



Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel 37 2445 9810
pekep@ekeprojekt.ee
www.pekep.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 17009

**A. H. Tammsaare pst 39
kinnistu detailplaneering**
Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **Pärnu Tennisekeskus OÜ**

Omanik: **Pärnu Tennisekeskus OÜ
Mihkel Mägi**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoon**

Arhitekt: **Karri Tiigisoon**



Pärnus, jaanuar 2018.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 | 3 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 6 |
| 2.1. Planeeritava ala asukoht | 6 |
| 2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja linnaehituslikud mõjutegurid | 6 |
| 2.3. Planeeringuala iseloomustus | 6 |
| 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus | 6 |
| 2.3.2. Liikluskorraldus | 7 |
| 2.3.3. Haljastus | 7 |
| 2.3.4. Tehnovõrgud | 7 |
| 2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng | 8 |
| 3. PLANEERINGULAHENDUS | 8 |
| 3.1. Planeeritava ala krundijaotus | 8 |
| 3.2. Linnaehituslikud nõuded ehitistele | 8 |
| 3.3. Kruntide ehitusõigus | 10 |
| 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted | 11 |
| 3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 11 |
| 3.6. Tehnovõrgud | 12 |
| 3.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon | 12 |
| 3.6.2. Elektrivarustus | 12 |
| 3.6.3. Sidevarustus | 12 |
| 3.6.4. Soojavarustus | 12 |
| 3.7. Tuleohutuse tagamine | 13 |
| 3.8. Kujade määramine | 13 |
| 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 13 |
| 3.10. Servituutide vajadus, piirangud | 13 |
| 3.11. Keskkonnatingimused | 13 |
| 3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused | 14 |
| 3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine | 14 |
| 3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded | 14 |
| 3.14. Üldplaneeringu muutmise põhjendus | 14 |

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 piiride määramine
- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- **Pärnu Linnavalitsuse korraldus** 24.04.2017.a. nr 210 **A. H. Tammsaare pst 39 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta**, koos korralduse lisaga „maa-ala asukoha skeem“.
- OÜ pärnu Maamööduteenistus 23. veebruaril 2017.a. koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn A. H. Tammsaare pst 39. Töö nr TM-023/17.

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele 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
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooned ja rajatisi. Kõik hooned peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid 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 katastrisihtotstarbega. 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

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas. Planeeringuala on piiratud A. H. Tammsaare puiestee, Karja ja Villa tänavatega ning A. H. Tammsaare pst 41, Villa tn 2, Karja tn 97 ja 99 kinnistutega.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringualast lõunas paikneb ulatuslik haljasala, mis on varasemate planeeringutega elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks jagatud. Läände jääb uus-villade ala, itta haljasala ja koolistaadion. Planeeringuala ajaloolise kontaktvööndi üle A. H. Tammsaare puiestee moodustavad peamiselt kuni kahekorruselised viilkatustega elamud, mille vahele on aegade jooksul ehitatud mitmesuguse arhitektuurse lahendusega hooneid. Pikki A. H. Tammsaare puiestee merepoolset külge paiknevad mitmed kõrgema mahuga avalikkusele suunatud hooned (Strand, Veeparadiis jne) moodustades suuremahulise hoonestuse ja haljasaladega vahelduva rütmi.

A. H. Tammsaare äärse hoonestuse puhul ei ole tegemist ajaloolise hoonestusalaga vaid uushoonestuspiirkonnaga, mida iseloomustab ajaloolisest piirkonnast erinev arhitektuur, kasutatavad materjalid ja haljastuse iseloom. Side ja Papli tänava vahelisel alal annab tooni Side tn 14 kinnistul asuv Tervise Paradiisi hoone, mille kõrge hotelliosa maht avaneb mitmetele kaugvaadetele nii linna kui ka mere poolt. Samal ajal jääb A. H. Tammsaare pst äärde 2-korruseliste villade rida, mis on valdavalt madalam kui Lehe ja Side tänavate vahel paiknev valdavalt viilkatustega hoonestus.

Linnaruum, mis jääb A. H. Tammsaare pst äärde Papli ja Mai tänava vahelisele lõigule, on veel kujunemisjärgus, kuid oluline osa hoonestusest on juba valminud või valmimas. Hoonestuse ruumiliselt mõjuva osa moodustab A. H. Tammsaare pst 35 asuv hotell Strandi hoone (kõrgus 15,8 m), mis oli esimene hoone, mis on antud piirkonda kerkinud ning seega pannud paika ka mitmed olulised parameetrid, mille järgi on hoonestus edasi kujunenud.

Linnasüda on planeeringualast ca 2km kaugusel.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala suurus on 20 922 m².

Planeeringuala hõlmab A. H. Tammsaare pst 39 kinnistut:

- katastritunnus: 62501:001:0020
- kinnistu pind: 20 922 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 016; Üh 100%

| Jrk nr. | Ehitisregistri kood | Ehitise nimetus | Esmase kasutus | Korruste arv | Ehitisealune pind (m ²) |
|------------------|--------------------------------|---|----------------|--------------|-------------------------------------|
| Hooned | | | | | |
| 1 | 120285723 (kasutusest maas) | PUHKEMAJA | | 2 | 295 |
| 2 | 103050486 | TENNISEHALL | 2004 | 3 | 3668 |
| 3 | 120634159 | INVENTARI LADUSTAMISE, LASTE JA TREENERITE RUUMID | | 1 | 153 |
| 4 | 103017220 | Klubihoone | | 2 | 130 |
| 5 | 120564385 | TENNISEHALL | 2015 | 1 | 1512 |
| 6 | 120261667 | ELAMU-ÄRIHOONE | 2004 | 4 | 542 |
| Kokku | | | | | 6300,0 |
| Rajatised | | | | | |
| 2 | 220735129 | KAUGKÜTTETORUSTIK | 2016 | | 414 |
| 3 | 220257918 | KINNISTUVÄLINE VEETORUSTIK | 2004 | | 16,4 |
| 4 | 220192730 | SOOJUSTRASS | | 0 | 0 |
| 5 | 220308063 | AJUTINE KANALISATSIOON | 2007 | | 54 |
| 6 | 220260147 | 0,4KV TRANSIITLIITUMISKILBI LAIENDUS | | | 0 |
| 7 | 220298701 | KINNISTUSISENE ELEKTRIVARUSTUS | | | 0 |
| 8 | 220579322 | ELEKTRIVARUSTUS | | | 0 |
| 9 | 220308059 | AJUTINE VEEVARUSTUS | 2007 | | 54 |
| 10 | 220298704 | KINNISTUSISENE SIDEKANALISATSIOON | | | 0 |
| 11 | 220312156 | PUHKEMAJA AJUTINE SIDETRASS | | | 0 |
| 12 | 220308067 | AJUTINE KAABELLIIN | | | 0 |
| Kokku | | | | | 538,4 |

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs transpordiga planeeringualale A. H. Tammsaare puiesteelt ning Villa tänavalt. Parkimine korraldatud omal kinnistul.

2.3.3. Haljastus

Planeeringuala hoonestusest ja spordirajatistest (tenniseväljakud) vaba osa on valdavalt kaetud muruga. Krundil on hajusalt kõrghaljastust, valdavalt krundi lääneservas.

Maapind kinnistul on tasane, kerge langusega lõuna suunas. Kõrgusmärgid kinnistul vahemikus +2.54 – +3.65 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Olemasolevad hooned on lülitatud vee- kanalisatsiooni- ja elektrivõrku.

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (veebruar 2017) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon ärimaa (Ä).

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringu punktile 3.8. *Ranna puhkepiirkond* planeeritakse puhkepiirkonda teenindavaid ettevõtteid (hotellid, restoranid, pansionaadid jms).

Muud planeeringuala arengut puudutavat teksti või graafilist osa üldplaneeringus ei esine.

Alale on koostatud A. H. Tammsaare pst 39 kinnistu detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 19.09.2013.a otsus nr 78), mille kohaselt on krundi kasutamise sihtotstarve 50-100% spordihoone- ja kompleksi maa AS, 0-50% majutushoone maa BM ja 0-50%, kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa BT. üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioon ärimaa Ä, hoonete suurim lubatud arv krundil 2, hoonete suurim lubatud ehitusalune kogupindala 7500 m², hoonete suurim lubatud kõrgus 16 m.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneering jagab oleva A. H. Tammsaare pst 39 kinnistu kaheks krundiks:

Krunt pos 1:

- Pindala: 17 113 m²

Krunt pos 2:

- Pindala: 3810 m²

Uute piiripunktide koordinaadid on antud planeeringu põhijoonisel.

3.2. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Krundile **pos 1** on planeeritud kaks omavahel blokeeritud hoonestusala. Täiendavalt on olemasolevast tennisehallist lõuna suunas kavandatud täiendav hoonestusala võimaliku treeninghalli jaoks. Lisaks on tenniseväljakute perspektiivset paiknemist arvestades kavandatud oluliste rajatiste ala.

Hoonestusala HA-2 on planeeritud kohviku, suveterrassi vms tarbeks.

Krundile **pos 2** on planeeritud kaks hoonestusala. Põhihoone (majutus) hoonestusala järgib varemplaneeritud hoonestusala kontuuri. Lisaks on kavas olemasolev Villa tänava ääres olev hoone kavas rekonstrueerida. Antud hoone kohale on samuti näidatud hoonestusala.

Lammutatakse inventari ladustamise, laste ja treenerite ruumid (EHR 120634159, ehitisealune pind 153m²).

Hoonestusalal HA-4 asuv klubihoone ehitatakse ümber ning arhitektuurne lahendus viiakse kooskõlla kavandatava majutusasutusega. Hoones on kavas luua majutustingimused spordigruppidele, keda on otstarbekam eraldi majutama (noored, lastelaagrid vms).

Arhitektuursed tingimused:

- Hoonete viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis) aga ka kaasaegsed fassaadiviimistlusmaterjalid nagu mitmesugused fassaadiplaadid, plekk-kassetid jms. Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale.
- Pos 2 hoonestuse arhitektuurse lahenduse aluseks peab olema arhitektuurivõistluse töö.

Hoonestusalade suurus:

Pos 1: 8701 m²

Pos 2: 1705 m²

3.3. Kruntide ehitusõigus

| 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 | | suurim lubatud võimsus*** | | katuse tüüp / kalle° | olev keskmine maapinna kõrgus / plan maapinna kõrgus**** | muud nõuded ja piirangud |
|-----------------|---|--|---|------------------------------------|--|-------------|---|----------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------|--------------|----------------------|--|--|
| | | | | | maa-alune | maapealne | | | maa-alune | maapealne | kokku | sh maapealne | | | |
| 1 | 20922 | 17113 | ÜK 90 - 100%, ÄK 0 - 10% | 4 | 100 | 6500 | HA-1 -3/16 HA-2 5m | 38% | 1 | HA-1 3 HA-2 2 | 7600 | 7500 | lame/ viil 0-35° | 3,30/ 3,40 | 1. Tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. 2. Hoone arhitektuursed eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga. |
| 2 | | 3810 | ÄM 75 - 100%, ÄK 0 - 25% | 2 | 100 | 1550 | HA-3 -3/16 HA-4 6 m | 41% | 1 | HA-3 5 HA-4 2 | 6100 | 6000 | lame/ viil 0-35° | 3,20/ 3,40 | |
| kokku: | 20922 | 20923 | | 6 | 200 | 8050 | | | | | 13700 | 13500 | | | |

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa

ÄK - kaubandus-, toidlustus- teenindushoone maa

ÄM - majutushoone 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

NB! Planeeritavate kruntide summa erinevus tuleneb sellest, et pos 1 (17 112,6 m²) ja pos 2 (3809,6 m²) kruntide pindalad on ümardatud täisarvuni.

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga nähakse ette krundi pos 1 juurdepääs A. H. Tammsaare puiesteelt. Krundi pos 2 juurdepääsuks on planeeringuga ette nähtud servituut läbi pos 1 krundi. Juurdepääsu tagamiseks on pos 2 krundi kasuks ette nähtud servituut.

Juurdepääsu tagamiseks on võimalik pos 2 krundile välja ehitada ka eraldi juurdepääs A. H. Tammsaare puiesteelt. Hetkel ei ole see vajalik, sest nii Tennisehall kui ka kavandatav majutusasutus saavad olema omavahel äriselt seotud ning toimivad koostöös.

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

| positsiooni nr | Planeeritav sihtotstarve* | parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016** | arvutuse alus | parkimiskohtade arv | |
|----------------|---------------------------|--|---------------|---------------------|-------------|
| | | | | normatiivne | planeeritud |
| 1 | ÜK 90 - 100% | tribüün (istekohale) - 1pk / 8 kohta | ~250 | 31,25 | 40*** |
| | ÄK 0 - 10% | asutused – 1 pk/90bm ² | 700 | 7,8 | |
| 2 | ÄM 75 - 100%, | hotell - 1 pk / 100 bm ² | 4500 | 45,0 | 62 |
| | ÄK 0 - 25% | asutused – 1 pk/90bm ² | 1500 | 17,0 | |
| | | | | 101,05 | 102 |

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa

ÄK - kaubandus-, toitlustus- teenindushoone maa

ÄM - majutushoone maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismnormatiivid.

*** Lisaks 1 bussikoht hotelli ja tennisehalli teenindamiseks.

Liikumispuudega inimeste parkimiskohad tuleb paigutada hoonete sissepääsudele võimalikult lähedale. Pos 1 krundile planeerida vähemalt 1 koht ja Pos 2 krundile vähemalt 2 kohta erivajadustega inimestele.

Busside parkimiseks on ette nähtud 1 koht Tennisehalli ees, mis teenindab nii tennisekeskust kui ka majutust. Koha kasutamise tingimused seatakse servituudilepinguga.

Hoone ehitusprojektide koostamise käigus näha asendiplaanilisel lahendusel ette parkimiskohad jalgratastele vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

Jalgrataste parkimine näha hoonete juurdepääsude vahetus läheduses varju all. Soovituslikud asukohad on tähistatud planeeringu põhijoonisel.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal säilitatakse võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Likvideeritav kõrghaljastus kompenseeritakse juurdeistutusega krundi haljastamistöde käigus koostöös Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Kruntide piiramisel on lubatud kasutada haljaspiiret, tara või nende kombinatsiooni. Piirded, väravad ja nende konstruktsioonid lahendatakse hoonete projektiga. Tänavapoolsetele krundi piiridele on lubatud vaid haljaspiirded (hekk).

Kruntidesisesed teed ja platsid ja uushaljastus lahendatakse hoonete projektidega.

Minimaalne haljastatav pind pos 1 ja pos 2 krundil on 20% kruntide pindalast:

| | |
|--------------|---------------------|
| Pos 1 | 3423 m ² |
| Pos 2 | 762 m ² |

3.6. Tehnovõrgud

3.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Pos 1 A. H. Tammsaare pst 39 kinnistul on liitumispunkt AS Pärnu Vesi ühisveevärgiga olemas Karja tänava pikendusel. Planeeringuga ettenähtud hoonestuse veevarustus lahendatakse krundisisiselt ehitusprojektide mahus.

Pos 2 veevõrgu liitumispunkt asub Villa tänaval.

Reovee- ja sajuveekanalisatsiooni ühendus linnavõrguga on olemas. A. H. Tammsaare pst 39 kinnistut läbivad trasside liitumiskaevus paiknevad Villa tänaval. Detailplaneeringuga on läbivatele trassidele ette nähtud servituut. Käesoleva detailplaneeringuga täiendavaid trassiühendusi ei planeerita. Vajadusel on siilis võimalik pos 1 krunt kanaliseerida ka otse A. H. Tammsaare tänava kanalisatsioonitrassi.

Lähimad hüdrandid asuvad A. H. Tammsaare puiestee ja Karja tänava ristmikul kaevus 500 (12-G-3), A. H. Tammsaare puiesteel Tammsaare 41 hoone ees kaevus nr 504 (12-G-3), Aisa, A. H. Tammsaare pst nurgal kaevus 510 (12-G-2) ja Karja tänaval kaevus nr 506 (12-G-3)

3.6.2. Elektrivarustus

A. H. Tammsaare pst 39 kinnistul on olemas liitumispunkt OÜ Elektrileviga Karja tänava pikendusel. Samuti on olemas liitumispunkt Villa tänaval, kust on olemas elektriühendus pos 2 krundiga.

3.6.3. Sidevarustus

A. H. Tammsaare pst 39 kinnistut läbib lõik side kaablikanaliseerimine. Planeeritud hoonestuse ehitamisel tuleb see kaablikanaliseerimise lõik ümber paigaldada Villa tänavale. Sideühendused pos 1 ja pos 2 kruntidele on planeeritud A. H. Tammsaare puiesteel asuvast tennisehalli poolsest sidetrassist.

3.6.4. Soojavarustus

A. H. Tammsaare pst 39 kinnistut läbib Fortum Eesti ASile kuuluv soojustrass, kust on pos 1 krundil (tennisehall) ühendus soojavõrguga.

Pos 2 krundile on võimalik anda soojustrassiga liitumine samast trassist.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse Tuleohutusseadusest, siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; standardist EVS 812-6-2012 „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Lähimad hüdrandid asuvad A. H. Tammsaare puiestee ja Karja tänava ristmikul kaevus 500 (12-G-3) ning Aisa ja A. H. Tammsaare pst nurgal kaevus 503 (12-G-2).

3.8. Kujade määramine

Planeeringu hoonestusala siseselt puudub kujade määramise vajadus. Hoonete projekteerimisel hoonestusala piirile arvestada tuleohutuslike kujadega naaberkinnistute hoonete suhtes või rajada tuleohutustarind.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Võimalusel paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.
- Planeeritavate hoonete lähiümbrus kavandada nõnda, et see oleks nii õuest, tänavalt kui ka hoonete akendest hästi vaadeldavana. Erinevad tsoonid ja hoone sissepääs eristada piisavalt selgelt.

3.10. Servituutide vajadus, piirangud

A. H. Tammsaare pst 39 kinnistut läbib Fortum Eesti ASile kuuluv soojustrass ja A. H. Tammsaare pst 41 tehnoõrgud. Vajalik on sõlmida omanike vahelised kasutusõiguse *lepingud*.

Lisaks ülaltoodule läbivad A. H. Tammsaare pst 39 kinnistut Villa tn 9 kinnistu veeühendus, survekanalisatsiooni torustik ja 0,4kV kaabelliin Karja tänaval olevast OÜ Elektrilevi liitumispunktist. Need tehnoõrgud on ajutised ja likvideeritakse Villa tänava tehnoõrkude väljaehitamisel.

Detailplaneeringuga on planeeritud juurdepääsuservituut läbi pos 1 krundi pos 2 krundi kasuks.

3.11. Keskkonnatingimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju.

Hoonestusala paigutamisel planeeringualale on arvestatud EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES nõuetega. Võttes arvesse hoonestusala paigutust ja

kuju, planeeritud ehitusõigust ja planeeritud olulisemaid arhitekturseid tingimusi ei põhjusta suurimad võimalikud planeeritud mahud naaberkinnistute eluruumidele pikemaid päevavalguse varjutusi kui planeeringueelne hoonestuse situatsioon.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku.

3.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorralduslikud toimingud A. H. Tammsaare pst 39 kinnistu jagamiseks;
- servituudilepingute sõlmimine
- 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 tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Omanike vahelisel kokkuleppel sõlmitakse vajadusel kasutusõiguse lepingud tehnoarajatistele. Koostatakse planeeritud hoonete ehitusprojektid. Tõstetakse ümber HA-3 alla jääv side kaablikanaliseerimine. Korrastatakse kinnistusesed tehnoarajatist. Reovee- ja sajuveekanalisatsiooni torustikud ühendatakse ringi sõltuvalt uute torustike ehitamisest A. H. Tammsaare puiesteel ja Villa tänaval.

3.14. Üldplaneeringu kohasus

Käesoleva planeeringulahendusega jagatakse A. H. Tammsaare pst 39 kinnistu kaheks ning kummalegi tekkinud krundile määratakse ehitusõigusega uus või täiendav maakasutuse juhtfunktsioon. Koostatava detailplaneeringuga jäävad kavandatavate hoonete sihtotstarbed võrreldes varasema detailplaneeringuga (A. H. Tammsaare pst 39 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19. septembri 2013 otsusega nr 78) samaks (sport ja majutus), mistõttu ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust.