



**Planeeringu koostaja:** OÜ Ferrysan  
Kuuseheki 32-6  
Saue 76505  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. 5221744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

---

**Töö nr:** 2-15  
**Algamise**  
**ettepaneku tegija:** OÜ FAROVENT  
Oliver Hanschmidt

---

---

**PÄRNU LINN**

**PAPLI TN 6a KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

**Köide 1**

---

---

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**TALLINN 2017**

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: detsember 2017.

## **DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

SELETUSKIRI .....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus .....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid .....	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk .....	5
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid.....	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	5
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid .....	6
3.2.1. Vaatelisus.....	6
3.2.3. Elukeskkond.....	7
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	7
3.4. Haljastus, liiklus.....	7
3.5. Tehnovõrgud .....	7
3.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
4. Detailplaneeringuga kavandatav .....	7
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused .....	7
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
4.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	9
4.4. Haljastus, heakord ja piirded.....	12
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
4.6. Tehnovõrgud- ja rajatised .....	13
4.6.1. Veevarustus.....	13
4.6.2. Reovee kanalisatsioon.....	14
4.6.3. Sademevete kanalisatsioon .....	14
4.6.4. Elektrivarustus .....	14

4.6.5.	Sidevarustus .....	14
4.6.6.	Soojusvarustus .....	14
4.6.7.	Vertikaalplaneerimine;.....	15
4.6.8.	Välisvalgustus .....	15
4.6.9.	Tuleohutuse tagamine .....	15
4.7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.8.	Keskkonnatingimused.....	16
4.8.1.	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	16
4.8.2.	Insolatsioon .....	16
4.9.	Piirangud.....	17
4.9.1.	Servituudid.....	17
4.9.2.	Miljööväärtuslik ala .....	17
4.9.3.	Muinsuskaitse .....	17
4.9.4.	Tehnovõrkude kaitsevööndid.....	17
4.9.5.	Üleujutusohuga ala ning üleujutuse mõjude ennetusmeetmed .....	17
4.10.	Detailplaneeringu rakendamise nõuded peale detailplaneeringu kehtestamist.	

18

## JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugijoonis M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis M 1:500

Joonis 4: Tehnovõrkude joonis M 1:500

ILLUSTREERIV MATERJAL (jooniste 1 - 4 koostaja: OÜ ARHITEKTUURI-BÜROO Luhse & Tuhala)

Joonis 1: Vaated

Joonis 2: Vaated

Joonis 3: Illustratsioon

Joonis 4: Vaated

Joonis 5: Pärnu linna üldplaneeringu muudatusettepanek

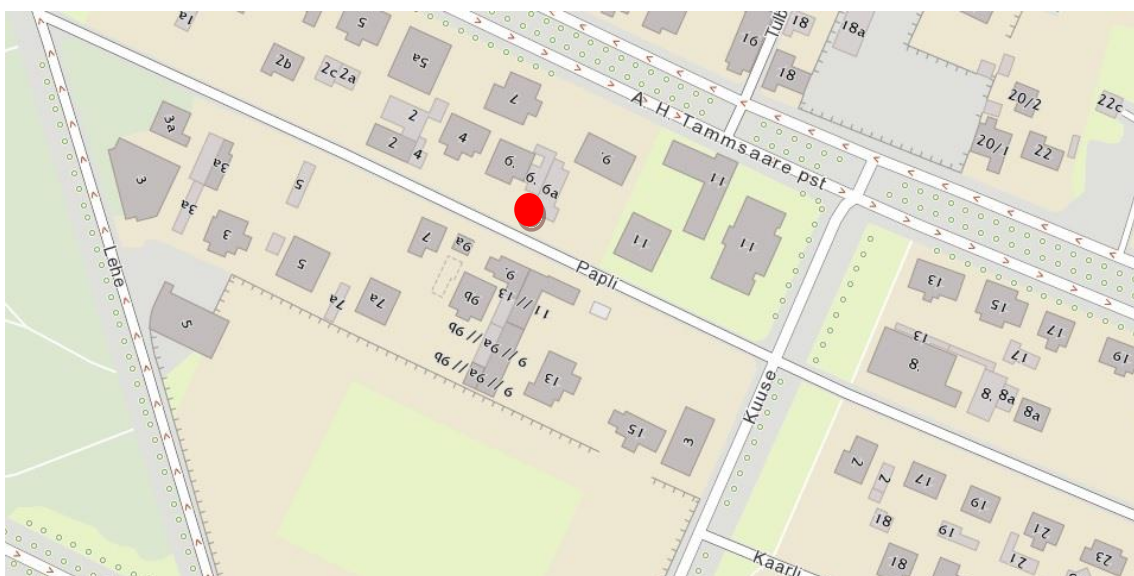
## SELETUSKIRI

Papli tn 6a kinnistu detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijaks on OÜ FAROVENT esindaja Oliver Hanschmidt. Detailplaneeringu algatamise otsus on tehtud Pärnu Linnavalitsuse 22.10.2007. a korraldusega nr 747. Papli tn 6a kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringu koostamise vajadus on tingitud ka kinnistu paiknemisest Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala villade alal.

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala, aadressiga Papli tn 6a (62512:040:2230) asub Pärnus ranna puhkepiirkonnas. Kinnistu on ümbritsetud Papli tn 6 (62512:040:0001), A. H. Tammsaare pst 9 (62512:040:3180), A. H. Tammsaare pst 11 (A. H. Tammsaare pst 11) ja Papli tänav T3 (62512:042:0006) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 22.10.2007. a korraldusega nr 747.

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M 1:500 (TIPP GEO OÜ, 23.03.2017, töö nr. GEO 2017TG053).

- Muinsuskaitse eritingimused detailplaneerimiseks (HENRI PROJEKT OÜ, september 2014. a. Töö nr 537-13).

#### **1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid**

- Pärnu linna üldplaneering;
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a. määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded“ (<http://www.parnu.ee/index.php/linnakodanikule/areng-ja-planeerimine/detailplaneeringud>);
- Pärnu linna ehitusmäärus;
- „Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiride plaan“, kinnitatud Vabariigi Valitsuse 6. Veebruari 2006 a määrusega nr 32;

## **2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

### **2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse seadmine korterelamu ehitamiseks.

### **2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid**

Liikluskorralduse, tehnovõrkude ning haljastuse põhimõtteline lahendamine.

## **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **3.1. Planeeritava ala asukoht**

Detailplaneeringu lahendusega haaratav maa-ala asub Pärnus ranna puhkepiirkonnas ning Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala villade alal. Planeeritav ala hõlmab elamumaa sihtotstarbega Papli tn 6a kinnistut, mille pindala on 705 m<sup>2</sup>. Olles kesklinna piirkonna läheduses on põhilised linna sõlmpunktid (keskus, meri, tähtsamad ühiskondlikud asutused) jalutuskäigu kaugusel. Läheduses paiknevad Terviseparadiis ja Sanatoorium Estonia. Kesklinn on ligikaudu 850m ja rand umbes 330m kaugusel.

### **3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid**

Planeeringuala kontaktvööndis asub hoonestatud elamumaa kinnistu (Papli tn 6) ning hoonestatud ärimaa kinnistud (A. H. Tammsaare pst 9 ja A. H. Tammsaare pst 11). Ümbruskonna hoonestus on välja kujunenud aastasaja jooksul, hilisemad hooned on ehitatud hilisemate hoonete ehitusaja arhitektuursete arusaamade (stiilide) järgi. Laiema ümbruskonna hoonestus on arhitektuursetelt mitmekesine. Papli tn 6a krundi ümbritsevad villad on ehitatud lühikese ajavahemikuga enne I maailmasõda. Hiljem ja teisel ajajärgul on ehitatud kõrvalhooneid. Hoonete suurus on suuremate korterelamute ja ühepereelamute vahepealne, nn suvitusvilladele kohane. Kaugemale on vahepealsetel aastatel ehitatud ka suuremaid (tüüpeid) korterelamuid, mis mõjuvad olemasoleva kontekstis liialt suuremahulistena. Suvitusrajoonile omaselt on krundidel ja tänavate veeres väärtuslikku kõrghaljastust. A.H.Tammsaare pst. 11 kinnistul on kultuuriministri käskkirjaga 18.dets. 2006 nr 383 ehitusmälestisena ajutise kaitse alla võetud pansionaadihoone reg.nr. 27832.<sup>1</sup>

Lähim lasteaed on Pärnu Tammsaare Lasteaed, mis asub ligikaudu 450 m kaugusel. Lähimad koolid on Pärnu Vene Gümnaasium ca 550 m, Pärnu Vanalinna Põhikool ca 1,0 km, Pärnu Kuninga Tänav Põhikool ca 1,2 km ja Pärnu Ühisgümnaasium ca 1,5 km.

Lähimad ostukeskused on ca 1,0 km kaugusel asuv turg ning Lepa Keskus (ca 1,1 km kaugusel) ja Suurejõe Selver (ca 2,0 km kaugusel).

Bussiliiklus on linna keskuse ja teiste piirkondadega hea. Lähim bussipeatus Sanatoorium asub planeeritavast alast ligikaudu 400 m kaugusel. Analüüsides olemasolevat ruumilist keskkonda ning lähtudes muinsuskaitse eritingimustest on koostatud planeeringulahendus kooskõlas planeeritava ala kontaktvööndi ruumilise arengu eesmärkidega.

#### **3.2.1. Vaatelisus.**

Vaated peavad säilima piki Papli tänavat ja vaatelisus A.H.Tammsaare 11 krundile. Peab säilitama muinsuskaitse alale avanevate kaug- ja sisevaadetega.

---

<sup>1</sup> HENRI PROJEKT OÜ „Muinsuskaitse eritingimused detailplaneerimiseks“. Töö nr 537 – 13, lk 4.

### **3.2.3. Elukeskkond.**

Elukeskkond on rahulik. Piirkonna liiklus on Papli tänaval suhteliselt hõre, kuna Papli tänava ääres asuvad ainult eramud ja korterelamud ning enamus liiklust toimub kohalike sealsete elavate inimeste näol.

### **3.3. Maakasutus ja hoonestus**

Planeeritaval kinnistul (nr: 360505) suurusega 705 m<sup>2</sup> paikneb katlamaja (ehitisregistri kood 103017342), millele on 26.06.2007 väljastatud lammutusluba EL-2364. Lisaks paikneb kinnistu kagunurgas ühekorruseline kivist rajatis, mille kohta andmeid ehitisregistris ei kajastu. Katastriüksuse tunnus on 62512:040:2230 ning maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

### **3.4. Haljastus, liiklus**

Detailplaneeringu alal kasvab kaks lehtpuud. Planeeritav ala asub hea juurdepääsuga ranna puhkepiirkonnas. Lähim ühistranspordipeatus Sanatooriumi asub Papli tn 6a krundist ca 400 m kaugusel.

### **3.5. Tehnovõrgud**

Papli tn 6a kinnistul paiknevad vee-, kanalisatsiooni- ja kaugküttetorustikud, madalpingekaablid ning olemasolevasse hoonesse on ühendatud sideõhuliin.

### **3.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng**

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on Papli tn 6a kinnistu maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa. Väikeelamumaa on tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa.

## **4. Detailplaneeringuga kavandatav**

### **4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused**

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Papli tn 6a kinnistule 5 korteriga 3-korruselise korterelamute. Kehtiv Pärnu linna üldplaneering näeb alal ette väikeelamumaa juhtfunktsiooni, mis võimaldab maksimaalselt kuni kahekorruselise korterelamute ehitamist.

Antud piirkonna näol on tegemist alaga, kus leidub märkimisväärselt ajaloolist hoonestust, mille vahel on ka mitmeid moodsama arhitektuurikeelega hooneid (Lehe tn 1, A. H. Tammsaare pst 1a, Papli tn 2b jmt). Samuti on hoonestus ka kõrguslikult väga mitmekesine. Antud mitmekesisus moodustab kokku piisavalt väärtusliku keskkonna,

milles on omavahel põimunud erinevad ajajärgud ning mida suhteliselt samalaadse arhitektuuriga uushoonestus muudab pigem huvitavamaks.

Kuna tegemist on ka muinsuskaitsealaga, siis on antud kinnistut juba vaadeldud ka olemasoleva ajaloolise hoonestuse kontekstis ning leitud, et kõrval olevate mahtudega analoogse mahu kavandamine on Papli 6a kinnistule sobilik. Kuna tegemist on väärtusliku rannaäärse piirkonnaga, siis on oluline, et hoone juures kasutatakse vääriskaid materjale. Illustreeriv materjal annab teatava suuna, et kavandatav hoone peaks olema piirkonna moodsate hoonetega sarnase arhitektuurikeelega. Hetkel on tegemist kinnistuga, millel paikneb katlamaja ja muinsuskaitse printsiibist lähtuvalt ei ole sobiv antud kinnistule pseudoajaloolise arhitektuuriga hoone ehitamine vaid kaasaegse arhitektuurikeele kasutamine.

Kuna tegemist on olemasoleva suhteliselt tiheda elamupiirkonnaga, siis on kinnistu hoonestamine vajalik, sest linnaruumilist tervikut ei moodusta ainult hooned, vaid ka hoonete paiknemine piirkonnale omase tihedusega. Arvestades ümbritseva hoonestuse üldist kõrgust, on 10,9 m kõrgune (planeeritavast maapinnast 2,10 m abs) hoone antud asukohas sobiv. Samuti on sobiv ka hoone ehitisealune pind ja maht, sest naaberkiinnistutel paiknevad hooned on sarnase või suurema mahuga.

Papli tn 6a kinnistu näol on tegemist rannapiirkonna ja kesklinnale suhteliselt lähedal asuva elupiirkonnaga. Olgugi, et seal on tõenäoliselt suhteliselt vähe püsielanikke ja enam suvituspindu, on täiendavate elamispindade juurde tekkimine vajalik. Potentsiaal püsielanike lisandumiseks on oluline nii rannapiirkonna kui ka linnakeskuse jaoks.

Lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust on väikeelamumaale (EE) võimalik ehitada maksimaalselt kahekorruseline korterelamu. Valdav osa Papli tn 6a kinnistu lähedale jäävast hoonestusest on kahe põhikorruse ja katusekorrusega, mistõttu on arhitektuurselt põhjendatud ka uushoonestuse kavandamine viilkatusega ning sinna elamispindade kavandamine.

Arvestades, et piirkonna hoonestuseks on valdavalt korterelamud, siis on kehtiva üldplaneeringu juhtfunktsiooni tõttu toimunud võimaliku ehitusõiguse vähendamine, mis on linnaruumilise terviklikkuse säilitamise mõttes arusaamatu ja ebamäärane (seadmata on jäetud täpsemad arhitektuursed tingimused, mis võiksid olla aluseks varasemaga sobiva uushoonestuse kavandamiseks).

Arvestades olemasolevate elamute kõrgusi ning mahte, on kavandatud hoone suhteliselt sarnaste proportsioonidega kui olemasolev hoonestus. Detailplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud päikese valguse langemist, mis näitas, et planeeritavast hoonest tulenev varjutus on suhteliselt väikese mõjuga (vt p 3.12.2). Seetõttu on seatav ehitusõigus proportsionaalne olemasoleva keskkonna suhtes. Hoone parkimisala on suhteliselt kompaktne ja ei võta samuti olulist osa krundi pinnast, mistõttu jääb piisavalt ruumi haljastusele ning hoone ette jääb ka „iluaia“ ala, mis on kooskõlas ajalooliselt seatud hoonestusprintsipidega.

Lähtuvalt eelnevast võib öelda, et kavandatud hoonestus on piirkonda sobiv ja vajalik ning ümbritseva keskkonna suhtes proportsionaalne.

#### **4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette kinnistu jagamist.

#### **4.3. Kavandatud ehitusõigus ja arhitektuursete tingimused**

Käesolevas töös määratakse ehitusõigus kolmekorruselise (2 põhikorrust+katuskorrus) viie korteriga korterelamu ehitamiseks. Planeeritav uusehitus peab oma välisilmelt vastama piirkonna ja lähiümbruse hoonestuse eripärale ja stiilile ning peab arvestama naaberhoonetega. Kasutatavad arhitektuursete võtted, detailid ja profiilid peavad olema piirkonnale kohased. Hoonete välisviimistluses ei tohi kasutada imiteerivaid materjale. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Abiruumid (nt jalgrataste, vankrite, suuskade, kelkude jm hoidmiseks) lahendatakse hoone mahus. Hoone põhimaht ei tohi ulatuda ehitusjoonest tänava poole. Hoone elemendid (rõdud/lodžad ja varikatused) võivad ette ulatuda kuni 30% ehitusjoonel paiknevast fassaadipinnast (vt. illustreeriv materjal, joonis 4 - vaated). Hoone põhimaht ei tohi ulatuda ehitusjoonest tänava poole ning hoone kõigi arhitektuursete detailidega peab jääma hoonestusalasse.

#### **Muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded detailplaneeringu koostamiseks:**

- Ehitusjoon peab Papli tn. pool ühtima olemasoleva Papli tn 6 hoonemahu kõige tänavapoolsema ehitusjoonega põhimahu osas (p 2.6).
- Hoonestus ei tohi kõrguse osas ületada olemasolevat naaberhoonestust. Lubatud hoone maksimaalne kõrgus võetuna maapinnast on 11.00 m. Lubatud on ehitada välja 3 korrust. Uushoonestuse maht krundil Papli tn 6a ei tohi visuaalselt ületada A.H.Tammsaare pst 9 ja 11 hoonemahtu (p 2.6).

- Esimese korruse või sokli kõrguse osas arvestada piirkonda ohustatavate üleujutustega, võttes aluseks seni esinenud registreeritud kõrgtaseme (min. ± 0.00=3.10 m abs) (p 2.6).
- Lubatav täisehituse protsent on kuni 30% (p 2.6).
- Hoonete arhitektuurne välisilme peab arvestama naaberhoonetega. Kasutatavad arhitektuursed võtted, detailid ja profiilid peavad olema piirkonnale ja Pärnu linnale varasema alusel kohased. Hoonete välisviimistluses ei tohi kasutada imiteerivaid materjale (p 2.7).
- Hoone välisviimistluses kasutada krohvikatet ja / või puitlaudist; ei ole lubatud (puhasvuuk) tellis. Katusekatteks kasutada sileda profiiliga plekki ja /või katusekive. Avatäited on lubatavad puidust, aknad võivad olla ka puit-alumiinium raamis. Lubatud on kõikvõimalikud katusekujud katuse kaldenurgaga 15-55 kraadi (p 2.7).
- Krundi piire tuleb kavandada puitlippidest vastavalt hoone arhitektursele laadile. Pärnule omase piirde näidiseks on A.H.Tammsaare pst 9 piire (p 2.7).
- Kavandatav muudatus- katlamaja lammutamine ja mitmekordse hoone (villa) ehitus mõjuvad piirkonna miljööd arvestades teostatuna korrastavalt ja on vastavuses piirkonnas algselt seatud linnaehituslikele sihtidele. Kinnistule sobivad eelkõige elu- ja majutushooned (p 2.7).
- Kui muinsuskaitsealal tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud või kultuuriväärtustega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Pärnu Linnavalitsusele (p 3).

**Muinsuskaitseameti 30.03.2017 kirjas nr 5.1-17.9/712-2 esitatud muinsuskaitse eritingimuste sõnastuse täpsustus ehitusjoone paiknemise osas:**

Papli tn 6a detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste punktis 2.6 esitatud nõude sõnastust: „*Ehitusjoon peab Papli tn. pool ühtima olemasoleva Papli tn 6 hoonemahu kõige tänavpoolsema ehitusjoonega põhimahu osas*“ otsustas Muinsuskaitseamet muuta järgmiselt: „*Planeeritava hoone ehitusjoon Papli tn pool peab jääma Papli tn 6 peahoone ja abihoone põhimahtude tänavapoolsete ehitusjoonte piiresse*“.

**Tabel 1. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused**

positsiooni number	Pos 1
krundi suurus	705 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind m <sup>2</sup> / täisehituse %	211 m <sup>2</sup> / 30%.
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve (Rahandusministeeriumi ruumilise planeerimise leppemärgid 2013)	korterelamu maa EK 100%
üldplaneeringu juhtotstarve olemasolev/ planeeritav	väikeelamumaa EE / korruselamumaa EK
Hoone maksimaalne kõrgus (m) planeeritavast maapinnast)	10,9m (arvestatuna planeeritavast maapinna kõrgusest 2,10m (abs).
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+1,94 - (+2,09) / maksimaalselt 2,10 (täpsustatakse ehitusprojektis)
hoone suurim maapealne / maa-alune korruselisus	3 (2 põhikorrust + katusekorrus) / -1
lubatud suurim hoonete arv krundil	1
piirangud	Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala
kuni 20 m <sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga rajatis	Ei ole lubatud rajada
haljastus	osakaal 30% krundi pinnast, lahendada haljastusprojektiga
parkimiskohtade arv (tk)	5
olulisemad arhitektuurinõuded:	Katuse tüüp: viilkatus hoone põhiosas kaldega 25-55°, väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega. Katusekatte materjal ja avatäited täpsustatakse arhitektuurse projekti koostamisel. Katusekatteks võib olla

	<p>näiteks plekk või kivi ning madalama kaldega osadel ka rullmaterjal.</p> <p>Välisviimistlusmaterjalid: krohv, puit, plekk, plaat. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.</p> <p>Projekteeritavad vintskapid ei tohi olla üle poole räästa pikkusest.</p> <p>Piirded: Piirded ümber kinnistu peavad asuma perimetraalselt. Tänavapoolne piire peab paiknema samal kaugusel tänavajoonest kui naaberkruntidel.</p> <p>Krundi piire tuleb kavandada puitlippidest vastavalt hoone arhitektursele laadile. Täpne kujundus, kõrguse vahemik ja läbipaistvus (%) lähtuvalt naaberkinnistute piirete kõrgusest ja sobivusest määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.</p>
--	---

#### **4.4. Haljastus, heakord ja piirded.**

Alal on kaks lehtpuud, mis kuuluvad likvideerimisele. Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga teha koostööd puude likvideerimiseks. Planeeritava ala haljastuse osakaal on minimaalselt 30%. Soovituslik on planeeringualal istutada hekk piirete kõrvale. Lisaks istutada vabale alale kõrghaljastust ning üksikuid madalamaid puid/põõsaid. Haljastuse rajamisel peab arvestama uue hoone, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukohaga ning kõrghaljastuse puhul lisaks päikese liikumissuunaga. Selleks tuleb planeeritav haljastus lahendada ehitusprojekti asendiplaanil või eraldi haljastusprojektiga.

Kinnistule on planeeritud ala laste mänguväljaku rajamiseks (vt joonist nr 2 Põhijoonis). Arvestades, et läheduses on erinevat tüüpi mänguväljakuid, võib hoovi rajatav mänguala olla tagasihoidlik (nt kiik, liivakast). Mänguväljaku täpne asukoht ja suurus täpsustub ehitusprojektis.

Hoone ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutavate puude ning ehitiste ja rajatiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabelite 10.1 nõuetele.

Kinnistu piire tuleb kavandada puitlippidest vastavalt hoone arhitektursele laadile. Kinnistu piirdeaed peab asetsema kinnistu piiril. Aed ja aiaväravad on nõutavad. Tänavapoolse piirdeaia kõrgus ei tohi ületada naaberkinnistute piirdeaedade kõrguseid.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Papli tänaval on asfaltkattega sõidutee, kõnnitee puudub. Kinnistule autoga juurdesõit ja inimeste juurdepääs on planeeritud Papli tänavalt. Krundile juurdepääsuks teed autotranspordiga ja jalgsi Papli tänavalt kuni kinnistu piirini tuleb omal kulul välja ehitada detailplaneeringust huvitatud isikul. Juurdepääsuteede väljaehitamise tagamiseks sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikul enne detailplaneeringu kehtestamist haldusleping tulenevalt PS § 131.

Planeeritava ala parkimine lahendatakse omal kinnistul. Parkimislahenduse koostamisel on arvestatud Eesti standardiga: Linnatänavad (EVS 843:2016). Standardis esitatud tabelist 9.2 tulenevalt on linnakeskuses parkimiskohti projekteeritavale 1-2-toalisele korterile ette nähtud 0,9 kohta ning projekteeritavale 3- või enamatoalisele korterile 1,1 kohta. Planeeringus nähakse ette igale korterile üks parkimiskoht õues.

**Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus**

pos. nr.	Ehitise otstarve	normatiivne parkimiskohtade arv kui projekteeritakse kolmetoalist suuremat ning kolm 1-2 toalist korterit	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	korterelamu	4,9	5

Planeeritud maa-alal kokku: (maksimaalselt) 5

5

#### 4.6. Tehnovõrgud- ja rajatised

Papli tänaval on vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja kaugküttetorustikud ning side- ja elektrivõrgud. Tehnovõrkude lahendus on koostatud võrguvaldajate poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude joonisel esitatud lahendus on põhimõtteline ning täpsustub eriosade projektide koostamisel.

##### 4.6.1. Veevarustus

Kinnistul puudub olemasolev ühendus ühisveevarustusega. Vastavalt AS Pärnu Vesi poolt 14.11.2013a väljastatud tehnilistele tingimustele nr DP – 394/13 nähakse planeeringus ette Papli tn 6a kinnistu liitumine Papli tänaval asuva ühisveetorustikuga, liitumispunktiks on veetorustiku maakraan nr 530. Papli tn 6a kinnistul olev veetorustik kuulub likvideerimisele.

#### **4.6.2. Reovee kanalisatsioon**

Kinnistu on ühendatud A. H. Tammsaare tn 9 reoveekanaliseerimisega. Vastavalt AS Pärnu Vesi poolt 14.11.2013. a väljastatud tehnilistele tingimustele DP – 394/13 nähakse planeeringuga ette Papli tn 6a kinnistu ühendamine reoveekanaliseerimisega kaevuga nr 216 ja olemasoleva ühenduse likvideerimine kaevus nr 185. Olemasolevad reoveekanaliseerimistorustikud Papli tn 6a kinnistul kuuluvad likvideerimisele.

#### **4.6.3. Sademevee kanalisatsioon**

Kinnistul puudub ühendus ühissademeveekanaliseerimisega. Vastavalt AS Pärnu Vesi poolt 14.11.2013. a väljastatud tehnilistele tingimustele DP – 394/13 nähakse planeeringuga ette Papli tn 6a kinnistu ühendamine Papli tn sademeveekanaliseerimisega. Ühenduse loomiseks on planeeringuga ette nähtud rajada uus sademeveekanaliseerimiskaev.

#### **4.6.4. Elektrivarustus**

Papli tn 6a kinnistul paiknev olemasolev hoone on ühendatud elektrivõrguga. Lisaks läbib Papli tn 6a kinnistut A. H. Tammsaare tn 9 kinnistule kulgev madalpingekaabel. Olemasoleva elektriliini likvideerimise vajadus ja uus ühendus täpsustub projekteerimistöökäigus.

#### **4.6.5. Sidevarustus**

Lahenduse koostamisel on lähtutud AS Eesti Telekom 16.06.2017. a väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 28698907. Papli tn 6a kinnistul paiknev hoone on ühendatud sideõhuliiniga, mis likvideeritakse. Planeeritava hooneni nähakse ette maa-ala siderajatiste paigaldamiseks alates Papli tänaval A.H. Tammsaare 11 juures olevast sidekanaliseerimiskaevust SPL-938 kuni planeeritava hooneni. Sideliini asukoht täpsustub tööprojekti, mille koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

#### **4.6.6. Soojusvarustus**

Vastavalt Fortum Eesti AS poolt 18.11.2013. a väljastatud tehnilistele tingimustele nähakse planeeringualale ette soojavarustus Papli tänaval paiknevast eelisoleeritud kaugküttetorustikust (2×Ø114,3×2,6/225). Papli tn 6a kinnistu ühenduseks on ette nähtud sulgeseadmed Papli tänavale planeeritud teleskoopkaevudesse. Kaugküttetoru sisend hoonesse on planeeritud vahetult soojakeskuse paigalduskohta. Papli tn 6a kinnistu geodeetilisel alusplaanel näidatud olemasolevasse hoonesse sisenev kaugküttetorustik kuulub likvideerimisele.

#### **4.6.7. Vertikaalplaneerimine;**

Kinnistu absoluutkõrgused on vahemikus 1,94-2,09 m. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valgusid hoonest ja teest eemale. Sademevett on võimalik juhtida Papli tn sademevetetorustikku. Haljastatud krundiosale sattunud sadeveed immutatakse. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Planeeritava hoone  $\pm 0 = 3.10$  m abs ning planeeritav maapind on 2,10 m abs.

#### **4.6.8. Välisvalgustus**

Kinnistu välisvalgustus täpsustatakse ehitusprojekti.

**Tehnovõrkude vahelised kaugused ning kinnistul paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.**

#### **4.6.9. Tuleohutuse tagamine**

Tuletõrjevõetukohad asuvad Papli ja Kuuse tn ristmikul sõlmes nr 533 (vooluhulk 48 l/s, mõõdetud juuni 2012) ja Papli ja Lehe tn ristmikul sõlmes nr 530 (vooluhulk 41 l/s, mõõdetud juuni 2012).

Projekteerimisel järgida Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a. määruses nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” sätestatut.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästeautole on tagatud juurdepääs Papli tänavalt.

#### **4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond

- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

#### **4.8. Keskkonnatingimused**

Planeeritav hoone on korterelamu, milles toimuvad protsessid ei ohusta ega kahjusta olemasolevat looduskeskkonda, mistõttu reostusuuringute teostamise vajadus puudub.

##### **4.8.1. Jäätmeäitluse põhimõtted**

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16). Kogumiskonteinerid paigutada sisehoovi. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis.

##### **4.8.2. Insolatsioon**

Kavandatav korterelamu peab vastama allpool nimetatud määruse ja standardi nõuetele. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999.a määrusega nr 38 kinnitatud „Eluruumidele esitatavate nõuete“ punktile 5 peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Akna ja põranda pindala suhe ei tohi olla väiksem kui 1:8.

Lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Kuna insolatsioon avaldab üldtervistavat toimet hoonete sisekliimale ja inimeste tervisele, tuleks piisava loomuliku valgustuse saavutamiseks rakendada selle jaotise insolatsiooni kestuse nõudeid.

Ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini on insolatsiooni kestvus eluruumides piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.

Insolatsiooni kestus on piisav ka siis, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas. 4 ja enam tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50 % esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas.

Insolatsiooni muutumist seoses uue hoone planeerimisega Papli tn 6a kinnistule hindas FDLA OÜ arhitekt Francesco De Luca. Insolatsioonianalüüs on koostatud eskiisi avalikustamisel esitatud märkusele, et planeeritav hoone võib hakata varjama päikesevalgust A.H.Tammsaare pst. 9 kinnistul oleva hoone lõunapoolsetel akendel. Analüüsis on võrreldud olemasolevat olukorda ja planeeritava hoone mahtu Papli tn 6a kinnistul ning arvutused on tehtud perioodile 22. aprill kuni 22. august. 14-st aknast 12-l ei muuda planeeritav hoone päikesevalguse kestvust. Kahel aknal (nr 13 ja 14, vt Lisa 2) väheneb otsene päikesevalgus 1 ja 2 tunni võrra, kuid tagatud on Eesti Standardis EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ esitatud nõuded.

#### **4.9. Piirangud**

##### **4.9.1. Servituudid**

Puudub servituutide määramise vajadus.

##### **4.9.2. Miljöövärtuslik ala**

Planeeritav ala ei paikne Pärnu linna üldplaneeringus määratud miljöövärtuslikul alal.

##### **4.9.3. Muinsuskaitse**

Planeeritav ala on kogu ulatuses Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (reg. nr 27007). Esitatud joonisel 2 tugijoonis.

##### **4.9.4. Tehnovõrkude kaitsevööndid**

Arvestada tehnovõrkude ja –rajatistega (elektripaigaldised jm) seotud kaitsevöönditega lähtuvalt vastavatest õigusaktidest.

##### **4.9.5. Üleujutusohuga ala ning üleujutuse mõjude ennetusmeetmed**

Planeeritav ala on osaliselt üleujutusriskiga alas. Üleujutuse esinemise tõenäosus on 1 kord 10 aasta jooksul. Projekteeritava hoone esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks kavandada mitte vähem kui 3.10 m abs. Eramu projekteerida ja ehitada materjalidest, mis ei lase üleujutuse korral vett hoonesse.



**Joonis 2. Planeeritava ala paiknemine üleujutusohu piirkonnas. Allikas: Maa-ameti üleujutusalaide kaardirakendus, veetaseme tõusu teemakaart.**

#### **4.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded peale detailplaneeringu kehtestamist.**

- Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine;
- Tehnovõrkude ning krundile juurdepääsu väljaehitamine;
- Huvitatud isiku kanda jääb krundile juurdepääsuks Papli tänavalt kuni kinnistu piirini teede väljaehitamine ja hooldamine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Hoone ehitus
- Kasutusloa taotlemine