisuhteid. Hea tava eeldab, et reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimiv piirikaev PK saab paigaldatud 0,5...1,0 m kaugusele Väike-Kuke tn 4a kinnistu piirist.

Väike-Kuke tn 4 kinnistu piirides on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete haldamiseks vajaliku ühise reoveeväljundi asukohale juba varem seatud selleks igati sobilik servituudi ala. Käesoleva tööga planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus saab aga realiseeruda ainult siis, kui vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu reoveeväljundi asukohale saab lähiajal seatud sobiva suurusega servituudi ala ka planeeringualale moodustava uue krundi EK-01 piirides.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete haldamiseks vajalik ühine reoveeväljund on kogu pikkuses ette nähtud ehitada kanalisatsiooni plasttorust. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud eluhoonete ühise reoveeväljundi läbimõõt ja paigaldamise kalded täpsustamisele nende eluhoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Pärnu Vesi AS-i poolt 07. oktoobril 2014. a. väljastatud tehniliste tingimuste nr DP-140322 kohaselt on nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 sademevee kanaliseerimine võimalik lahendada Väike-Kuke tänaval paiknevate linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustiku De200 baasil. Mõlema eelmainitud maaüksuse plasttorudest monteeritava ühise sademeveeväljundi ühendamist Väike-Kuke tänaval paikneva linna ühissademeveesüsteemi magistraalorustikuga De200 on kõige sobivam teha täiendavalt paigaldatava kontrollkaevu abil. Selleks, et nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka uue krundi EK-01 ühine sademeveeväljund vastaks igati kehtivates vee- ja kanalisatsioonieeskirjades sätestatud nõudmistele, on uuel sademeveeväljundil valitud Väike-Kuke tänava ääres ka asukoht kõne all olevate maaüksuste sademevee kanaliseerimise ühise liitumispunktina toimivale piirikaevule SPK. Viimatikirjeldatud piirikaev aitab täpsustada nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka uue krundi EK-01 reoveeväljundi omandisuhteid. Hea tava eeldab, et sademevee kanaliseerimise liitumispunktina toimiv piirikaev SPK saab paigaldatud 0,5...1,0 m kaugusele Väike-Kuke tn 4a kinnistu piirist.

Väike-Kuke tn 4 kinnistu piirides on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 koguneva sademevee ärajuhtimiseks vajaliku ühise sademeveeväljundi asukohale juba varem seatud selleks igati sobilik servituudi ala. Käesoleva tööga planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus saab aga realiseeruda ainult siis, kui vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu sademeveeväljundi asukohale saab lähiajal seatud sobiva suurusega servituudi ala ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 piirides.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 koguneva sademevee ärajuhtimiseks vajalik ühine sademeveeväljund on kogu pikkuses ette nähtud ehitada kanalisatsiooni plasttorust. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad eelkirjeldatud krundite ühise sademeveeväljundi läbimõõt ja paigaldamise kalded täpsustamisele nende kruntidele kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Fortum Eesti AS-i poolt hallatavad linna kaugküttevõrgu magistraalorustikud läbivad Kooli ja Väike-Kuke tänavate vahelisel alal suhteliselt lühikese lõiguna ka planeeringuala piirkonda jäävat Suur-Sepa tn 8b kinnistut. Eelmainitud linna kaugküttevõrgu magistraalorustike jaotuskaev nr 604 paikneb otse Suur-Sepa tn 8b kinnistu piiri läheduses Kooli tn 3 kinnistul ja sealt saab alguse ka see linna kaugküttevõrgu harutorustike lõik, mis läbib Suur-Sepa tn 8b kinnistut ja mille kaudu on korraldatud Suur-Sepa tn 8a kinnistul paikneva korterelamu soojavarustus.

Fortum Eesti AS-i poolt 20. oktoobril 2014. a. väljastatud tehniliste tingimuste nr DPT-220/49 kohaselt on planeeringualale kavandatud eluhoonete soojaga varustamine võimalik tehniliselt lahendada põhimõtteliselt kahel erineval viisil ja lõplik soojaga varustamise viisi valik sõltub suuresti planeeringualale kavandatud eluhoonete täpsest püstitamise ajast.

- juhul, kui detailplaneeringu arendaja kavatseb eelviidatud eluhooned püstitada juba enne aastaid 2017...2018, siis tuleb nende eluhoonete soojavarustus lahendada Väike-Kuke tn 4b kinnistut läbivalt ja vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul paiknevalt kaugküttee harutorustikult, mille baasil toimib praegu ka Suur-Sepa tn 8a kinnistul paikneva korterelamu soojavarustus. Sel puhul tuleb vaid asendada kunagi raudbetoonist kanalisse monteeritud kaugküttetorustikud, praktiliselt samas asukohas, kaasaegsete eelisoleeritud torudega. Niisuguste tööde läbi viimiseks peab detailplaneeringu arendaja taotlema Fortum Eesti AS-ilt

eelnevalt sellekohased projekteerimistingimused ning tellima asendamisele tuleva kaugküttetorustiku rajamise tarvis vastavasisulist majandustegevuseregistri numbrit omavast projekteerimisfirmast sobiva projektdokumentatsiooni. Kaugküttetorustiku niisugusel viisil asendamisel planeeringualal või selle vahetus läheduses on Fortum Eesti AS valmis koostöös detailplaneeringu arendajaga osalema ka nn „transiitse“ torustiku osa asendamise finantseerimisel;

- juhul, kui detailplaneeringu arendaja kavatab eelviidatud eluhooned püstitada alles pärast aastaid 2017...2018, siis tuleb lisaks vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule kavandatud eluhoonele lahendada ka Suur-Sepa tn 8a kinnistu korterelamu soojavarustus Fortum Eesti AS-i poolt Suur-Sepa tänavale rajatavatest perspektiivsetelt linna kaugküttevõrgu magistraaltorustikelt.

Eelkirjeldatud soojavarustuse tehnilised lahendused on reaalselt ellu viidavad vaid siis, kui esimesena kirjeldatud kaugküttetorustike paigaldamise lahenduse puhul saavad eelnevalt seatud kaugküttetorustike asukohale servituudi alad nii Pärnu linna omandis oleval Väike-Kuke tn 4b kui ka vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul. Teisena kirjeldatud kaugküttetorustike paigaldamise lahenduse puhul tuleb kaugküttetorustike asukohale seada servituudi alad korteriomandina toimivale Suur-Sepa tn 8a kinnistule ja vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule. Arvestades asjaolu, et Väike-Kuke tn 4b kinnistu omanikul on juba seadustest tulenev kohustus taluda oma kinnistul veel enne 01. aprilli 1999. a. ehitatud linna kaugküttevõrgu torustikke, siis võib vähemalt detailplaneeringu arendaja nägemuse kohaselt kujuneda kaugküttevõrgu torustike rajamise juriidiline võimalus läbi Suur-Sepa tn 8 kinnistu servituudi ala seadmise seisukohalt kohati problemaatiliseks. Eelnevast lähtudes eelistab detailplaneeringu arendaja lahendada vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu soojavarustuse igal juhul läbi Väike-Kuke tn 4b kinnistu.

Käesoleva tööga on planeeritavatele kaugküttevõrgu sisetorustikele nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kui ka Suur-Sepa tn 8a kinnistu puhul valitud soojavarustuse liitumispunktina toimivad sulgeseadmete asukohad ja need sulgeseadmed on ette nähtud paigaldada teleskoopkaevudesse. Kõne all olevad sulgeseadmed aitavad täpsustada nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka Suur-Sepa tn 8a kinnistu soojavarustuse sisestorustike omandisuhteid. Hea tava eeldab, et soojavarustuse liitumispunktina toimivad sulgeseadmed MK saavad paigaldatud Fortum Eesti AS-i poolt hallatava linna kaugküttevõrgu torustike ja eelviidatud eluhoonete vahelistele kaugküttevõrgu sisestorustikele igal ajal kergesti juurdepääsetavatesse asukohtadesse.

Planeeringualale kavandatud uute eluhoonete ja Suur-Sepa tn 8a kinnistul oleva kortermaja haldamiseks vajalikud soojavarustuse sisestorustikud on kogu pikkuses ette nähtud ehitada kaasaegsetest eelisoleeritud torudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad planeeringualale kavandatud uute eluhoonete soojavarustuse sisestorustike läbimõõdud täpsustamisele nende pereelamute ehitusprojekti koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil selguvad lõplikult ka planeeringualale kavandatud uute eluhoonete arvutuslikud soojavajadused.

5.6.2. Elektrotehnilised välisvõrgud

5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni poolt 13. oktoobril 2014. a. väljastatud elektrivarustuse tehniliste tingimuste nr 224263 kohaselt on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 elektrivarustus võimalik lahendada Väike-Kuke tn 1 kinnistul paikneva eluhoone põhjapoolse nurga läheduses maapinnale paigaldatud transiitkilbi baasil. Selleks on valitud kõigepealt asukoht Väike-Kuke tänavale ja Väike-Kuke tn 4b kinnistule ehitatavale uuele 0,4 kV maakaabelliinile, mis algabki Väike-Kuke tn 1 kinnistul paikneva eluhoone põhjapoolse nurga läheduses maapinnale paigaldatud transiitkilbist ja lõpeb vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu põhjapoolse piiri läheduses maapinnale monteeritava liitumiskilbiga. Viimativiidatud 0,4 kV

maakaabelliini tehnilised näitajad kuuluvad täpsustamisele Elektrilevi OÜ poolt korraldatava konkursi korras, eraldi koostatava projektdokumentatsiooni mahus.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu põhjapoolse piiri äärde maapinnale monteeritavast liitumiskilbist saavad aga alguse mõlema planeeringualale kavandatud eluhoone haldamiseks vajalikud elektrivarustuse liitumisliinid. Kõne all olevate eluhoonete elektrivarustuse liitumispunktidenä hakkavad toimima vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu põhjapoolse piiri äärde maapinnale monteeritava liitumiskilbi liitumisjuhtmestiku klemmid. Uut liitumiskilpi on mugav teenindada ja seal on mõlema planeeringualale jääva maaüksuse omanikel kerge fikseerida ka arvestite näitusid. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu elektripaigaldise peakaitsme prognoositavaks suuruseks on 3 x 63 A ning planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 elektripaigaldise peakaitsme prognoositavaks suuruseks 3 x 20 A.

Mõlema planeeringualale jääva maaüksuse elektrivarustuse liitumisliin kuulub rajamisele 0,4 kV maakaabelliinina ning selleks otstarbeks kasutatavate kaablite margid kuuluvad täpsustamisele eelmainitud maaüksustele püstitatavate uute eluhoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selguvad ka kõne all olevate eluhoonete lõplikud elektrienergia vajadused.

Väike-Kuke tn 4 kinnistu piirides on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete haldamiseks vajaliku elektrivarustuse maakaabelliini asukohale juba varem seatud selleks igati sobilik servituudi ala. Käesoleva tööga planeeritud elektrivarustuse lahendus saab aga realiseeruda ainult siis, kui vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu elektrivarustuse maakaabelliini asukohale saab lähiajal seatud sobiva suurusega servituudi ala ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 piirides.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 tarvis elektrienergia saamiseks vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu põhjapoolse piiri läheduses maapinnale monteeritava liitumiskilbist peab detailplaneeringu arendaja või nende maaüksuste tulevased omanikud esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulise taotluse.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Planeeringuala läheduses on nii Suur-Sepa kui ka Väike-Kuke tänaval tänavavalgustuse toiteliinid välja ehitatud juba varem. Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu koostamisest ei tulene mingeid põhjuseid, mille pärast peaks käesoleva töö mahus käsitlema eelmainitud tänavate tänavavalgustuse toiteliinide ümberehitamise teemat. Suur-Sepa kui ka Väike-Kuke tänavate tänavavalgustus säilib ka edaspidi praegusel kujul.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Telekom Eesti AS-i (varem oli eelviidatud ettevõtte nimeks Elion Ettevõtted AS) poolt 26. septembril 2014. a. väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr 23275820 kohaselt on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 sidevarustus võimalik lahendada Väike-Kuke tänaval oleva linna sidekaablite kanalisatsioonitorustiku baasil.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01 suunduva sidekaablite ühise sisestustorustiku ühendamiseks linna sidevõrguga on kaks võimalust. Esimesel juhul võib paigaldada planeeringuala läheduses Väike-Kuke tänava sidekaablite kanalisatsioonitorustikule selleks otstarbeks sobiva vaatluskaevu ja teisel juhul eelmainitud torustikule täiendava põlve. Ühtlasi on eelkirjeldatud uus vaatluskaev või täiendavalt paigaldatav põlv vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 sidevarustuse liitumispunktiks. Nende rajatiste abil täpsustuvad ka mõlema planeeringualale jääva maaüksuse sidekaablite sisestustorustike omandisuhted.

Väike-Kuke tn 4 kinnistu piirides on vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 kavandatud uute eluhoonete haldamiseks vajaliku sidekaablite kanalisatsiooni sisestustorustiku asukohale juba varem seatud selleks igati sobilik servituudi ala. Käesoleva tööga planeeritud sidekaablite kanalisatsiooni sisestustorustiku lahendus saab aga realiseeruda ainult siis, kui vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu sidekaablite kanalisatsiooni sisestustorustiku asukohale saab lähiajal seatud sobiva suurusega servituudi ala ka planeeringualale moodustava uue krundi EK-01 piirides.

Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 sidekaablite ühine sisestustorustik on kogu pikkuses ette nähtud ehitada PVC torudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatavale uue krundi EK-01 sidekaablite ühise sisestustorustike läbimõõdud täpsustamisele nende maaüksustele püstitatavate eluhoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale jäävatele maaüksustele püstitatavate elu- ja kõrvalhoonete planeerimisel on lähtutud Eesti Vabariigi majandus- ja taristuministri poolt 02. juunil 2015. a. välja antud määrusest nr 54, mis käsitleb ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Seejuures on oluline, et kõigi planeeringualale püstitatavate hoonete evakuatsioonipääsused saaksid päästeteenistuse töötajad võimaliku tulekahju korral takistamatult kasutada.

Planeeringualale kavandatud uute elu- ja kõrvalhoonete hoonestusalade valikul on jälgitud, et eelviidatud hoonete kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks edaspidi igal juhul suurem kui 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest kindlasti suurem kui 4 m. Erandi moodustavad selles osas vaid Suur-Sepa tn 8a kinnistul paiknev korterelamu ja Kooli tn 1b kinnistu lõunapoolses nurgas paiknev kuur, mis mõlemad on kunagi ehitatud ilma tulemüürita Suur-Sepa tn 8b kinnistu piiridele oluliselt lähemale kui 4,0 m. Sellest tulenevalt moodustuvadki vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule ja uuele krundile EK-01 niisugused alad, kuhu ei ole eelkõige tuleohutusnõuetest tulenevalt mõistlik uusi hoonestusalasid planeerida.

Nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule kui ka planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01 püstitatavate uute hoonete lubatud väiksem tulepüsivusklass selgub nende hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel tuleb juhendada Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-6:2012. Tuletõrje veevarustuse nõuded on määratletud kõne all oleva standardi osas 6, kus on sätestatud, et planeeringualal peab tuletõrje veevarustus olema igal juhul välja ehitatud. Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012 kohaselt on väga tihedasti asustatud piirkonnas ühes sekundis vajalik arvutuslik veekogus vähemalt 20 liitrit. Selline normatiivne veekogus peab olema planeeringualal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 piirkonnas saab hooneväliseks tulekustutuseks vajalik vesi olema tagatud Suur-Sepa ja Väike-Kuke tänavate ristmikul linna ühisveevärgi sõlme nr 533 monteeritud hüdrandi abil. Momendil kehtiva ehitiste tuleohutus standardi EVS 812-6, 2012 A1, 2013 kohaselt on kuni kahekorruselise elamupiirkonna lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus 150 m. Kõik käesoleva tööga kavandatud hooned nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistul kui ka krundil EK-01 jäävad Suur-Sepa ja Väike-Kuke tänavate ristmikul linna ühisveevärgi sõlme nr 533 monteeritud hüdrandile oluliselt lähemale kui 150 m.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev linnaosa asub Pärnus sellises piirkonnas, kus turvaline elukeskkond on juba aastate jooksul välja kujunenud. Planeeringualaga külgnevatel tänavatel on piirdeaiad välja ehitatud enamikel kruntidel ning tänavavalgustus rajatud kõikidele planeeringualaga külgnevatele tänavatele. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev töö ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale jäävatel kinnistutel tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Pärnu linnas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualadel ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Neid ei lisandu sinna ka pärast Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu realiseerumist. Sellest tulenevalt ei ole ka Pärnu Linnavalitsus andnud koos detailplaneeringu algatamise otsusega sellist korraldust, mis sätestaks, et Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu koostamine eeldaks ka strateegilise keskkonnamõjude hindamise algatamist.

Planeerimisel, elamualade korrastamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb aga olemasolevat kõrghaljastust käsitleda alati võrdväärseks muudele keskkonna tehnilikele elementidele (hoonetele, teedele ning tehnovõrkudele). Sellise nägemuse realiseerimiseks peab hoonestuse kas kõrghaljastuse või mõne muu väärtusliku haljastuse naabrusse rajamisel kasutama ehitus- ja kaevetööde käigus taimestiku koosluse ja puude kaitseks ajutisi piirdeaedu ning väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme. Samuti on niisugustel juhtudel soovitatav vältida taimestiku ja puude vigastamist mõnel muul viisil.

5.10. Piirangud

A. Servituudi alad

A.1. Kehtivad servituudi alad

Käesoleva tööga haaratud planeeringualale lähiajal püstitatavate pereelamute ja kõrvalhoone normaalse haldamise huvides on juba varem seatud servituudi alad:

- Pärnu linna omandis olevat Väike-Kuke tn 4b kinnistut edaspidi läbima hakkavate veevarustuse, reovee- ja sademee kanalisatsiooni ning 0,4 kV maakaabelliinide ja sidekaablite kanalisatsiooni torustike asukohale;
- korteriomandina toimivat Suur-Sepa tn 8 kinnistut läbiva juurdesõidutee asukohale. Kehtiva Asjaõigusseaduse (vt § 182) kohaselt on kõik Suur-Sepa tn 8b kinnistuga seotud servituudid jagamatud, ehk kehtivad edaspidi nii vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 puhul. Eelnevast lähtudes peab Suur-Sepa tn 8 kinnistule jääv läbipääsuservituudi ala olema kõigi nende inimeste jaoks, kes soovivad sõita kas vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistule või planeeringualale moodustatavale uuele krundile EK-01, igal ajamomendil vabalt läbitav.

Kooli tn 3, Suur-Sepa tn 8b ja Väike-kuke tn 4b kinnistuid läbiva linna kaugküttevõrgu torustike asukohale ei ole seni veel servituudi ala seatud. Nende kinnistute omanikud peavad eelkirjeldatud linna kaugküttevõrgu torustikke (neid haldab täna Fortum Eesti AS) taluma oma kinnistutel vaid seetõttu, et kõne all olev rajatis on sinna ehitatud ajaliselt varem, kui 01. aprill 1999. a.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

Planeeringualale kavandatu saab realiseeruda vaid juhul, kui uued servituudi alad saavad veel seatud:

- planeeringualale moodustatavat uut krunti EK-01 edaspidi läbima hakkavate veevarustuse, reovee- ja sademee kanalisatsiooni, kaugküttevõrgu ning 0,4 kV maakaabelliinide ja sidekaablite kanalisatsiooni torustike asukohale;
- korteriomandina toimivale Suur-Sepa tn 8a kinnistule suunduva ja vähendatud suurusega Suur-Posti tn 8b kinnistut läbiva kaugküttevõrgu torustike asukohale (eeldades, et see vajab suure tõenäosusega enne uuesti kasutusele võtmist kaasajastamist);
- planeeringualale jäävat vähendatud suurusega Suur-Posti tn 8b kinnistut läbiva juurdesõidutee asukohale, et tagada normaalne juurdepääs ka uuele krundile EK-01.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhinduda vastavasisulistes Eesti Vabariigi Standardites sätestatud nõuetest.

C. Teede kaitsevööndid

Pärnu linna tänavatele ei ole kaitsevööndeid määratud.

D. Geodeetilised märgid

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridesse geodeetilisi märke ei jää.

E. Looduskaitse ja kallasrajad

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb suhteliselt kaugele nii 6920 km² suuruse valgalaga Pärnu jõe kui ka Pärnu lahe piiranguvöönditest.

F. Muinsuskaitse

Planeeringualale jääv Suur-Sepa tn 8b kinnistu ei paikne muinsuskaitsealal.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala vahetusse lähedusse ei jää ka mälestisi või nendega seotud kaitsevööndeid.

G. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Planeeringualale jääv Suur-Sepa tn 8b kinnistu paikneb kogu ulatuses Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul hoonestusalal. Planeerimisel ning uute hoonete ja haljastuse kavandamisel Pärnu linnas asuvatele miljööväärtuslikele aladele peab lähtuma kõigepealt Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud miljööväärtusega hoonestusalade planeerimise üldtingimustest. Iga konkreetse miljööväärtusliku ala puhul tuleb lisaks eelviidatud üldtingimustele juhinduda ka sealsetest piirkondlikest arendamise tingimustest.

Käesoleva tööga haaratud miljööala miljööväärtus ja tähtsamad põhitunnused

Käesoleva tööga haaratud miljööala oluliseim osa on 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses väljakujunenud ja oma stiililt mitmekesine puithoonestus. Selle piirkonna kõige tähtsamad arhitektuursed väärtused peituvad just hoonete kõrgetasemelises puunikerdus- ja sepistöös.

Tänavatevõrk on käesoleva tööga haaratud miljööalal säilinud algupärasel kujul, see tähendab aastasadu muutumatuna. Tänavate struktuuri iseloomustab seal loode-kagusuunaline põhitänavatevõrk.

Planeering on käesoleva tööga haaratud miljööalal peamiselt kvartaalne ning ebaühtlase jaotusega hoonestusega. Põhihoonestus asub üldjuhul tänavajoonel ja kõrvalhooned krundi sügavuses. Põhihoone pikitelg võib olla tänavajoonega nii risti kui ka paralleelne. Hoovimajad (sageli on nendeks ümberehitatud pesuköögid) on tänaväärsetest hoonetest palju väiksemad. Selles piirkonnas on levinud nii lahtine kui ka kinnine perimetraalne hoonestusviis. Viimatikirjeldatud hoonestusviisi võib kõige sagedamini kohata just Kooli tänaval. Kõige tihedamini hoonestatud tänavalõigud asuvad Kooli, Karja ja Suur-Kuke tänaval.

H. Üldplaneeringukohased piirangud

Pärnu linna üldplaneering ei ole sellele piirkonnale, kus käesoleva tööga planeeringuala paikneb, mingeid piiranguid ega ka kitsendusi määranud. Küll tuleb sinna uute eluhoohete püstitatamisel arvestada asjaoluga, et Suur-Sepa tn 8b kinnistu paikneb tervikuna Pärnu linna üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikul hoonestusalal.

5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult tervikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga. Lubamatu on detailplaneeringu realiseerimise käigus teha niisuguseid toiminguid, mis võivad hiljem takistada varem kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Planeeringualale jäävate katastriüksuste omanikud peavad veel enne ehitusprojektide koostamisega alustamist ja ehituslubade taotlemist välja selgitama, milliseid toiminguid on neil vaja seoses detailplaneeringu realiseerimisega teha.

5.11.1. Üldiselt

Pärast Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneeringu kehtestamist on selle arendaja esmaseks ülesandeks planeeringualale kavandatud uute katastriüksuste (vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01) moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimise korraldamine.

Seejärel tuleb detailplaneeringu arendajal tagada, et nii Suur-Sepa tn 8b kinnistu kui ka planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 juurdesõiduteede ja nende maaüksuste edaspidiseks haldamiseks vajalike uute tehnovõrkude välja ehitamine ning haljastuse ja väikevormide paigaldamine toimub planeeringuala piirides kas samaaegselt (või isegi varem) kui planeeringualale jäävatele katastriüksustele kavandatud eluhoonete püstitamine.

Kõikide hilisemate arusaamatuste ärahoidmise eesmärgil peab Pärnu Linnavalitsuse majandusosakond vajalikuks, et vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ning planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 juurdesõidutee projekteerimise ja ehitamise käigus juhendatakse kõigist sellesisulistest õigusaktidest, nagu Ehitusseadustikust, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi määrustest, Pärnu linna kaevetööde eeskirjadest jne. Juhul, kui kõne all olevate maaüksuste juurdesõiduteed saavad alates Suur-Sepa tänavast rajatud asfaltkattega, siis tuleb selle rajatise projekteerimisel ja ehitamisel järgida ka juhiseid, mis käsitlevad asfaldist katendite ehitamist. Pärast Suur-Sepa tn 8b

kinnistu detailplaneeringu kehtestamist koostatavate projektdokumentatsioonide mahus valitavad Suur-Sepa tn 8b kinnistu ning planeeringualale moodustatava uue krundi EK-01 juurdepääsuteede tehnilised lahendused peavad veel enne ehituslubade taotlemist olema kooskõlastatud ka Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonna poolt.

Suur-Sepa tn 8b kinnistu detailplaneering on võimalik ellu viia nii ühes kui ka kahes etapis.

5.11.2. Vähendatud suurusega Suur-Sepa tn 8b kinnistu ja planeeringualale moodustatav uus krunt EK-01

Detailplaneeringu arendaja peab planeeringualale kavandatud uute elu- ja kõrvalhoonete ehitustööde korraldamiseks alustamiseks tellima kõigepealt sellekohased ehitusprojektid.

Planeeringualale kavandatud uute eluhoonete kaasaegse haldamise eesmärgil peaksid detailplaneeringu arendaja või eelviidatud katastriüksuste tulevased omanikud ise sõlmima (soovitavalt samaaegselt planeeringualale püstitatavate uute eluhoonete ehitusprojektide koostamisega) ka alljärgnevad liitumislepingud:

- veevarustuse ning reo- ja sademevee kanaliseerimise osas Pärnu Vesi AS-iga;
- vaid vastavasisulise soovi korral soojavarustuse osas Fortum Eesti AS-iga.
- elektrivarustuse osas Elektrilevi OÜ-ga;
- vaid vastavasisulise soovi korral sidevarustuse osas Telekom Eesti AS-iga.

Planeeringualale püstitatavate uute elu- ja kõrvalhoonete ehitusprojektide valmimise järel peavad detailplaneeringu arendaja või siis sealsete katastriüksuste tulevased omanikud taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast planeeringualale püstitatavate elu- ja kõrvalhoonete ehitustööde korraldamiseks ehitusload. Pärast sellekohaste ehituslubade väljastamist ning ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

5.11.3. Juurdepääsud

Linnaehituslikult on krundile EK-01 eelistatud juurdepääs servituudiga Väike-Kuke tänavalt. Kokkuleppe mittesaavutamisel kasutatakse planeeringukohast juurdepääsu Suur-Sepa tänavalt.

Suur-Sepa tn 8 kinnistul olevale sõiduteele seatud servituudi ala kasutatakse täna parkimiseks. Parkimine võib servituudialal toimuda, kuid seejuures peab igal ajahetkel olema juurdepääs planeeringualale tagatud. Planeeringualale püstitatavate uute pereelamute kasutusloa saamise eelduseks on Suur-Sepa tänavalt Suur-Sepa tn 8b krundi piirini ulatuva juurdepääsutee (sõidutee servituudi ala) rekonstrueerimine kõvakattega teeks.