



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

1-17

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Hüppa OÜ
Kaevu 27-16
Pärnu 80034
e-mail: katrin@hyppa.ee

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

SUUR-JÕE TN 13 KINNISTU DETAILPLANEERING

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2018

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: juuni 2018.

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	4
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	4
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	5
3.3	Maakasutus ja hoonestus	6
3.4	Haljastus ja liiklus	6
3.5	Tehnovõrgud.....	6
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
3.7	Piirangud planeeritaval alal	8
4	Detailplaneeringuga kavandatav.....	8
4.1	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	8
4.1.1	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	8
4.1.2	Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek.....	9
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.3	Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	9
4.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	11
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	11
4.6	Tehnovõrgud ja rajatised	13
4.6.1	Soojavarustus.....	13
4.6.2	Vertikaalplaneerimine	13
4.6.3	Välisvalgustus.....	13
4.7	Tulekaitse tingimused.....	13
4.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	13
4.9	Keskkonnatingimused	14
4.9.1	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	14
4.10	Piirangud	15
4.10.1	Servituudid.....	15
4.10.2	Miljööväärtuslik ala	15
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	15

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	
Joonis 2	Tugijoonis	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Tänavalaotis M 1:1000
Joonis 2:	Pärnu linna üldplaneeringu muudatusettepanek

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Suur-Jõe tn 13 (62511:134:8621) asub Pärnus Keslinna linnaosas. Kinnistu on ümbritsetud Vanapargi tn 2 (62511:134:0791), Suur-Jõe tn 15 (62511:134:6700) ning Suur-Jõe tänav T8 (62501:001:0415) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem.

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 06. veebruar 2017. a korraldusega nr 67. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukohaskeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehnoõrkudega on koostanud Tippgeo OÜ 01.12.2016, mõõdistuse aeg 16.11.2016. a, töö nr 2016TG376.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna üldplaneering 2001-2025;
- 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;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;

- „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded“ (http://www.parnu.ee/failid/DP/Detailplaneeringute_vormistamise_nouded_01.09.2017.pdf);
- “Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang”. Koostaja Pärnu Linnavalitsus, konsultant OÜ Linnak, koostamise aeg november 2016;
- Vanapargi tn 2 ja 2a detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 15.12.2016 otsusega nr 102).

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liikluskorralduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Keslinna linnaosas Riia maantee ja jõe vahele jäävas elamupiirkonnas Suur-Jõe tänava ääres. Planeeritav ala hõlmab 10% ärimaa ja 90% tootmismaa katastriüksuse sihtotstarbega Suur-Jõe tn 13 kinnistut, mille pindala on 793 m². Kinnistu paikneb miljööväärtslikul hoonestusalal.

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Suur-Jõe tn 13 kinnistu on hoonestatud endise tööstushoonega. Koos Vanapargi 2 kinnistuga moodustab ala endise leivatehase tööstushoonete kompleksi, kus lõpetati töö 2011 aastal. Ümbritsev elamupiirkond on hoonestatud valdavalt väiksemate kortermajade ja pereelamutega. Lähedusse jääb ka endise õlletehase kompleks.

Planeeringuala ümbritsev elamupiirkond on ajalooliselt vanim Pärnu eeslinna osa, mis on nii kehtivas kui ka koostatavas Pärnu linna üldplaneeringus määratud miljööpiirkonnaks. Piirkonnas on iseloomulik tänavastruktuur ning rikkalik ajalugu jõe ääres paiknenud tööstusettevõtete, kitsarööpmelise raudtee, agulielu jpm näol, mis kajastub ka säilinud linnakeskkonnas¹.

Piirkonna keskseks läbivaks tänavaks on Suur-Jõe tänav. Hoonestus on valdavalt perimetraalne. Kohati paikneb hoonestus üsna tihedalt. Tihedale hoonestusele sekundeerivad suured krundid koos avarate aedadega. Vaadates miljööd laiemalt, on näha, et ka teised piirkonna tööstuskompleksid joonistuvad eeslinna hoonestusstruktuuri taustal selgelt välja. Lisaks ka vangla ja haigla. Kuna ükski asutus ei sisalda endas enam algupärast funktsiooni, siis on ka kõik läbinud või läbimas ümberplaneerimise

¹ Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, lk 4.

protsessi. Tänapäevaks ei ole ühegi endise tööstusala ning vangla ja haigla ümberkujundamine siiski veel projekteerimis- ega ehitusstaadiumisse jõudnud.²

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 0,8 km kaugusel. Juurdepääs alale on Suur-Jõe tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus on Riia mnt-l olev Henno peatus ning raudteejaam on umbes 3 km kaugusel.

Lähim piirkonda teenindav kauplus asub ca 0,6km kaugusel, lasteaed (Kesklinna lasteaed) asub ca 1 km kaugusel, lähim põhikool asub ca 0,7km kaugusel. Lähim rekreatsiooniala on ligikaudu 0,4 km kaugusel olev avalik mänguväljak ja park ning 0,2 km kaugusel Pärnu jõe ääres olev terviserada.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritav kinnistu (registriosa 2095705) on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul kuivkaljasehh (EHR kood 103015893, ehitisealune pind 582 m²). Katastriüksuse tunnus on 62511:134:8621 ning maakasutuse sihtotstarve on 90% tootmismaa ning 10% ärimaa (Ä). Üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% tootmismaa.

3.4 Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Suur-Jõe tänavalt. Kinnistu on tasase reljeefiga, absoluutkõrgused on vahemikus +4.51...+4.58. Olemasoleva hoone ees on parkimisala. Hoonest vaba ala katteks on asfalt, kinnistul ei ole kõrgahajastust ning piirdeaedaid.

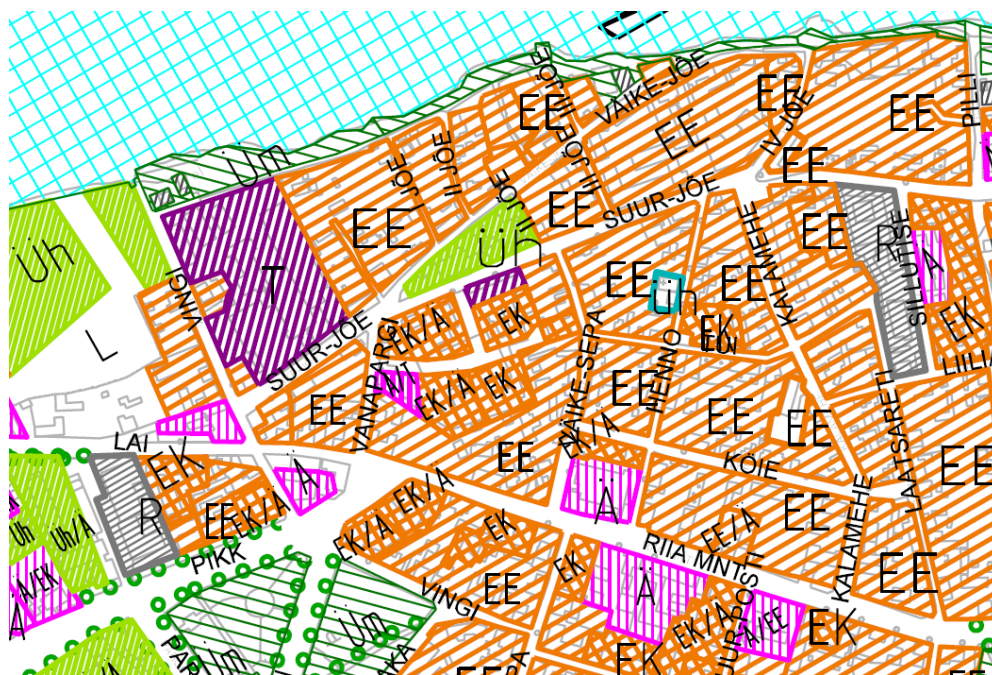
3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Suur-Jõe tänava ääres on olemas sademevetekaev. Kinnistul on olemas liitumised side- ja elektrivõrkudega.

3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

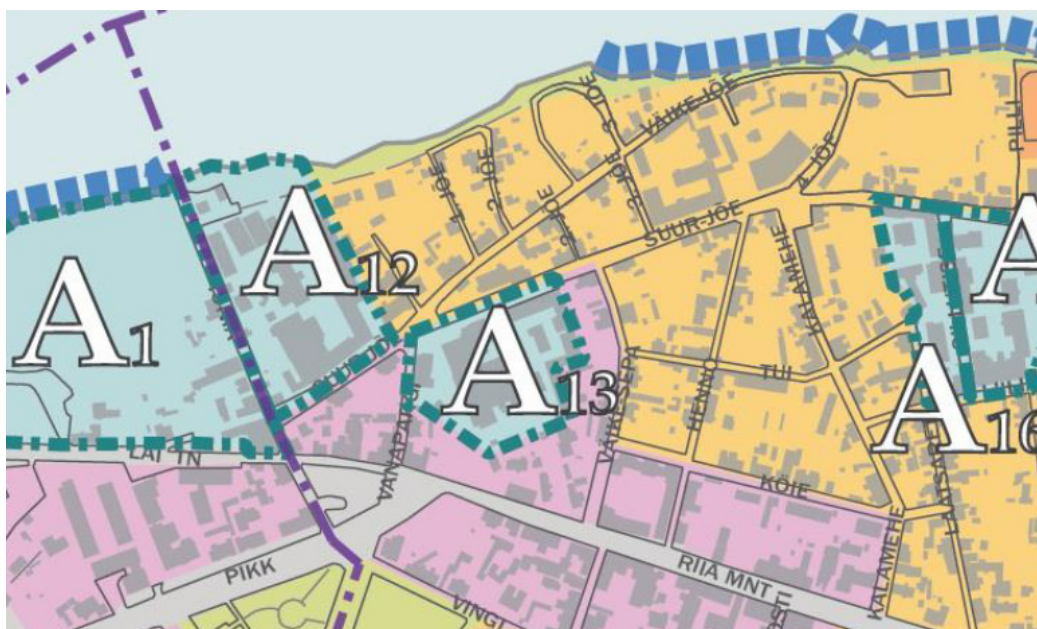
Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on tootmismaa, koostatavas üldplaneeringus on Suur-Jõe tn 13 kinnistu planeeritud arengualaks ning ümbritsev ala segahoonestuse maa-alaks.

² Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, lk 5.



Joonis 2. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Arenguala seadmise põhimõte lähtub asjaolust, et linnas on teatud piirkonnad, kus ei ole välja kujunenud traditsioonilist linnaehituslikku keskkonda või seda ei ole võimalik või otstarbekas olemasoleval kujul (tööstus) pikemas perspektiivis säilitada. Kuna aladel on võimalikud mitmesugused linnaehituslikud ja funktsionaalsed lahendused, ei määrata aladele maa- ja veelade kasutuse plaanil konkreetset maakasutuse juhtotstarvet³.



Joonis 3. Väljavõtte koostatavast üldplaneeringust.

Nii kehtiva kui koostatava üldplaneeringu kohaselt on tegemist miljööalaga.

³ Koostatava üldplaneeringu seletuskiri lk 69

3.7 Piirangud planeeritava alal

- 1) Veetorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m);
- 2) Kanalisatsioonitorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m).

4 Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks, kuna planeeritakse kinnistul osutada äriteenust (nt lastele suunatud tegevused, kaubanduspinnad vms). Tegemist on seetõttu üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendusega kinnistu piire ei muudeta, katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse 100% ärimaa, arhitektuurilised ning ehituslikud tingimused olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks. Määratakse liikluskorralduse põhimõtted. Hoone rekonstrueerimisel (ehitusprojekti koostamisel) on oluline rõhk olemasoleva hoone sobitamisel miljöösse.

Alal ei ole lubatud suurema mürafooniga, lärmakad kasutused (nt ööklubi, kasiino, diskoteek jms ning suurema transpordi vajadusega kasutus).

Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangus on antud hoone rekonstrueerimiseks ning linnaruumi sobitamiseks järgnevaid soovitusi:

Hoone rekonstrueerimisel leida lahendus, mis arvestab maksimaalselt koostatava üldplaneeringuga seatud miljööttingimustega, sest antud materjal on kõige põhjalikum ja asjakohasem. Arvestada ka kehtestatud Vanapargi tn 2 ja 2a detailplaneeringu lahendusega. Olemasoleva tootmishoone maht on oluliselt pikem, kui piirkonna keskmine hoonemaht ning ei arvesta miljööttingimustega, kuid mastaabilt (kõrgus) on piirkonda peaaegu et sobiv. Samas on hoone maht oluliselt pikem, kui piirkonna keskmine hoonemaht, mistõttu tuleks leida võimalusi hoone jagamiseks visuaalselt või füüsiliselt väiksemateks osadeks. Hoone astub Vanapargi tn 2 ja 2a detailplaneeringuga määratud ehitusjoonelt ca 5 m tagasi. Piirkonnas on valdavalt perimetraalne hoonestus. Olemasoleva hoone paigutust tänavajoone suhtel ei ole rekonstrueerimise puhul võimalik muuta. Samas on hoone siiski tänavale suhteliselt lähedal ja pigem toetab perimetraalset hoonestuslaadi.

4.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Kuna käesolevas detailplaneeringus on kavandata katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa, on detailplaneering **üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering.**

4.1.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut, muutes ala praegune tootmismaa (T) juhtotstarve ärimaa (Ä) juhtotstarbeks.

Praegusel hetkel on suurtootmine alal lõppenud ning on võimalus piirkonna ümberkujundamiseks, mistõttu ei ole kehtiv üldplaneering strateegilise arengudokumendina enam asjakohane. Esiteks seetõttu, et tõenäoliselt on lähtutud juhtfunktsiooni määramisel olemasolevast olukorrast, kus tootmine tööstushoonetes

veel toimus ja ei olnud näha ette selle likvideerimist. On küsitav kui otstarbekas on arendada nii suures mahus tootmistegevust kaubaveokite jaoks keerukate liiklusoludega piirkonnas ja ümbritsetuna elamupiirkonnast⁴.

Muudatusettepanekut toetab ka koostamisel olev üldplaneering, milles on määratud ala juhtfunktsiooniks arenguala ning ümbritseva kvartali juhtfunktsiooniks segahoonestusega maa-ala. Sihtotstarbe muutmisel tootmismaast ärimaaks on see kasulik ka kogukonnale, kuna ärifunktsioon võimaldab inimestel tarbida pakutavaid teenuseid, piirkonnast kaotatakse tootmisfunktsioon ning amortiseerunud hoone rekonstrueerimisel muutub hoone visuaalselt nauditavamaks.

4.1.2 Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringu joonist „Maakasutuse plaan“, märkides sihtotstarbe juhtfunktsiooni tootmismaast ärimaaks. Muudatusettepanek kajastub illustratiivse materjali hulgas oleval joonisel 2.

4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kinnistu piire ei muudeta.

4.3 Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1, Suur-Jõe tn 13
krundi suurus	793 m ²
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²) / krundi täisehitus %, HA-1 + HA-2	635 m ² / 80%
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Ä 10% ärimaa, T 90% tootmismaa
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	100%: ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB - kontori- ja büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa. ÄV krundi kasutamise sihtotstarbe puhul peab välistama väiketootmise. Kuna ala paikneb elamupiirkonnas, ei ole lubatud ööklubi, kasiino, diskoteek jms tegevus planeeritaval alal. Ei ole lubatud suurema transpordi vajadusega, suurema mürafooniga ning lärmakad kasutused.
üldplaneeringu juhtotstarve, %	tootmismaa (T), 100%
kavandatav üldplaneeringu juhtotstarve, %	Ärimaa (Ä), 100%

⁴ Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, lk 9.

hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m) HA-1 / HA-2 (arvestatuna olemasolevast maapinnast)	12,5m / 15m. Juhul kui kõrgem hooneosa hoonestusalal nr 2 likvideeritakse, on lubatud hoonestuse suurimaks kõrguseks 12,5 m olemasolevast maapinnast.
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+4.51...+4.57m/
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	HA-1: 2 / -1 HA-2: 3 / -1
hoonete suurim lubatud arv krundil	1
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	TP-3
Piirangud	* kanalisatsioonitorustik * veetorustik
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed mahulised rajatised	ei ole lubatud ehitada
Haljastuse põhimõtete määramine	teedest, platsidest ja hoonest vabad alad haljastada
parkimiskohtade arv (tk)	13
olulisemad arhitektuurinõuded:	
* katusekallete vahemik	* HA – 1: 5...20° HA – 2: 0-10°
* välisviimistluse materjalid	*Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikattematerjale - komposiitplaate, laudist, dekoratiivplekki, klaasi, krohvi, kivi jmt. Välistada tuleb trapets, lainelist, kiviimitatsiooniga plekki ning läikivaid pindasid. Esimesel korrusel kasutada võimalikult palju klaasi. Lubatud on antud hoone puhul sandwichpaneelide kasutamine, mida tuleb miljöösse sobitamiseks osaliselt või täielikult teiste materjalidega katta või kombineerida. Arvestada piirkonna miljöoga. * katus – plekkprofiil (välistatud on kiviprofiil), eterniit, kivi ja rullmaterjal
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* avatäited lahendatakse ehitusprojekti
* piirete materjal ja kõrgus	* kinnistule ei planeerita piiret.
* ±0.00 sidumine	* ±0.00=15 cm olemasolevast maapinnast

Planeeritav hoonestusala on määratud kogu krundi ulatuses, luues võimaluse maa-aluse parkimiskorruse rajamiseks. Olemasoleva hoone mahtu on lubatud suurendada seoses abiruumi(de) rajamise vajadusega. Suurendatud ehitisealune pind annab võimaluse lahendada jäätmete kogumine varjatult, hoone mahus ning võimaldab ka katusealuse ehitamist jalgrataste parkimiseks. Uushoonestuse planeerimisel peab lähtuma normatiivsest parkimiskohtade vajadusest. Kui esitatud maksimaalse võimaliku brutopinna korral ei ole võimalik tagada normikohaseid parkimiskohti, tuleb vähendada uute hoonete brutopinda. Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Perspektiivselt, kui otsustatakse olemasolev hoone lammutada, tuleb uute hoonete planeerimisel lähtuda, et tegemist on miljöölaga ning uushoonestamisel võtta arvesse piirkonna hoonestuse kasutus- ja ehituspõhimõtted ning sobivus miljöösse.

Olulisemad miljöötõingimused:

- Kavandada põhihooned lahtise hoonestusviisina, pikiküljega tänavajoonele.
- Põhihoonestuse maksimaalne kõrgus: 2 maapealset korrust (1 põhikorrus + katusekorrus). Erandina võib kõrgema põhihoonestuse (2 põhikorrust + katusekorrus) planeerida Suur-Jõe tn äärde.
- Põhihoonete katusekalded: 35-45 kraadi (1 põhikorrus + katusekorrus), 15-30 kraadi (2 põhikorrust + katusekorrus).⁵

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Alal puudub kõrghaljastus. Lähtuvalt olemasolevast hoonestusest ning asfalteeritud parkimisalast, ei ole võimalik planeeritaval alal tagada üldplaneeringukohast nõuet, et haljastus moodustaks 20% krundi pinnast. Võimalusel rajada osaliselt tänava äärde haljastust. Puudujääva haljastuse osas tuleb asendusistutus kokku leppida linnaaednikuga. Hoone ees olev ala on asfalteeritud ning kasutusel parkimisalana.

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Hoone ees on maapinna kalded selliselt, et parkimisala sademeveed suunduvad Suur-Jõe tänaval olemasolevasse kaevu.

Rekonstrueeritavas hoones vältida rahvahulkade kogunemisega seotud või öise aktiivsusega funktsioone – nt ööklubi, kasiino. Arvestades ümbruses oleva elamupiirkonnaga, vältida või isoleerida müra tekitavaid kütte- või jahutusseadmeid.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanalisisatsiooniveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Olemasolev hoone ulatub kolmest küljest piirini ning Suur-Jõe tänava pool piiret ei ole, säilib olemasolev olukord.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Alale on tagatud juurdepääs Suur-Jõe tänavalt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud, et tegemist on väikeelamupiirkonda kavandatava ärimaa kinnistuga. Ehitise liigiks on asutused, mis vajab ühte parkimiskohta 40m² brutopinna kohta.

⁵ Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, lk 8.

Arvutuse alus on valitud arvestades, et piirkonda on lubatud kavandada ettevõtlust, mis on väikeelamupiirkonda funktsionaalselt sobiv või piirkonda teenindav. Ettevõtte tegutsemisega kaasnev parkimine tuleb lahendada omal kinnistul.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Asutused 1pk/ 40m ²	1315	33	13

Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks olemasoleva hoone brutopind (sh abiruumide planeeritav ala). Olemasoleva hoone juurde mahub 13 parkimiskohta. Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad (Tabel 9.1 asutused) on see piisav linnakeskuses, kuid ebapiisav väikeelamute alal. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel linnavalitsusega lähtuvalt ettevõtte konkreetsetest vajadustest (küllastajate arv, töötajate arv, laopindade suur osakaal jms). Näiteks kui olemasolevas hoones tegutseb laste mängumaa või treeningisaal, puudub vajadus autode pikaajaseks parkimiseks, kuna peamiselt pargitakse hetkeks, mil tuuakse lapsed või tullakse lastele järele. Hoone suure pinna kohta on ka töötajate arv väike ning seetõttu vajatakse pikaajaseks parkimiseks vaid üksikuid parkimiskohi. Lähimad avalikud parklad on ca 600 m kaugusel olevad kaubakeskuste parklad (lähim Port Artur 2).

Perspektiivselt, uushoonestuse planeerimisel peab lähtuma normatiivsest parkimiskohtade arvust. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone brutopinnast ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest. Kui uushoonestuse rajamisel ei ole võimalik parkimist tagada, tuleb vähendada hoone korruselisust või brutopinda.

Hoone projekteerimisel näha ette parkimisevõimalus jalgratastele (hoone 100m² kohta 1 jalgratta parkimiskoht). Olemasoleva hoone mahtu arvestades tagada 13 jalgratta parkimiskohad, soovitatavalt hoone sissepääsu lähedusse.

Suur-Jõe tänava teekattel on tähistatud ala jalakäijatele (kaks paralleelset joont). Suur-Jõe tn 13 kinnistu parkimiskohtadele keeratakse Suur-Jõe tänavalt. Seetõttu peab jalakäijate turvalisuse tagamiseks parkimiskohtade ulatuses olema jalakäijate ala tähistatud kui pikk ülekäigurada. Parima tulemuse saamiseks kasutada märgistuseks plastikut, kuna värv kulub kiiresti.

Hoonest minimaalselt 40 cm kaugusele parkimiskohtade ette paigutada äärekivi (kõrgus vähemalt 10 cm). Sellise lahendusega on tagatud jalakäija pääs autost hoone sissepääsuni autode eest. Kuna parkivate autode taga ei ole ruumi, vähendab see nt laste sõiduteele sattumise ohtu. Lisaks välistab äärekivi paigaldamine autode (kogemata) seina vastu sõimise.

Tulevikus, kergliiklustee projekteerimisel ning ehitamisel Suur-Jõe tänava äärde, peab olema tagatud Suur-Jõe tn 13 kinnistul parkimise võimalus. Vajadusel vaadata üle parkimislahendus, et toimiks nii parkimine kui kergliiklustee kasutus.

4.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritaval alal on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega, side- ning elektriliinidega. Lumi ja sajuveed (ka katustelt) suunata omaale kinnistule ja veed suunata kanalisatsiooni. Vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele. Kütte lahenduse osas nähakse ette liitumise võimalus Suur-Jõe tänaval oleva kaugküttetorustikuga võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

4.6.1. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse aluseks on Fortum Eesti AS poolt 22.11.2017. a väljastatud projekteerimistingimused nr PT-155/41. Detailplaneeringuala soojavarustus lahendatakse väljavõttega Suur-Jõe tänava magistraaltorustikust 2XDN400.

4.6.2. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus 4,51 - 4,57 m. Sademevesi on maapinna kalletega juhitud Suur-Jõe tänaval olevasse sadamevetekaevu.

4.6.3. Välisvalgustus

Suur-Jõe tänaval on tänavavalgustus, mis tagab alal oleva hooneesise valgustuse.

4.7 Tulekaitse tingimused

Hoone tuleb ehitada või rekonstrueerida järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded. Päästeautodele on tagatud juurdepääs Suur-Jõe tänavalt.

Lähimad hüdrandid on Suur-Jõe ja Väike-Sepa tänavate ristmikul (maa-alune, nr 550) ning Tui ja Väike-Sepa tänavate ristmikul (nr 30).

4.8 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

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 valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.9 Keskkonningimused

Lähtuvalt Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangust ei ole peetud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Järgnevalt on esitatud eelhinnangu kokkuvõte:

Suur-Jõe tn 13 kinnistul asuva hoone keskkonnamõju jääb peale hoone rekonstrueerimist ja hoone funktsiooni muutust üldiselt sarnaseks nagu tavapärasel linnahoonel. Olemasoleva hoone juhtfunktsiooni muutmine tootmismast ärimaaks on otstarbekas. Kehtiva üldplaneeringu juhtfunktsioon tootmismaa on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast enne üldplaneeringu kehtestamise, kui alal tegeleti veel tootmisega.

Olemasolev hoone asub suhteliselt väikesel krundil ning ei sobiks ka elamuks, kuna krundil ei ole hoone rekonstrueerimisel erilisi võimalusi õueala loomiseks. Olemasoleva hoone lammutamine ja väiksema kavandamine ei pruugi olla majanduslikult otstarbekas.

Koostatava üldplaneeringuga on kvartali juhtfunktsiooniks määratud segahoonestuse maa-ala, mis pigem toetab detailplaneeringu eesmärki. Piirkonna arenguala lubatud juhtfunktsioon *väikeelamute maa-ala* tuleks täpsustada, sest kvartali üldine juhtfunktsioon annab mõnevõrra vabamad tingimused. Samas ei ole koostatava üldplaneeringu planeerimisloogika järgi ärimaa kavandamine vastuolus, kui järgitakse piirkonna hoonestuspõhimõtteid.

Peamine keskkonnamõjuga seotud asjaolu, mis tuleks planeeringuga lahendada, on hoone sobivus miljöösse. Nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringu kohaselt on tegemist miljööalaga. Olemasoleva tootmishoone näol on tegemist mõnevõrra kõrgema ja oluliselt pikema hoonemahuga, kui piirkonna eluhooned. Olemasoleva hoone suletud netopind on 1 040 m² (ehr.ee andmetel) ja kinnistule mahub parkima ca max 20 autot (kuni 52 m² netopinda per auto). Vastavalt standardile (Tabel 9.1 asutused) on see piisav linnakeskuses ja korruselamute maal, kuid ebapiisav väikeelamute alal.

Suur-Jõe, Vanapargi, Väike-Jõe ja Vingi tänava piirkonnas on miljöö mõnevõrra mitmekesisem, kui elamutega ääristatud piirkonnas üldiselt. Läheduses on endise õlletehase hoonekompleks. Lähtuvalt sellest võib kaaluda olemasoleva hoone ümberkujundamist nõnda, et see sobitub mastaapidelt piirkonna miljööga, kuid on arhitektuurselt seotud ka piirkonna tööstusajalooga olles nõnda teatavaks viiteks ala tööstusajaloole. Kuna tegemist on endise tööstushoonega suhteliselt väikesel kinnistul, siis jääb see tõenäoliselt piirkonna miljöö suhtes erandlikuks (parkimine tänava ääres, haljastatud õueala puudumine, tagasiaste tänavajoonelt, hoone mastaabid). Antud asjaolud puudutavad arhitektuurset keskkonda ning on võimalik läbi rääkida ja lahendada detailplaneeringu käigus. Selleks ei ole vajalik eraldi KSH hindamist koostada. Reaalne tervikmiljöö kujuneb alal välja alles siis, kui Vanapargi 2 kinnistul on tootmishooned lammutatud ning uushoonestus on välja ehitatud.

4.9.1 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013. a määrus nr 16). Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Jäätmed koguda eraldi mahutitesse. Ehitusprojektis leida jäätmete mahutitele sobilik asukoht hoone mahus.

4.10 Piirangud

4.10.1 Servituudid

Servituutide määramise vajadus puudub.

4.10.2 Miljöövärtuslik ala

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringus määratud miljöövärtuslikul alal.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- Hoone ehitus/rekonstrueerimine;
- Kasutusloa taotlemine.