

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 14001



Lisa
Pärnu Linnavalitsuse 03.12.2018
korralduse nr 985 juurde 20 lehel

**A. H. Tammsaare pst 35
kinnistu detailplaneering**
Pärnu linn

Ettepaneku tegija/
omanik:

**AS Strand
Egon Elstein**
/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Karri Tiigisoon

Arhitekt:

Karri Tiigisoon

Pärnus, september 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	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	5
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	5
2.3.2. Liikluskorraldus	6
2.3.3. Haljastus	6
2.3.4. Tehnovõrgud	6
2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng	6
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	7
3.2. Kruntide ehitusõigus	7
3.3. Hoonestusala paigutamise põhimõtted	7
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	7
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	9
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
3.7. Tehnovõrgud	10
3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
3.7.2. Elektrivarustus	10
3.7.3. Sidevarustus	11
3.7.4. Soojavarustus	11
3.8. Tuleohutuse tagamine	11
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
3.10. Keskkond	12
3.10.1. Jäätmed	12
3.10.2. Insolatsioon	12
3.11. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	16
3.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	17

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:

- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on A. H. Tammsaare pst 35 kinnistule ehitusõiguse kavandamine täiendavate hoonemahtude planeerimiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavalitsuse 07. oktoobri 2013 korraldus nr 447 **A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos lisaga (Maa-ala asukoha skeem);
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 30. 05. 2018 koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn Pärnu linn A. H. Tammsaare pst 35. Töö nr TM-137-18;

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneering vastab kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata 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, tulemüüri 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 ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse 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, Kesklinna linnaosas. Planeeringuala on piiratud A. H. Tammsaare puiestega ning Viire tänav T1 ja Papli tn 36 kinnistutega.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeringuala ajaloolise kontaktvööndi teisel pool A. H. Tammsaare puiesteed moodustavad peamiselt kuni kahekorruselised viilkatustega elamud, mille vahele on aegade jooksul ehitatud mitmesuguse arhitektuurse lahendusega elamuid. Katusekalded vahelduvad lamekatustest järskude viilkatusteni. Valdavad viimistlusmaterjalid tellis, profiilne puitlaudis, värvitud silekrohv jne. Idast külgneb planeeringuala varem planeeritud ning krunditud kuid osaliselt väljaehitamata elamualaga (väike- ja korruselamud) ning Pärnu tennisehalliga. Planeeringuala külgneb lõunas ja läänes suure haljasala ning Pärnu rannaniidu looduskaitsealaga, mis on kehtiva üldplaneeringu alusel ette nähtud hoonestada väikeelamutega.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

A. H. Tammsaare pst 35:

- katastritunnus: 62512:049:0001
- kinnistu pind: 22 214m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 002; Ä 100%

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
103044200	hotell	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Hoone	1985	4	4396
103044201	alajaam	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Hoone	1985	1	52
220192181	veetrass	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Rajatis		0	0
220192182	kanalisatsiooni trass	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Rajatis		0	0

Kinnistul paiknev hotell (103044200) on kantud Eesti XX sajandi väärtusliku arhitektuuri nimistusse (Nr 1076, APN-i puhkebaas, arh Meeli Truu, nõukogude periood 1985, seisukord hea). Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitse programmi Pärnu linna ehituspärandi hinnangus¹ märgitakse, et kaitsemeetmed ei ole vajalikud.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale A. H. Tammsaare puiesteelt. Parkimine lahendatud osaliselt omal kinnistul ning kinnistuga külgneval tänavakinnistul.

2.3.3. Haljastus

Kinnistul paiknev haljastus on suures osas heakorrastatud. Kinnistul kasvab kõrghaljastust hajutatult üksikelementidena.

Maapind kinnistul on tasane, kaldega mere suunas lõunasse. Kõrgusmärgid kinnistul vahemikus +1.11 – +3.10 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Kinnistu on varustatud tehnokommunikatsioonidega olemasoleva hoonestuse teenindamiseks.

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (august 2017) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu ulatuses **ärimaa Ä**.

¹ Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitse programm. Pärnu linn. Välitööd ja hinnang ehituspärandile. Tallinn Välja, Leele 2008

Alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 24.08.2000.a otsusega nr 68 kehtestatud Side tn, A. H. Tammsaare pst, Mai tn elamurajooni ja merekalda vahelise ala detailplaneering.

Planeeringuala külgneb Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006.a otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringualaga.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust ei muudeta.

3.2. Kruntide ehitusõigus

Positsioon 1:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed²: **majutushoone maa 90 – 100% (ÄM) ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 0 – 10% (ÄK).** Üldplaneeringu vaste ärimaa Ä
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **5**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: **maapealne 9000 m² /maa-alune 7000m²**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonestust ümbritsevast keskmisest planeeritud pinnast +2.80abs): **16m (HA-1), 14 m (HA-2) ja 8 m (HA-3).** Erinevad hoonestusalad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

3.3. Hoonestusala paigutamise põhimõtted

Krundile **positsioon 1** on planeeritud üks hoonestusala, mis on jagatud kolmeks erineva kõrguspiiranguga hoonestusalaks. Hoonestusalade määramisel on aluseks linnaehituslik analüüs, milles jõutakse järeldusele, et täiendav hoonemaht linnaehituslikult võimalik kavandada olemasoleva Strandi hotellimahu ja Viire tänava vahele. Peamiseks eelduseks sellele on see, et kuna hoonestus paikneb piirkonnas valdavalt tänavapoolses krundi servas, siis on uue hoonemahu paigutamisel antud seisukohta ka järgitud. Detailplaneeringuga on seatud Viire tänava äärde ehitusjoon, mis näeb ette, et hoone fassaad ei saa asuda kaugemal kui 10 m Viire tänava poolsest krundi piirist (täpsem selgitus ja joone asukoht on märgitud joonisel AS-2). Uue hoonemahu puhul laieneb sarnane piirang osaliselt ka Tammsaare pst poole (täpsemalt vt põhijoonis tehnoorkudega).

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel krundile **positsioon 1** arvestada järgmiste olulisemate arhitektuursete tingimustega:

² Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“. Siseministeerium 2013

- lubatud hoonestusaladele rajatavate hoonete ehitisealused pinnad ei ületa 40% krundi pinnast (9000 m²);
- suurim lubatud hoonete arv krundil on 5;
- kõik hoone detailid nagu rõdud, räästad, hoonega püsivalt ühendatud terrassid jms peavad mahtuma lubatud hoonestusalasse;
- uushoonestuse arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlus;
- hoonestusalal **HA-1** (vt põhijoonis) on hoonestuse suurim lubatud korruselisus piiratud **viie** maapealse ja **ühe** maa-aluse korrusega (Viire tänava poole avanevad ülemised korrused alates 3. korrusest 1 m tagasiastega). Viies korrus on lubatud kavandada min 2 m tagasiastega.
- hoonestusalal **HA-2** on hoone maksimaalseks kõrguseks määratud 14 m (korruselisus lahendatakse projektiga);
- hoonestusalal **HA-3** on hoone maksimaalseks kõrguseks määratud 8 m (korruselisus lahendatakse projektiga);
- hoonestuse ümbruse keskmine planeeritud pind +2.80 abs. orienteeruv planeeritud maapinna kõrgus on 3.00 abs.;
- hoonete põhimahule on soovitatav kavandada katused kaldega 0-15°. arhitektuurivõistluse lahendusest tulenevalt võib pakkuda ka teisi lahendusi;
- hoonestuse suurim lubatud võimsus 21 000 m² suletud brutopinda;
- viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- hoonete 1. korruse fassaad avada võimalikult palju tänavaruumi (aknad, vaateaknad), et tekiks visuaalne side tänavaruumi ja hoone siseruumi vahel;
- kui on vajadus hooned omavahel ühendada, siis siduda uushoonestus ja olemasolev hoonestus ehitusjoonest eemal, et tänavavaates jääks hoonete vahele piisav õhuruum ning olemasoleva hoone vaadeldavus ja eristumine ülejäänud hoonestusest. Võimalikud ühendusgaleriid kavandada võimalikult kergete ja läbipaistvatena.
- planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Vihmavee valgumine takistada vertikaalplaneerimisega, sademevee kanalisatsiooniga või tugimüüridega krundi piiridel;
- parkimiskohad paigutada kavandatava hoone alla 1. korruse tasandile või maapinnast allapoole jäävasse parklasse;
- üleujutusohust tulenevalt kavandada 1. korruse pind merepinnast mitte madalamana kui 3 m abs. Kui see on vältimatu, siis kavandada madalamal olevad pinnad avalikus kasutuses olevatena ning arvestada hoone projekti koostamisel üleujutusohuga. Üleujutusohuga korrustele (-1 ja 1. korrus) mitte kavandada ruume, kus inimesed ööbivad (nt hotellitoad)
- Viire tänava poole jäävasse hoonemahtu ei ole lubatud liigset müra põhjustavate funktsioonide paigutamine (nt ööklubi);
- hoone müra tekitavad tehnoseadmed paigaldada hoone mahtu eraldi tehnoruumi nii, et need oleks võimalikult varjatud, ei risustaks hoone fassaadi ning nende poolt põhjustatav müra oleks võimalikult summutatud ning ei oleks suunatud elamute poole. Katusele on ventilatsioonikorstnate jms tehnoloogilise inventari paigaldamine lubatud.

Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta piirkonna üldiseid liikluskorralduse põhimõtteid. Krundi **positsioon 1** juurdepääsud on planeeritud A. H. Tammsaare puiesteelt. Viire tänavalt on võimalik lahendada jalakäijate juurdepääse ja autoga juurdepääse, mis ei too endaga kaasa oluliselt suuremat liiklust. Hiljem (nr Papiniidu tn väljaehitamisel) on võimalik anda juurdepääse ka teistelt ala ümbritsevatelt tänavatelt.

Krundi **positsioon 1** parkimisnormatiiv on vastavalt standardile EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD tabelile 9.1 korruselamute alal on projekteeritava hotelli puhul suurima lubatud väärtusena 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Kokku oleks suurima lubatud ehitusõiguse rakendamisel normatiivne parkimisvajadus $21\ 000/100 = 210$ parkimiskohta (arvesse on võetud hoonestuse suurim lubatud maapealne sihtotstarbeline suletud brutopind). Detailplaneeringuga on ette nähtud **214** statsionaarset parkimiskohta omal krundil.

Viire tänava poole jäävad parkimiskohad paigutada kavandatava hoone alla 1. korruse tasandile või maapinnast allapoole jäävasse parklasse (-1 korrusele) ning varjata tänava poolt.

Avatud (mitte hoone all asuvad) parkimiskohad integreerida hoonete ümbruse kujundus- ja haljastuslahendusega nõnda, et need moodustaksid koos projekteeritavate ja olemasolevate hoonetega ühe terviku. Avatud parklad jagada haljastusega kuni 20-kohalisteks osadeks. Haljastus, avalik (käidav) ruum ja sõidukitele mõeldud ruumid peavad olema esteetilised ja selgelt eristatavad.

Invaparkimine lahendada vastavalt standardile hoone sissepääsudele võimalikult lähedal. Hoone projekteerida nõnda, et erivajadusega inimesed saaksid kasutada samu liikumisteid ja juurdepääse, mida teisedki.

Bussidele on planeeritud 4 kohta. Kaks kohta on A. H. Tammsaare pst pool hoone ees, kaks kohta on planeeritud krundi idapiirile planeeritud autoparkla lähedusse (busside saabumine on ette teada, mistõttu on võimalik parkimise korraldamine busside liikumise tagamiseks).

Jalgrataste parkimine lahendada hoone sissepääsudele võimalikult lähedal. Soovitavalt kasutada rattahoiuraame. Võimalusel lahendada rataste parkimine kas täielikult või osaliselt varju all.

Krundi juurdepääsude, krundisisese liikluskorralduse ja parkimiskohtade täpne paigutus ja arv antakse hoonestuse projektide asendiplaanilise osaga.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt **positsioon 1** on planeeritud haljastada ja heakorrastada. Olemasolev kõrghaljastus hooldatakse ja lõigatakse vastavalt vajadusele. Kõrghaljastuse likvideerimise ja juurdeistutuse vajadus määratakse uushoonestuse projekteerimisel asendiplaanilise osaga. Kõrghaljastuse likvideerimisel on kohustuslik asendusistutus. Asendusistutuse koha ja hulga määramisel teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonna linnaaednikuga.

Haljastuse minimaalne osakaal on 25% kinnistu pinnast (5553,5 m²). Haljastuslahenduse väljatöötamiseks tuleb kaasata maastikuarhitekt, et tagada vaba hooviala terviklik haljastus- ja kujunduslahendus, kus on piisavalt erinevat tüüpi haljastust (kõrg- ja madalhaljastus). Soovitavalt nõuda ka arhitektuurivõistluse tingimustes haljastuse üldkontseptsiooni andmist võistlustöös.

Krundi majandusotstarbel kasutatavaid osi ning suletud parkimisalasid on lubatud piirata keskkonda sobivate piiretega. Lubatud on kasutada haljaspiiret, tara või nende kombinatsiooni. Tarade puhul on eelistatud madalad võrkpiirded või raamitud terasvõrgust taralahendused kõrgusega 1,2 ... 1,5m. Mittesoovitavad on horisontaalsetest lattidest tara, terasvarbadest sepsaiad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud piirkonda sobimatud lahendused.

Piirete üldine lahendus leida soovitavalt koos arhitektuurivõistlusega.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete otsest valgumist naaberkinnistutele. Maapinna oluline tõstmine planeeringualal ei ole lubatud.

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga. Avatud parklad jagada haljastusega kuni 20-kohalisteks osadeks. Vältida kõvakattega suurte pindade tekitamist.

Kinnistule kavandada ka lastemänguväljak või mänguala. Soovitavalt lahendada see koos maastikukujundusega nii, et see on seotud terviklikult hooneid ümbritseva keskkonnaga.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Vältida lükatava lume sattumist haljasaladele. Parklatest kogutav lumi ladustada kõvakatendiga alal nii, et sulaveed oleks võimalik koguda ja juhtida läbi puhasti või korraldada lume äravedu.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Pos 1 A. H. Tammsaare pst 35 kinnistul on liitumispunkt AS Pärnu Vesi ühisveevärgiga olemas A. H. Tammsaare puiesteel. Planeeringuga ettenähtud hoonestuse veevarustus lahendatakse krundisisiselt ehitusprojektide mahus.

A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu reoveed on kanaliseeritud A. H. Tammsaare pst reoveekanaliseerimisele.

A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu sademeveed on kanaliseeritud A. H. Tammsaare pst sademeveekanaliseerimisele. Parklatest ära juhitud sademeveed tuleb puhastada enne sademeveekanaliseerimisele juhtimist (paigaldada õli- mudapüüdurid vastavalt vajadustele).

3.7.2. Elektrivarustus

Olemasolev alajaam lammutatakse. Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 311187

Vana alajaam (AJ) asendatakse uue komplektajalaamaga (KAJ) Heka 2SB1000 uues asukohas, LP 0,4kV JS. (töö nr 25093/IS2684).

Uue alajaama soovituslik asukoht on tähistatud põhijoonisel. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Arhitektuurset ja funktsionaalselt sobiva terviklahenduse väljaselgitamiseks on vajalik koostöö Elektrilevi OÜ-ga.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab elektrivõrgu peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

3.7.3. Sidevarustus

A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu on varustatud sideühendusega.

3.7.4. Soojavarustus

Vastavalt Fortum Eesti AS detailplaneeringu 8.05. 2018 a. projekteerimistingimustele nr DPT-55/16 on 2015. aastal teostatud kaugküttetorustiku rekonstrueerimisega A. H. Tammsaare pst 35 kinnistule ette nähtud kaugküttetorustiku otsad, koordinaatpunktidega 111A (pealevoolule) ja 114A (tagasivoolule).

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud sulgeseadmete ehk maakraanide paigaldamine tänavatorustiku ühenduskohta ehk kinnistu harutorustikule, väljapoole kinnistu piiri ning planeeritud kinnistule uus kaugkütteühendus. Olemasoleva hoone kaugküttetorustikku ei ole kavas likvideerida. Täpne lahendus antakse projektiga.

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel tuleb jälgida nõuet, et kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi. Hoonesisesed (hoonet läbivad) primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud;

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

3.8. 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 812-7:2018 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Lähimad hüdrandid asuvad:

- A. H. Tammsaare pst ja Karusselli tn ristmikul, sõlmes nr 500 (12-G-1), hüdrant nr 41, vooluhulk 54,6 l/s, koordinaadid 6470493, 530427;
- A. H. Tammsaare pst-l kinnistu Pardi tn 21 juures, sõlmes nr 506 (12-G-2), hüdrant nr 323, vooluhulk 39,0 l/s, koordinaadid 6470502, 530495;

- Tiiru tn ja Viire tn ristmikul, sõlmes nr 525 (12-G-6), hüdrant nr 631, vooluhulk 13,6 l/s, koordinaadid 6470343, 530568.

Tagada päästeautode juurdepääs, vajalikud pöörderaadiused ja vajalikud laiused. Päästemeeskonna juurdepääsud hoonetesse ei tohi asuda kaugemal, kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass, hoonetevahelised kujad ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Ehitiste vaheline tuleohutuskujad peab olema selline, et tuli ei leviks kergesti naaberehitistele ja kinnistu hoonestusala üldine tulekahju levimise oht jääb väikeseks. Kui ehitiste vaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Vajalikud ehituslikud abinõud nähakse ette hoone(te) projektidega.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus soovitatavalt valgustada või paigaldada liikumisanduritega valgustid.
- Tagada, et hoone ümbrus oleks akendest piisavalt hästi jälgitav.
- Hoonete ümbrus lahendada nii, et avalikult kasutatavad tsoonid ja juurdepääsetavad alad oleks selgelt eristatavad.

3.10. Keskkond

3.10.1. Jäätmed

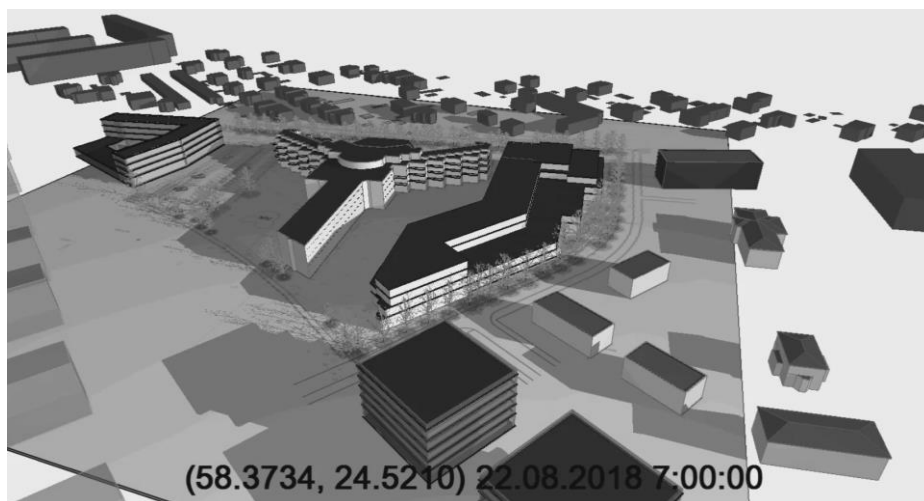
Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Prügikäitlеме täpne asukoht anda ehitusprojektis.

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

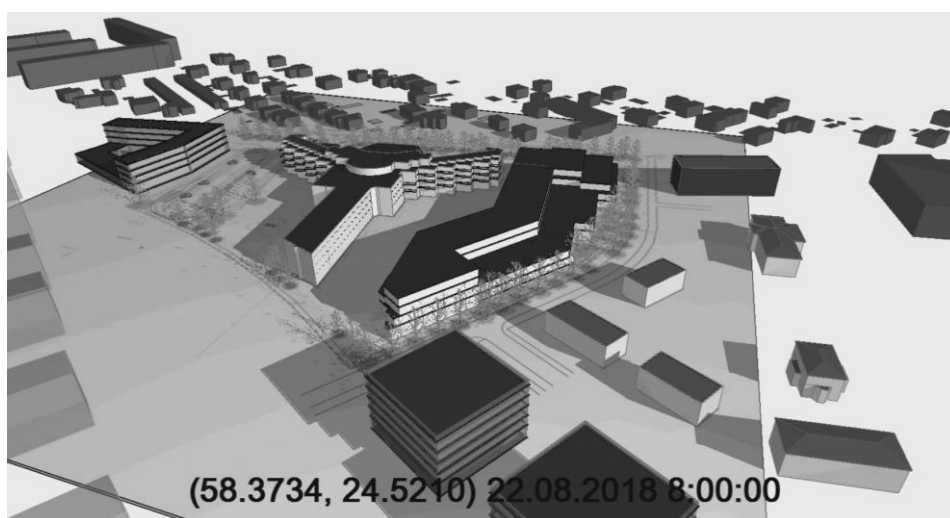
3.10.2. Insolatsioon

Piisava insolatsiooni tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

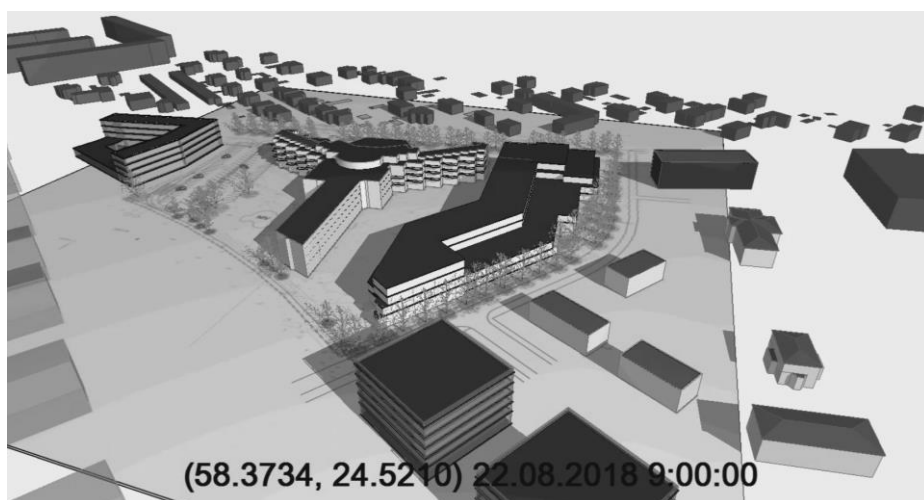
Käesoleva detailplaneeringu käigus on vaadeldud ka kavandatavast hoonestusest põhjustatud varjutust. Kavandatav hoonestus ei põhjusta varjutust sellisel määral, et lähedalasuvatel elamutel väheneks isolatsioon rohkem kui poole võrra või oleks mõnes eluruumis alla kolme tunni.



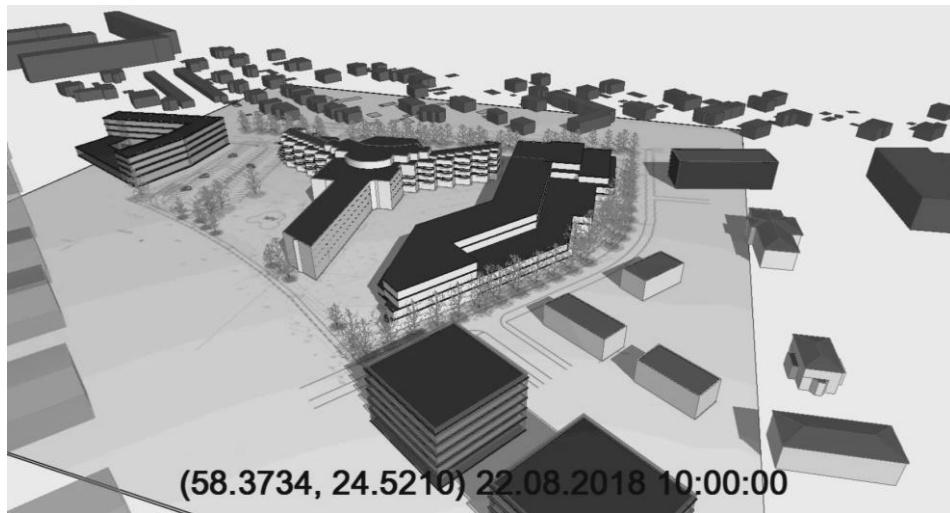
Joonis 1 Päikesevalguse langemine 22. august 7:00 hommikul



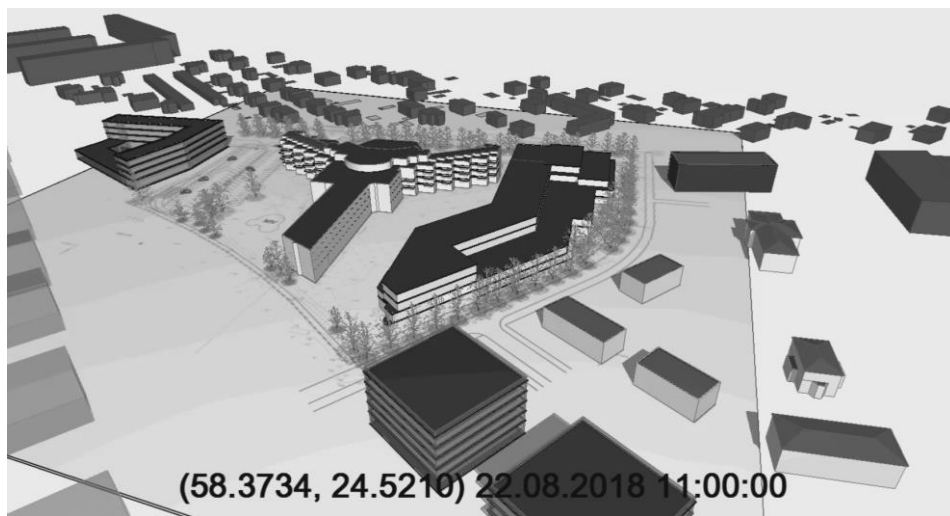
Joonis 2 Päikesevalguse langemine 22. august 8:00 hommikul



Joonis 3 Päikesevalguse langemine 22. august 9:00 hommikul



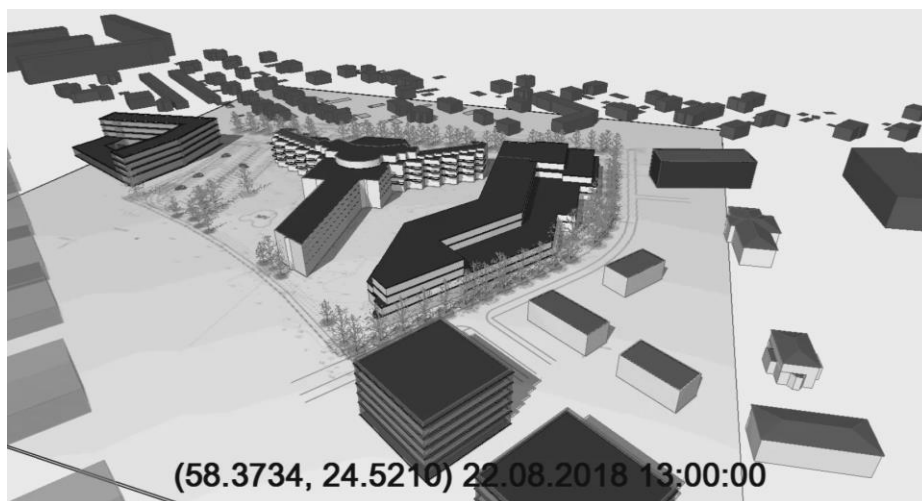
Joonis 4 Päikesevalguse langemine 22. august 10:00 hommikul



Joonis 5 Päikesevalguse langemine 22. august 11:00 päeval



Joonis 6 Päikesevalguse langemine 22. august 12:00 päeval



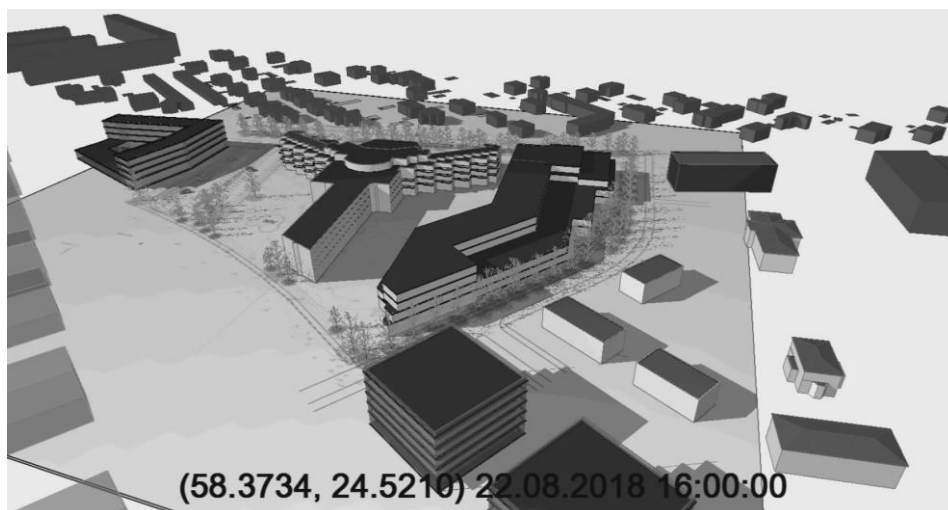
Joonis 7 Päikesevalguse langemine 22. august 13:00 päeval



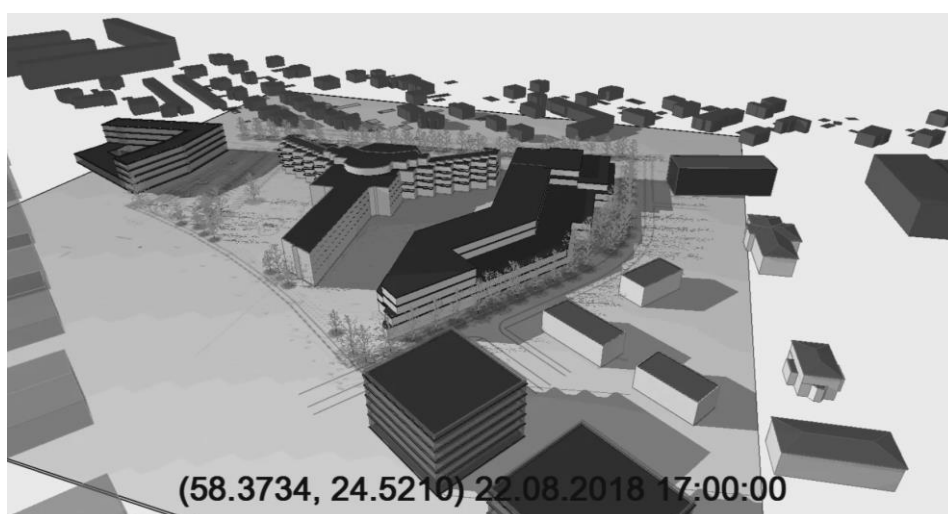
Joonis 8 Päikesevalguse langemine 22. august 14:00 päeval



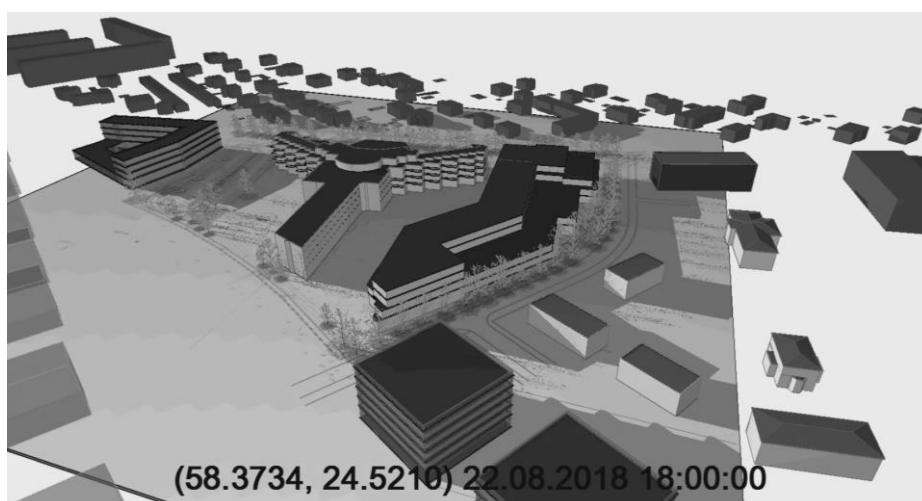
Joonis 9 Päikesevalguse langemine 22. august 15:00 päeval



Joonis 10 Päikesevalguse langemine 22. august 16:00 päeval



Joonis 11 Päikesevalguse langemine 22. august 17:00 õhtul



Joonis 12 Päikesevalguse langemine 22. august 18:00 õhtul

3.11. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke. A. H. Tammsaare puiesteel asub polügonomeetriapunkt PP77.

3.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- Uushoonestuse arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistluse korraldamine.
- Planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega.
- Püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.