

**Tellija:** Pärnu Linnavalitsus

**Omanik:** Kingexport OÜ

**Huvitatud isik:** Kingexport OÜ

**Projekteerija:** OÜ Joon Ruumis, Nikolai tänav 10-3 80011 Pärnu, tel 527 3938,  
MTR reg nr EP10442271-0001 (20/1/2003)

**Töö nr.** 01-14

**Projekteerija:** OÜ Arcus Projekt, Rüütli tänav 37 80010 Pärnu, tel 445 9570,  
MTR reg.nr.EP10033377-0001 (10.01.2003)  
MTR reg.nr.EL10033377-0001 (16.10.2002)  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E17/2002-P

**Töö nr.** 15062

**KM reg. nr.** 27007 Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala

**KM reg. nr.** 16677 Pärnu linnakindlustused

## LÕUNA TN 18B KINNISTU DETAILPLANEERING

**Arhitekt :**



**Rein Metshein**

**Insener:**

**Heldur Otsalt**

**Insener:**

**Enn Viires**

juuni 2018. a

## PLANEERINGU SISUKORD:

### I SELETUSKIRI, tekstilise osa leheküljed 3–11

1) DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, OLEMASOLEV SITUATSIION	lk 3
2) DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED	lk 3
3) OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	
3.1) planeeritava ala asukoht	lk 3
3.2) planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	lk 3
3.3) maakasutus ja hoonestus	lk 3
3.4) haljastus ja liiklus	lk 3
3.5) tehnovõrgud	lk 3
4) ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	lk 4
5) DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	
5.1) üldplaneeringu kohasus	lk 4
5.2) planeeritava ala kruntideks jaotamine	lk 4
5.3) kinnistu kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	lk 4
5.4) haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.	lk 5
5.5) tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 6
5.6) tehnovõrgud- ja rajatised	lk 6
5.6.1) veevarustus	lk 6
5.6.2) reoveekanaliseerimine	lk 6
5.6.3) sademevee kanalisatsioon	lk 6
5.6.4) soojusvarustus	lk 7
5.6.5) tuletõrjevõrustus	lk 7
5.6.6) elektrivarustus	lk 7
5.6.7) sidevarustus	lk 7
5.6.8) tänavavalgustus	lk 7
5.6.9) vertikaalplaneerimine	lk 7
5.7) tuleohutuse tagamine	lk 7
5.8) kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 8
5.9) keskkonnanõuded	lk 8
5.10) muinsuskaitse eritingimused	lk 8
5.11) kehtivad ja planeeritavad piirangud	lk 10
5.12) detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 10

### II. JOONISED:

DP-1. Situatsiooniskeem	M1:10000,
DP-2. Tugijoonis	M1:500,
DP-3. Põhijoonis	M1:500,
DP-4. Tehnovõrkude joonis	M1:500,
DP-5. Illustreeriv joonis	

## SELETUSKIRI

### 1) DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, OLEMASOLEV SITUATSIION

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

1. Pärnu Linna üldplaneering, 2001,
2. Detailplaneeringu algatamise korraldus, Pärnu Linnavalitsus, 19. 01. 2015 nr 31
3. Alal kehtiv detailplaneering: Pärnu linnavolikogu 17. 02. 2011 otsusega nr 11 kehtestatud Pühavaimu–Lõuna–Nikolai–Kuninga tänavate vahelise kvartali detailplaneering, OÜ Artes Terrae, 11. 2010
4. Maa-ala plaan tehnovõrkudega M:500, Pärnu LV planeerimisosakond, töö nr GT-111/16, 26. 05. 2016
5. Muinsuskaitse eritingimused Pärnu Lõuna tn 18b kinnistu detailplaneeringu, hoone rekonstrueerimise ja uushoonestuse projekti koostamiseks, OÜ Arcus Projekt töö nr 14057, 08. 2014

### 2) DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

Olemasolevale Lõuna tn 18b krundile täiendava hoonestusala määramine ja krundi maakasutuse sihtotstarvete muutmine.

### 3) OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1) PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Detailplaneeringu ala asub Kesklinna linnaosas ja hõlmab Lõuna tn 18b krundi suurusega 831m<sup>2</sup>, katastritunnus on 62510:108:0006. Detailplaneeringu ala suurus on ca 1091m<sup>2</sup>. Krunt asub Pärnu Kesklinna linnaosas Lõuna, Nikolai, Kuninga ja Pühavaimu tänavate vahelises kvartalis ning vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal reg nr 27007 (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06. veebruari 2006 määrusega nr 32). Kinnistul asub aktiivselt tegutsev Steffani pitsarestoran koos seda teenindavate hoonetega. Krundi valdaja on Kingexport OÜ.

Planeeringuala kaugus Pärnu jõest on ca 0,5km, merest 1,1km. Lähim suurem ühiskondlik- ja kaubanduskeskus on Pärnu kesklinnas, lähimad koolid on vahetult kõrvalkvartalites asuvad Pärnu Vanalinna Põhikool ja Pärnu Sütevaka Humanitaargümnaasium. Lähimad veeärsed puhkealad paiknevad Pärnu lahe ääres 1,1km kaugusel (Pärnu kesklinna rand). Lähim ühissõidukipeatus "Teater" paikneb 0,4km kaugusel.

#### 3.2) PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID

Planeeringuala paikneb Lõuna tänava ääres väljakujunenud hoonestusega kvartalis. Kvartalis asub ka Pärnu linna üks olulisemaid esindushooneid, Eliisabeti kirik. Ümbritsevate kruntide hoonestus paikneb reeglina perimetraalselt tänavajoonel, tegu on kahe- kuni neljakorruseliste äri- ja ühiskondlike hoonetega. Krundist vahetult lääne pool paikneb ilmetu alajaamahoone, ida pool aga renoveerimist ootav endine Heinrich Pulsi õlletehase hoone.

Planeeringualaga lõuna pool külgnev Lõuna tänav on asfaltkattega ühesuunaline ja kõnniteedega tänav, tänava olemasolev liiklusskeem ei muutu.

#### 3.3) MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeringuala hõlmab Lõuna tn 18b krundi, millel paikneb olemasolev kahekorruseline hoonestus vaid krundi põhjaosas. (Olemasolev olukord ei ühti Ehitisregistri andmetega). Lõunapoolne krundi osa on hoonestamata.

#### 3.4) HALJASTUS JA LIIKLUS

Krundi lõunapoolses servas on esinduslik kõrghaljastus (pärnad), krundi idapiiril on püramiidvormelupuudest hekk, mis osaliselt paikneb kõrvalkrundil Pühavaimu tn 17.

Krundiga külgnev Lõuna tänav on asfaltkattega ühesuunalise liiklusega tänav, millest mõlemal pool paiknevad äärekividega eraldatud kõnniteed.

#### 3.5) TEHNOVÕRGUD

##### Veetorstikud

Toimiv veetorstik paikneb planeeringualaga piirneval Lõuna tänaval, kinnistu lõunapiiril. Liitumistorstik on toodud kinnistu piiril asuva maakraanini (kaev 543). Suurim planeeritud arvutuslik veevajadus on ca 4,1 m<sup>3</sup>/d. Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Lõuna tänaval kaevus nr.545, hüdrant nr. 534, (kaugus hoonest ca 38 m) ja kaevus nr 508, hüdrant nr. 6, (kaugus hoonest ca 50 m). Veetorstikud on töökorras.

### **Reovee kanalisatsioonitorustikud**

Planeeringualaga piirneval Lõuna tänaval on olemasolev reoveekanaliseerimis- ja puhastus- ja reoveekogus (PVC). Liitumistorustik on toodud kinistu piiril asuva kaevuni nr 213. Olemasolev Lõuna tänava kanalisatsioonitorustik on uus ja heas tökorras. Suurim planeeritud arvutuslik reoveekogus on ca 4,1 m<sup>3</sup>/d.

### **Sademevee kanalisatsioonitorustikud**

Olemasolev sademeveetehnikasüsteemi torustik paikneb Lõuna tänaval Lõuna tn 18b kinnistu läheduses. Liitumistorustik on toodud kinistu piiril asuva kaevuni nr 221.

Olemasolev Lõuna tänava sademevee kanalisatsioonitorustik on uus ja heas tökorras.

Suurim planeeringuala arvutuslik sademevee kogus on ca 12,5 l/s.

### **Kaugküttetorustikud**

Lõuna tänaval paikneb Fortum Eesti AS kaugküttetorustik 2DN100/225/200. Torustik on uus ja heas tökorras.

### **Elektrivarustus**

Planeeringualal, Lõuna tn.18a kinnistul, paikneb Elektrilevi kuuluva Lõuna alajaama. Alajaama juurest on läbi Lõuna 18b kinnistu ehitatud Kuninga 17 ja Pühavaimu 17 madalpinge kaabelliinid. Elektrilevi OÜ skeemi järgi paikneb ka Nikolai tn 22 kinnistu toitekaabel, mis kuulub Elektrilevi OÜ-le, Lõuna tn 18b kinnistul. Geodeetilisel alusplaanil see kajastatud ei ole. Samuti puuduvad nimetatud kaabelliini kohta andmed Pärnu Linnavalitsuse projektide arhiivis ja kinnistu omanikul.

### **Sidetrassid**

AS Eesti Telekom olemasolev sidekanalisatsiooni torustik paikneb Pühavaimu tänaval. Planeeringualaga piirneval Lõuna tänaval praegu sidekanalisatsioon puudub.

### **Välisvalgustus**

Planeeringualaga piirneval Lõuna tänaval on olemas tökorras Pärnu linna tänavavalgustusvõrk.

## **4) ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG**

Planeeringuala suhtes kehtib Pärnu linna üldplaneering, mis näeb alale ette äri- ja korruselamumaa (Ä, EK) juhtfunktsiooni, koostamisel olev uus üldplaneering (sama tähendusega) segahoonestuse maa.

Planeeringuala suhtes kehtib Pühavaimu–Lõuna–Nikolai–Kuninga tänavate vahelise kvartali detailplaneering, mis näeb ette võimaluse rajada krundi lõunaossa kuni 12,5m kõrguse äri- ja korterelamu hoonemahu.

## **5) DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **5.1) ÜLDPLANEERINGU KOHASUS**

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringu lahendus ei taga üldplaneeringuga ette nähtud haljastusprotsenti ärimaa kinnistul. Arvestades, et tegemist on vanalinna piirkonnaga, kus on iseloomulik tihe hoonestuslaad ei loeta seda üldplaneeringu põhilahenduse oluliseks muutmiseks ning haljastuse osas on ette nähtud kompenseeriv asendusistutus.

### **5.2) PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Käesolev detailplaneering ei kavandata Lõuna tn 18b krundi olemasolevate piiride muutmist. Krunt on suurusega 831m<sup>2</sup>, maakatastrijärgne krundi kasutamise sihtotstarbed on ärimaa 50% ja elamumaa 50%.

### **5.3) KRUNDI KAVANDATAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED**

Krundile on kavandatud põhimõtteliselt kaks eristuvat hoonestusala: krundi tänavapoolsesse ossa kuni neljakorruselise põhihoone ehitamiseks kõrgusega maapinnast kuni 12,0m ning krundi põhja- ja lääneossa 2 maapealse korrusega abihoonete ehitamiseks kõrgusega maapinnast kuni 7,0m. Ehitisealune pind on krundil kokku kuni 499m<sup>2</sup> ehk kuni 60% krundi pinnast. Kavandatud hoonemahtud on suurimad võimalikud, mis on lubatud muinsuskaitse eritingimustega. Äriruumid võivad olla kesklinna miljööd mittehääriva funktsiooniga (nt majutusasutus, kauplus, büroo, toitlustamine või väiketootmine – keskkonnas häiringuid mitte põhjustav väikesemahuline kaubandus- ja tootmistegevus, nt pagari-, savi-, õmblustöökoda).

Krundile on kavandatud 2 hoonestusala: lõunapoolses osas on lubatud hoonestus kõrgusega kuni 12,0m, katusekalle vahemikus 15°-30°; krundi põhjapoolses osas on lubatud kuni 2 maapealse korrusega hoonestus, mis on määratletud kolme eri mahuna hooneosadena lubatud suurimate kõrgustega 5,8m, 6,0m ja 7,0m, katusekalded vahemikus 5°-20°. Maa-alune -1. korrus on lubatud rajada kogu kinnistu ulatuses.

- krundi kasutamise sihtotstarbed on ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, ÄM - majutushoone maa, ÄB - kontori- ja büroohoone maa 50–100%, mis vastavad Pärnu üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonile ärimaa Ä, võimalik vaste katastri sihtotstarbele on ärimaa, ning EK - korterelamu maa 0–50%, mis vastab Pärnu üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonile korruselamumaa EK, võimalik vaste katastri sihtotstarbele on elamumaa.
- krundi pind on 831m<sup>2</sup>.
- hoonete lubatud suurim arv krundil on 3.
- krundile on kavandatud 2 eristuvat hoonestusala.
- hoonestusala 1 (vt põhijoonis DP-3) paikneb krundi tänavapoolses osas, hoone lubatud suurim kõrgus on 12,0m planeeritud maapinna kõrgusest, hoone lubatud korruselisus on -1/+4 korrust (täpsustatult: lubatud on -1 maa-alune korrus ja maapealsed 3 täiskorrust + 1 katusekorrus). Korruste arv määrata hoonete projektiga.
- hoonestusala 1 (vt põhijoonis DP-3) paikneva hoone põhimahu tänavapoolne kohustuslik ehitusjoon paikneb 2,5m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist. Hoone välissein 1. korruse mahus ei tohi paikneda krundi idapiirile lähemal, kui 5,0m.
- hoonestusala 2 (vt põhijoonis DP-3) paikneb krundi lääne- ja põhjapoolses osas, hoonesade lubatud suurimad kõrgused on vastavalt ja 5,8m, 6,0m ja 7,0m planeeritud maapinna kõrgusest, hoonete lubatud korruselisus on -1/+2 korrust. Korruste arv määrata hoone projektiga.
- hooned peavad kõikide oma maapealsete osadega paiknema hoonestusalaades (vt põhijoonis DP-3), välja arvatud maa-alune -1. korrus, mis on lubatud rajada kogu kinnistu ulatuses.
- lubatud on vajaduse korral lammutada olemasolev hoonestus ja asendada see uuega
- krundi keskmine planeeritud maapinna kõrgus on 4,35m abs.
- hoonestusala 1 paikneva hoone põhimahu katuse lubatud katusekalded on 15–30°, harjajoon peab olema paralleelne krundi lõunapiiriga.
- hoonestusala 2 paiknevate hoonete põhimahu katuse lubatud katusekalded on 5–20°.
- lubatud katusekattematerjalid on valtsplekk või keraamilised katusekivid, kasutada ei ole lubatud imiteerivaid materjale (kaasa arvatud kiirpaigaldatav profiilplekk), lubatud katusetoonid on must, hall, pruun, punane või roostepunane.
- välisviimistluses kasutada tellist, silekrohvi, puitu ja klaasi, mitte kasutada imiteerivaid materjale (kaasa arvatud plast- või plekkvooder).
- välisuste ja aknaraamide materjal on lubatud puit, puit-alumiinium või metall, soovitatavalt mitte kasutada toonitud klaasi, peegelklaasi ei ole lubatud kasutada.
- krundile kavandatav hoone peab arvestab lähipiirkonna hoonestuslaadi ja arhitektuurset üldpilti ning sobituma sellesse
- lubatud on terve krundi ulatuses maa-aluse parkla rajamine tingimusel, et olemasolevat õuepinda ei tõsteta ja ei kahjustata naaberkruntide hoonestust.
- krundi lõuna- ja idapiiridele on soovitatav puit- või teraspiirete rajamine kõrgustega vastavalt 0,8–1,1m ja 0,8–2,1m, lahendada sarnaselt Pärnu ajaloolisele piirdetüüpidele. Lubatud on haljaspiirete rajamine (hekid).
- krundil puuduvad servituudid.
- hoonete eskiisprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga enne eelprojekti koostamist.
- hoonete eskiis- ja põhiprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- hoonete projekteerimisel arvestada koostatud muinsuskaitse eritingimustega, vasturääkivuste korral tuleb lähtuda detailplaneeringu piirangutest.
- krundi vertikaalplaneerimise nõuded vt p 5.6.9
- hoonestuse tuleohutusnõuded vt p 5.7. Tule leviku tõkestamine kõrvalkinnistute hoonetele lahendada ehituslike meetmetega, mis ühe variandina võib tuua kaasa kõrvalkinnistul Nikolai tn 24 paikneva hoone idapoolse seina aknaavade kinni müürimise vm viisil ümberehitamise vajaduse, kuna sellisel juhul võivad muutuda praegused insolatsioon-, juurdepääsu- või evakuatsioonitingimused jmt.
- krundile ei ole lubatud Ehitusseadustiku lisas 1 defineeritud kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5,0m kõrguste hoonete kavandamine.

Kõiki planeeringus esitatud tingimusi ja nõudeid tuleb täita komplekselt, saavutamaks tasakaalustatud ruumilist tulemust. Hoonete, rajatiste ja haljastuse projekteerimisel tuleb muuhulgas tagada parklate ja vajaliku autode manööverdamisruumi standardikohaste mõõtmetega hästitoimiv lõplik terviklahendus.

#### 5.4) HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

Krundi idapiiril olev hekk on kavandatud säilitada (see tuleks ümber tõsta nii, et see ei ulatuks naaberkrundile Pühavaimu tn 17). Lõuna tn äärde tuleb ette näha kõrghaljastus. Olemasolevad puud tuleb säilitada või vajadusel asendada uutega. Vanalinnale iseloomuliku tiheda hoonestuslaadi tõttu ei ole võimalik kinnistul tagada üldplaneeringuga ärimaadele ette nähtud minimaalset haljastusprotsenti (20%). Kuna määratud minimaalset haljastusmahtu ei ole võimalik tagada, tuleb ette näha seda kompenseeriv asendusistutus Pärnu linna piires koostöös Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonna linnaaednikuga. Haljastuse osakaalu kompenseerimiseks kinnistul on soovitatav kasutada vertikaalset- või konteinerhaljastust.

Prügi majandamine ja kauba laadimine tuleb lahendada selliselt, et see ei takistaks olulisel määral Lõuna tänava liiklust ega mõjuks vaateid häirivalt. Soovitatav on prügi hoiustamine lahendada hoone mahus, kuid mitte tänavaäärse hoonemahu 1. korruse tänavaäärses osas, kuhu tuleb kavandada tänavaga aktiivselt suhestuva funktsiooniga ruumid.

Krundi olemasolevat maapinna kõrgust ei muudeta. Krundisisene heakorrastus ja haljastus lahendada hoonete projektiga. Krundile langev lumi teisaldatakse.

Krundi lõuna- ja idapiiridele on soovitatav puit- või teraspiirete rajamine kõrgustega vastavalt 0,8–1,1m ja 0,8–2,1m, lahendada sarnaselt Pärnu ajaloolisele piirdetüüpidele, piirded lahendada hoonete projektiga. Lubatud on haljaspiirete rajamine (hekid). Piirde rajamine tuleb kooskõlastada vastava piirinaabriga, kui seda saab käsitleda ühiskasutuses piirirajatisena vastavalt Asjaõiguseaduse § 150 ja 151.

## **5.5) TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

Planeeringualaga lõuna pool külgnev Lõuna tänav on asfaltkattega ühesuunaline ja kõnniteedega tänav, tänava olemasolev liiklusskeem ei muutu. Krundilt väljasõit Lõuna tänavale on võimalik vaid vasak-suunalise pöördega.

Hoone ligikaudne suurim brutopind on 1800m<sup>2</sup>. Lähtuvalt EVS 843:2016 toodud parkimismormatiivist kaasneb 1800m<sup>2</sup> brutopinnaga hoone välja ehitamisega parkimisvajadus 8-30 auto jaoks sõltuvalt konkreetsest hoone kasutusest. Eesti Standardis EVS 843:2016 toodud parkimismormatiivid on järgmised: asutused 1/90, hotell 1/180, korruselamu 1/60, restoran ja kohvik 1/230 autokohta hoone brutopinna (m<sup>2</sup>) kohta.

Sõiduautode parkimine on võimalik väheses mahus lahendada krundi keskosas sh osaliselt hoone mahus ning kokkuleppel linnaga ümbritsevate tänavate baasil. Planeering lubab rajada kogu kinnistu ulatuses maa-aluse korruse, mis võimaldab parkimiskohad tagada oma krundil.

Täpne parkimise vajadus ja lahendus antakse hoone projekteerimise käigus tulenevalt konkreetsest hoone mahust ja funktsioonist. Vajalik on kaaluda maa aluse parkimiskorruse kavandamise otstarbekust. Korterite kavandamise korral tuleb nende parkimine ette näha omal krundil.

Krundil tuleb lahendada jalgrataste parkimine.

## **5.6) TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED**

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on:

- AS Fortum Eesti planeerimistingimused Pärnus, Lõuna tn 18b kinnistu detailplaneeringu kaugkütte soojavarustuse osa koostamiseks DPT-53/20, 14.03. 2016.a;
- Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 239069, kehtivad kuni 23.03.2018;
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 26123217, kehtivad kuni 14.03.2017.

### **5.6.1) VEEVARUSTUS**

Planeeritava kinnistu veevarustus on ette nähtud olemasolevalt Lõuna tänava veevarustuse torustikult, mis paikneb vahetult kinnistu planeeritava piiri läheduses.

Kinnistu täpne veevajadus määratakse tööprojekti koostamisel.

Veevarustuseks on paigaldatud kinnistu piirile maakraan.

### **5.6.2) REOVEEKANALISATSIOON**

Planeeritava kinnistu reovesi on planeeritud juhtida Lõuna tänava olemasolevasse kanalisatsioonikaevu nr 213 (Ø 160) kinnistu piiril.

### **5.6.3) SADEMEVETE KANALISATSIOON**

Sademevete ärajuhtimiseks on planeeritud ehitatavate hoonete katustelt ja kinnistule rajatavatelt teedelt (vajadusel ka haljasalalt) kinnistusisene sademevetetorustik, mis ühendatakse olemasoleva Lõuna tänava olemasoleva sademevete kanalisatsiooniga. Kinnistu sademeveed ühendatakse tänavakaevudega nr. 221 ja 218.

Viimane kaev kinnistul enne liitumiskaevu peab olema varustatud kottpõhja ja vesilukuga. Planeeritud uue torustiku kogupikkus kinnistuni on ca 11,4 m kaldega vähemalt  $i=0,007$ .

#### **5.6.4) SOOJUSVARUSTUS**

Detailplaneeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele Fortum Eesti AS kaugkütte võrgust algusega Lõuna tänava olemasolevast kaugküttetorustikust 2DN100/225/200.

Ette on nähtud Lõuna tänavale magistraalse kaugkütte tänavatorustiku 2DN100/225 paigaldamine.

Planeeritavast tänavatorustikust on ette nähtud Lõuna 18b kinnistu kaugkütte ühendustorustiku rajamine.

Sulgeseadmete paigaldamine on ette nähtud planeeritava tänavatorustiku alguspunkti piirkonda ning Lõuna 18b harutorustikule väljaspoole kinnistu piiri.

Torustiku läbimõõdud määratakse projekteerimisstaadiumis.

#### **5.6.5) TULETÕRJEVEE VARUSTUS**

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid (vt.p.1.3.5) tagavad planeeringuala tuletõrjeveevarustuse 10 l/s vastavalt EVS-812-6:2012 tingimustele, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

#### **5.6.6) ELEKTRIVARUSTUS**

Lõuna 18b kinnistu elektrivarustus on planeeritud olemasolevast Lõuna alajaamast.

Liitumiskilp on planeeritud alajaama juurde ning sealt kinnistu hoonestusalani liitumiskaabli trass. Kaabli valik toimub projekteerimisstaadiumis.

Läbi Lõuna tn 18b kinnistu kulgevad Kuninga tn 17 ja Pühavaimu tn 17 kaabelliinid likvideeritakse. Kuninga 17 elektritoite üleviimine Kuninga tänava kaablikilpi (Pühavaimu alajaama kaablivõrk) on varem planeeritud Artes Terrae OÜ tööga 09DP07. Pühavaimu 17 uus toitekaabel Lõuna alajaamast on käesoleva planeeringuga ette nähtud ehitada Lõuna tänava alasse.

Enne uushoonestuse rajamist Lõuna tn 18b kinnistule tuleb kinnistu omanikul kindlaks teha, kas Nikolai tn 22 kinnistu toitekaabel kulgeb läbi Lõuna tn 18b kinnistu. Juhul, kui nimetatud kaabel kulgeb läbi Lõuna tn 18b kinnistu, tuleb Lõuna tn 18b kinnistu omanikul Nikolai tn 22 kinnistu elektritoitekaabel ümber tõsta vastavalt Artes Terrae OÜ poolt varasemalt koostatud detailplaneeringu (Pühavaimu-Lõuna-Nikolai\_Kuninga tn vahelise kvartali detailplaneering, töö nr.09DP07) insenervõrkude plaanil toodud lahendusele.

#### **5.6.7) SIDEVARUSTUS**

Lõuna 18b kinnistu sideühenduse võimaldamiseks on planeeritud Pühavaimu tänava olemasolevast sidekaevust PRN-676 Lõuna tänavale vajalik mahus uus sidekanalisatsioon.

Projekteerimise käigus nähakse ette optilise kaabli paigaldamine kanalisatsiooni alates Pühavaimu-Ringi ristil asuvast sidekaevust PRN-679. Kaabli valik toimub projekteerimisstaadiumis.

#### **5.6.8) TÄNAVAVALGUSTUS**

Tänavavalgustus on Lõuna tänaval olemas.

#### **5.6.9) VERTIKAALPLANEERIMINE**

Olemasolev maapinna kõrgus on vahemikus 4,15m abs krundi lõunaosas ja 4,50m abs krundi põhjaosas, keskmine kavandatud maapinna kõrgus on 4,35m abs, krundi maapinna olemasolevat kõrgust muudetakse vaid vajalike kallete andmise eesmärgil. Vertikaalplaneerimine lahendada hoone projektiga, tagada kinnistule langeva sademevee juhtimine sademeveekanalisatsiooni ja osaliselt immutamine pinnasesse, sademevee valgumine naaberkruntidele tuleb välistada.

#### **5.7) TULEOHUTUSE TAGAMINE**

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigi standardist EVS 812-7.2008. Hoonestusala 1 (vt põhi-joonis DP-3) paikneva kuni 12,0m kõrguse ning kuni 4-korruselise ja võimaliku 1 sokli- või keldri-korrusega hoone lubatud vähim tulepüsivusklass on TP1, hoonestusala 2 paiknevate kuni 2-korruseliste ja võimaliku 1 sokli- või keldrikorrusega hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP2 Tulepüsivusklassid, tulemüüride, tuletõkkeseinte vm tuletõkestusmeetmete rakendamise vajalikkus ja paiknemine määrata hoonete projektiga.

Juurdepäas krundile on Lõuna tänavalt.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Lõuna tänaval kaevus nr.545,hüdrant nr. 534, (kaugus hoonest ca 38 m) ja kaevus nr 508, hüdrant nr. 6, (kaugus hoonest ca 50 m).

Veetorustikud on töökorras. Planeeringuala välise kustutusvee hulk on vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012/A1:2013 10 l/s.

## 5.8) KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeering näeb ette:

- projekteerimisel lähtuda Eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetest,
- planeeringuala hoidmist heakorrastatud alana,
- kinnistule lukustatavate piirete rajamise, et takistada pimedal ajal soovimatute võõraste liikumist
- hoone ümbruse valgustuse projekteerimise, et tagada pimedal ajal kinnistul piisav valgustus

## 5.9) KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistule planeeritud ärimaa ja korterelamumaa sihtotstarbed on keskkonda mittehäirivad.

## 5.10) MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Planeeringuga hõlmatud maa-ala paikneb Pärnu vanalinna ja kuurorti muinsuskaitsealal. Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud ja hoonete projekti koostamisel lähtuda dokumendist "Muinsuskaitse eritingimused Pärnu Lõuna tn 18b kinnistu detailplaneeringu, hoone rekonstrueerimise ja uushoonestuse projekti koostamiseks", OÜ Arcus Projekt töö nr 14057, 08. 2014.

Väljavõte:

### 5. *Ettepanekud ja analüüs planeeritaval maa-alal asuva muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis kavandatavate teede, trasside, haljastuse ja tehnorajatiste asukoha kohta*

5.1. *Detailplaneeringuga lahendatav hõlmab ainult Lõuna tn 18b krundi. Kuigi on soovitatav krunt ümbritseda piirkonnale omase piirdega, on samuti soovitatav tagada päevasel ajal krundile juurdepäas jalutajatele.*

5.2. *Tehnotrassid ja -rajatiseid planeerida maa alused, hoonesisesed või muul moel linnapilti mitterisustavate lahendustena (nt õhksoojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jmt).*

5.3. *Krundil kasvav kõrghaljastus säilitada, tänavaäärse hoonemahu väljaehitamine ei tohi seda kahjustada.*

### 6. *Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ning mahu kohta*

6.1. *Ehituskeelu ala planeerida Lõuna tn 18b krundil tänavapoolse hoonemahu osas krundi (Lõuna tänava poolsest) lõunapiirist 2,5m, so ligikaudu samale kaugusele, nagu on Nikolai tn 24 krundi hoonestuse kaugus krundi lõunapiirist (vt asendiskeem AS-2, pos 5). Ehituskeelu alal võivad paikneda terrassid ja trepid, ning hoone põhimahust kuni 1m kaugusele ulatuvad hooneosad, nagu rõdud või ärklid, mis peavad sobituma olemasoleva kõrghaljastuse vahele, seda kahjustamata. Lõuna tänava äärse hoone suurim kõrgus on 12m (vt asendiskeem AS-2, pos 4), kaugusega krundi idapiirist 3,5m. Õuehoone koos võimaliku juurdeehitusega võib ulatuda krundi idapiirist kuni 0,6m kaugusele, suurim kõrgus 5,8m ja 6m (pos 1 ja 2). Nende hoonemahtude ühendamiseks on lubatud hoonestusala krundi läänepiiril laiusel kuni 6,6m, suurim kõrgus 7m (pos 3). Hoonestusalade piiride all peetakse silmas hoone välisseina perimeetrit. Hoonestusaladest võivad kuni 0,6m laiuselt üle ulatuda räästad, millele võib vajadusel lisanduda vihmaveesüsteemi laius.*

6.2. *Lubatud on vajaduse korral lammutada olemasolev hoonestus ja asendada uuega (vt asendiskeem AS-2, pos 1, suurim kõrgus 5,8m). /*

6.3. *Lõuna tn 18b krundi suurim täisehitatus on 60%.*

6.4. *Lõuna tn 18b krundil kavandataval hoonestusel näha ette järgmised katusekalded: Lõuna tänava äärsel kuni 12m kõrgusel hoonemahul on lubatud katusekalle 15–30°, krundisisel hoonestusel on lubatud katusekalle 5–20°.*

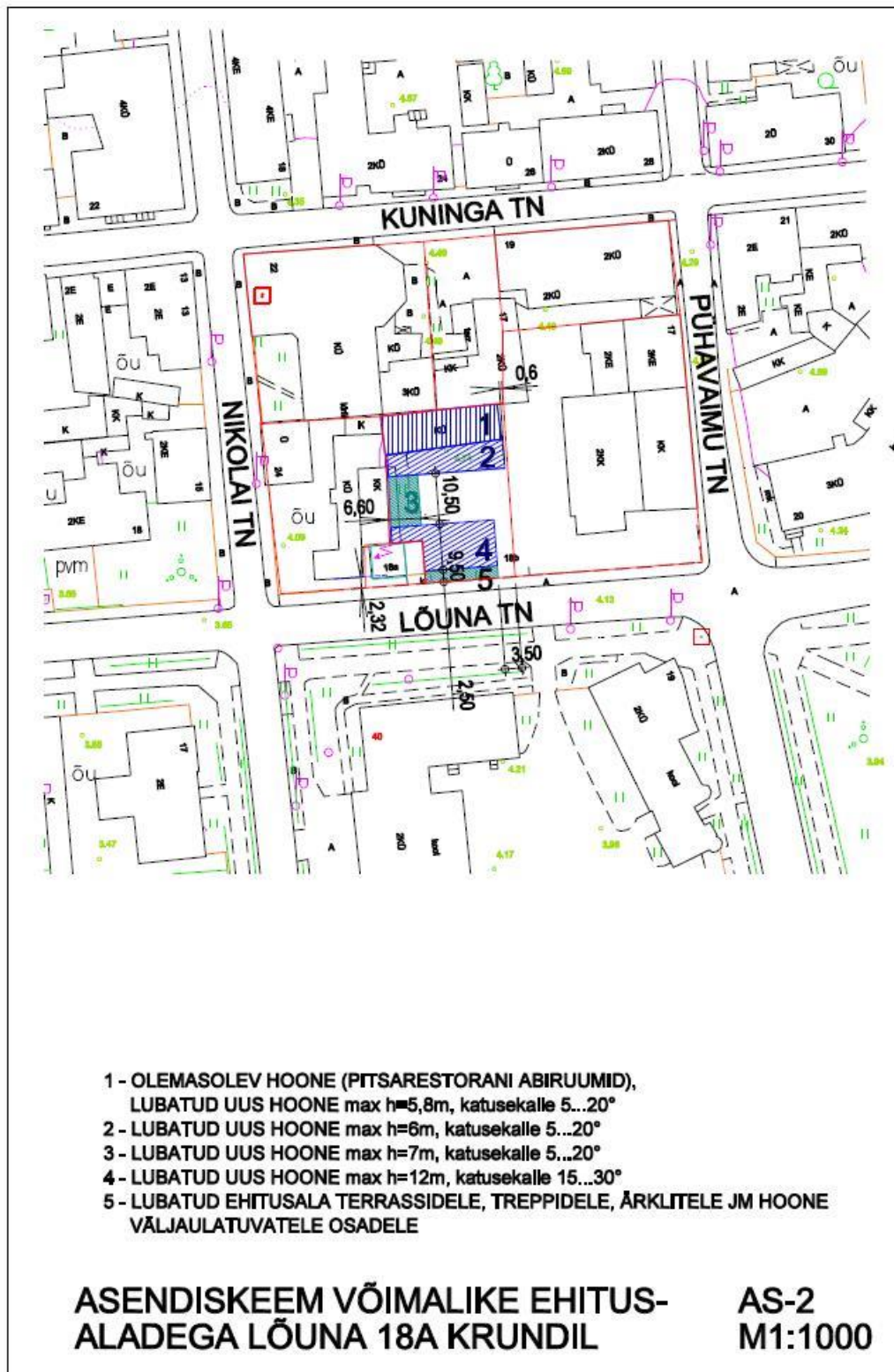
### 7. *Tingimused planeeritava maa-ala uusehitisele, sealhulgas välisviimistlusmaterjalid, katusekuju ja piirded*

7.1. *Välisviimistluses kasutada tellist, silekrohvi, puitu ja klaasi, mitte kasutada imiteerivaid materjale (plast- või plekkvooder).*

7.2. *Planeeringuga määrata lubatud katusekalded vahemikus 5–30° (vastavalt p 6.4.).*

- 7.3. *Planeeringuga määrata piirangud viilkatuste kattematerjali osas: kasutada valts-terasplekki või keraamilisi katusekive, kasutada ei ole lubatud imiteerivaid materjale (profiilplekk).*
- 7.4. *Planeeringuga määrata piirangud avatäidete osas: uste- ja aknaraamide materjal on lubatud puit või metall, soovitatavalt mitte kasutada toonitud klaasi, mitte kasutada peegeldavat klaasi.*
- 7.5. *Lubatud on terve krundi ulatuses maa-aluse parkla rajamine tingimusel, et olemasolevat õuepinda ei tõsteta ja ei halvendata tänaväärsete puude kasvutingimusi.*
- 7.6. *Krundi lõuna- ja idapiiridele on soovitatav puit- või teraspiirete rajamine kõrgustega vastavalt 0,8–1,1m ja 0,8–2,1m, lahendada sarnaselt Pärnu ajaloolisele piirdetüüpidele. Lubatud on haljaspiirete rajamine (hekid).*
- 7.7. *Detailplaneeringusse lisada järgmised nõuded:*
- *ehituse käigus tehtavate kaeve- ja mullatööde puhul on nõutav arheoloogiline eeluuring ja järelevalve,*
  - *uute hoonete rajamisel on parima lahenduse väljaselgitamiseks soovitatav korraldada arhitektuurivõistlus,*
  - *hoonete eskiislahendus ja ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.*

*Muinsuskaitse eritingimuste asendiskeem AS-2:*



### 5.11) KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD PIIRANGUD

Kinnistu suhtes puuduvad piirangud ja planeering ei tee ettepanekut nende seadmiseks.

Planeeringuala paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal, planeeringualal hoonestuse kavandamise kohta on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

### 5.12) DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning on pärast kehtestamist aluseks ehitustegevusele planeeringualal. Vajadusel võib Pärnu Linnavalitsus kehtestatud detailplaneeringule lisaks esitada nõudeid ja täpsustavaid projekteerimistingimusi. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks tuleb:

- Krundi piirist väljapoole jääva juurdepääsutee ehitab välja asjastuhvitatud isik (krundi omanik) ja annab need tänavamaa valdajale üle.

- Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on kuni krundi piirini ulatava juurdepääsutee, tänava reovee- ja sademevee kanalisatsiooni kohta kinnitatud ehitusprojekti ja ehitusloa olemasolu.
- Ühisveevarustuse ja kanalisatsioonitorustike rajamine toimub liitumislepingu alusel ja töid korraldab AS Pärnu Vesi liituja poolt tasutud liitumistasu eest. Kinnistusesed veevärgi ja kanalisatsiooni ehitustööd korraldab liituja omal kulul.
- Elektrivõrguga liitumiseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga liitumisleping.
- Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.
- Liitumiseks kaugküttega või kaugkütte välistorustike- ja sisepaigaldiste projekteerimiseks taotleda kaugkütte Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud kaugkütte välistorustike ja hoonestuse kaugkütte sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
- Enne uushoonestuse rajamist Lõuna tn 18b kinnistule tuleb kinnistu omanikul kindlaks teha, kas Nikolai tn 22 kinnistu toitekaabel kulgeb läbi Lõuna tn 18b kinnistu. Juhul, kui nimetatud kaabel kulgeb läbi Lõuna tn 18b kinnistu, tuleb Lõuna tn 18b kinnistu omanikul Nikolai tn 22 kinnistu elektritoitekaabel ümber tõsta vastavalt Artes Terrae OÜ poolt varasemalt koostatud detailplaneeringu (Pühavaimu-Lõuna-Nikolai\_Kuninga tn vahelise kvartali detailplaneering, töö nr.09DP07) insenervõrkude plaanil toodud lahendusele.
- Kaevetööde tegemisel on nõutav arheoloogilise uuringu läbiviimine. Uuringuga seotud kulud kannab tööde tellija. Uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja.