



Töö nr:

1917

Töö nimetus:

**Aia tn 30b kinnistu
detailplaneering**

Töö staadium:

Detailplaneering

Adress:

Pärnu linn, Kesklinna asum

Huvitatud isik:

Nanook OÜ

Kinnistu omanik:

Nanook OÜ

Projektijuht:

Kristjan Kullerkan

Arhitekt:

Kristjan Kullerkan

Kuupäev:

Märts 2019

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
B. SELETUSKIRI	4
1. DETAILPLANEERINGU ÜLDANDMED.....	4
1.1. Planeeringu koostamise korraldaja.....	4
1.2. Planeeringu koostamise konsultant.....	4
1.3. Planeeringu koostamisest huvitatud isik.....	4
2. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2.1. Planeeringu ülesanded.....	5
2.2. Planeeringu koostamise alused.....	5
2.3. Mõisted.....	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	7
3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid.....	7
3.3. Planeeringuala iseloomustus.....	7
3.3.1. Maakasutus ja hoonestus.....	7
3.3.2. Liikluskorraldus.....	8
3.3.3. Haljastus.....	8
3.3.4. Tehnovõrgud.....	8
3.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng.....	9
4. PLANEERINGULAHENDUS.....	11
4.1. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted.....	11
4.2. Planeeritava ala krundijaotus.....	11
4.3. Kruntide ehitusõigus.....	11
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	13
4.5. Liikluskorralduse põhimõtted.....	14
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
4.7. Tehnovõrgud.....	15
4.7.1. Veevarustus.....	15
4.7.2. Reoveekanaliseerimine.....	15
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....	15
4.7.4. Soojavarustus.....	15
4.7.5. Elektrivarustus.....	16
4.7.6. Sidevarustus.....	16
4.8. Tuleohutuse tagamine.....	16
4.9. Kujade määramine.....	16
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
4.11. Servituutide vajadus.....	17
5.12. Keskkonnamõju.....	17
5.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	18
5.14. Muinsuskaitse nõuded.....	18

6.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	19
6.12.	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	19
6.13.	Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuse ettepanek	19

C. GRAAFILINE OSA

1. SITUATSIOONISKEEM
2. TUGIJOONIS
3. PÕHIJOONIS
4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS
5. ILLUSTRATIIVNE JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu koostamise korraldaja

Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond
Suur-Sepa 16
Pärnu
80010

Kontakt: Ülle Tuulik (planeeringute peaspetsialist); +372 44 48 353; ulle.tuulik@lv.parnu.ee

1.2. Planeeringu koostamise konsultant

Arhitektibüroo PIND OÜ
reg nr 12243452
MTR EEP002366
Rüütli 41
Pärnu
80010

Kontakt: Kristjan Kullerkan (arhitekt, volitatud arhitekt tase 7. Kutsetunnistus nr 119381);
+372 56 671 660; abpind@gmail.com

1.3. Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Nanook OÜ
reg. 14228698
Võra tn 9, Muraste küla, Harku vald, Harju maakond, 76905
Kontaktisik: Kristjan Aiaste
e-post: kristjan.aiaste@iglu.ee
+372 56 56 1000

2. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

2.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärk on muuta krundi kehtiva detailplaneeringu kohane sihtotstarve ärimaa korterelamumaa sihtotstarbeks koos hoonestusalade määramisega.

2.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavolikogu 01. veebruari 2018 otsus nr 9 **Aia tn 30b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise** kohta;
- Tippgeo OÜ 02. oktoobril 2018 koostatud **Maa-ala plaan koos tehnovõrkudega**, Pärnu linn, Kesklinna linnaosa, Aia tn 30b. Töö nr 2018TG065;
- OÜ Linnak (vast. spets. Karri Tiigisoone) oktoobris 2017 koostatud Pärnu, **Aia tn 30b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang**;
- Arhitektibüroo PIND OÜ (vast. spets. Helle-Triin Hansumäe) 22.04.2018 koostatud **Muinsuskaitse eritingimused Aia tn 30b detailplaneeringu koostamiseks**. Töö nr 1917-ME. Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 32687, Nele Rent, 22.05.2018.

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule (kehtestatud 20. september 2001)
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Muinsuskaitseadus ja selle rakendusaktid:
- Kultuuriministri määrus nr 15 „Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord”, vastu võetud 04.07.2011
- Vabariigi Valitsuse määrus nr 32 „Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärus”, vastu võetud 06.02.2006
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut.

2.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

Krundid osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooned ja rajatisi. Hoone ehitisealuse pinna hulka mitteamatavaid hooned, rajatisi (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita varjualuseid, tehnorajatisi jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala või selleks ettenähtud alale, kui detailplaneeringu ehitusõigusega või arhitektuursetes tingimustes 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.

Ehitis:

Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

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 hooneluse 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“ Siseministerium 2013.

Korrus:

Korruse mõiste võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 18 käsitletud korruse mõistega.

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. Korterelemute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisealusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Kesklinna asumis. Planeeringuala on piiratud Aia tn 32a kinnistuga ning ühest küljest Aia tänava ja kahest küljest Kajaka tänavaga.

3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala ajaloolise kontaktvööndi moodustavad peamiselt kuni kahekorruselised väikesed korterelamud ja eramud koos abihoonete kogumitega. Hooned on paigutatud olenevalt ehitusajast kruntide tänavaäärsetesse servadesse või väikeste eesaedadega tagasiastesse. Põhihooned kontaktvööndis on peamiselt madala viilkatusega, abihoonetel pultkatused. Põhiliselt on kasutatud traditsioonilisi viimistlusmaterjale nagu profiillaudis, krohv ja puhasvuuk müüritis ning katustel valtsplekki, eterniiti.

Linnasüda linnulennult ca 800 m kaugusel.

Planeeringuala asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (reg. 27007) kaitsevööndis.

3.3. Planeeringuala iseloomustus

3.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala suurus on ca 695 m².

Planeeringualal paiknevad kinnistud ja nendel asuvad ehitised:

Aia tn 30b

- katastritunnus: 62512:034:2240
- kinnistu pind: 695 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa Ä 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: ärimaa Ä 100%

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Maapealsete korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						
1	103007929	Elamu	Pärnu maakond, Pärnu linn, Aia tn 30b	1940	2	111
Kokku						111

Olemasoleval elamul on kaks maapealset ja üks keldrikorrus.

Planeeringu koostamise hetkel on elamule (103007929) väljastatud ehitisluba nr 1712271/16132 ümberehitamiseks kahe külaliskorteriga külalistemajaks (kasutusotstarve 12111). Ehitis rekonstrueeritakse olemasolevas mahus.

3.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale Aia tänavalt. Parkimine korraldatud omal kinnistul.

3.3.3. Haljastus

Krunt on heakorrastatud ja haljastatud. Krundile koostatud ehitusprojektiga on kavandatud ja täiendavat haljastust. Krundil ei ole kõrghaljastust.

Planeeritava ala hoonestusest vaba perimeeter on piiratud piirdetaraga.

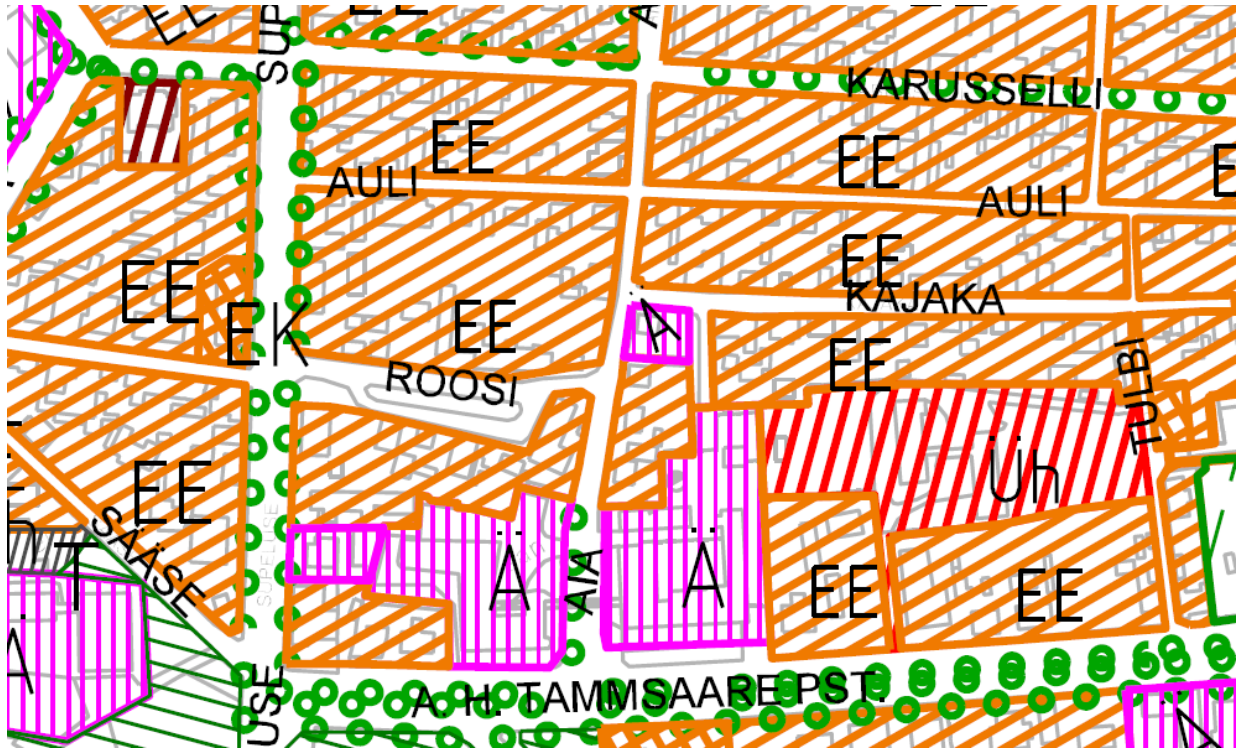
Maapind kinnistul on tasane, langusega lõuna suunas. Kõrgusmärgid alal vahemikus +3.09 – +3.49abs.

3.3.4. Tehnovõrgud

Aia tänavale on välja ehitatud tehnovõrgud planeeringuala olemasoleva hoonestuse teenindamiseks ning kinnistu hoonestus on nendega liidetud.

3.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (august 2017) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon Aia tn 30b kinnistu ulatuses ärimaa Ä 100%.

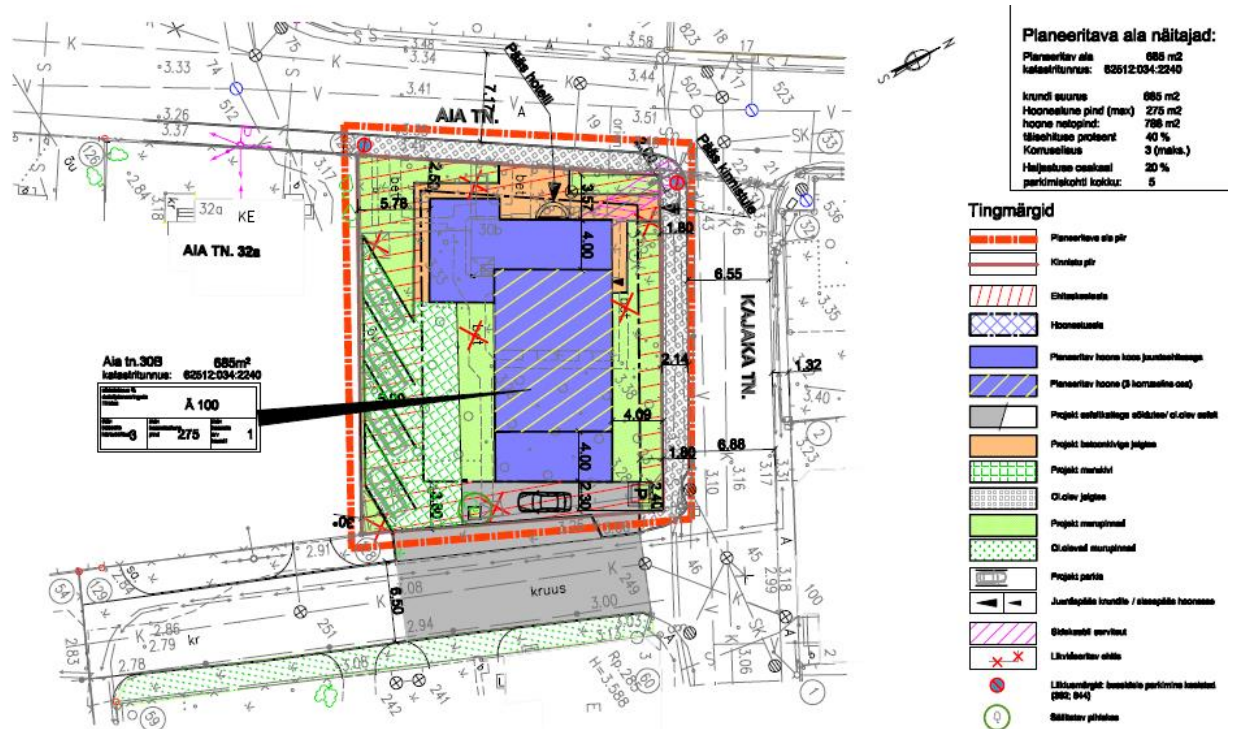


Skeem 1. Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu maakasutuse plaan (august 2017)

Juhtotstarve tuleneb alale varasemalt kehtestatud üldplaneeringut muutvast Aia tn 30b kinnistu detailplaneeringust (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 48). Detailplaneeringuga kavandati alale 32-kohaline (17 tuba) majutusasutus. Olemasolevat hoonet kavandati rekonstrueerida ja laiendada. Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks kavandati 275 m², suurimaks lubatud kõrguseks 11 m olemasolevast maapinnast. Suurim lubatud korruselisus 1 maa-alune ja kolm maapealset korrust. Krundile oli planeeritud viis parkimiskohta. Juurdepääsud krundile olid planeeritud külastajatele nii Aia kui Kajaka tänavalt, hoone kaubaga varustamine oli planeeritud maja tagant tupiktänavalt.

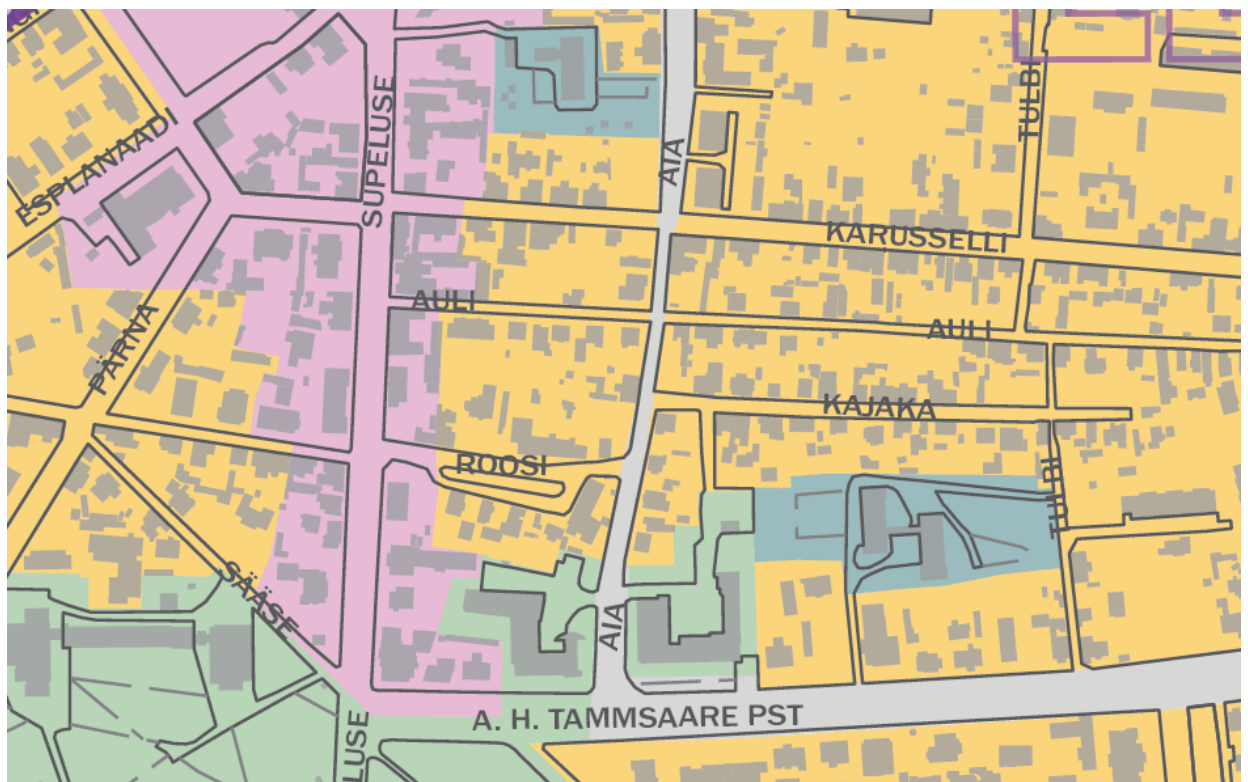
Enne üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist oli ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa EE 100%.

Aia tn 30b kinnistu detailplaneering



Skeem 2. Alal kehtiv detailplaneering. Väljavõte

Pärnu linna koostatava üldplaneeringu kohaselt (vastu võetud 15. mai 2014) on alale määratud väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarve koos sellega kaasnevate tingimustega.



Skeem 3. Pärnu linna koostatava üldplaneeringu „Maa- ja veelade kasutuse plaan“. Väljavõte

Planeeringualast idas on kehtestatud Auli tn 7, 5a ja Kajaka tn 4 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 09.10.2006 korraldusega nr 925). Planeeringuala hõlmab Arhitektibüroo PIND OÜ töö nr 1917_DP©

Auli tn 5a, 7 ja Kajaka tn 4 kinnistuid. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kruntide piire, mille tulemusena kavandatakse planeeringualale neli krunti. Üldplaneeringu järgne maakasutussihtotstarve on väikeelamumaa. Olemasolev kinnistatud maakasutussihtotstarve on: Kajaka tn 4 – väikeelamumaa; Auli tn 7 – väikeelamumaa, Auli tn 5a – vallasvara. Planeeritakse 100% väikeelamumaa maakasutussihtotstarvet. Lubatud täisehituse protsent on kuni 35%, ehitiste lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9,0 m, lubatud korruselisus on kaks korrust.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

Krundile **positsioon 1.1** on planeeritud kaks hoonestusala. Hoonestusalade määramisel krundile on arvestatud ruumilise olukorra ning väljakujunenud ehitusjoontega, naaberkrundidel paikneva hoonestuse ja viimasele loomuliku päevavalguse tagamise, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega.

Planeeritav hoonestus tervikuna peab jälgima väljakujunenud üldist piirkonna miljööd.

4.2. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust ei muudeta

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve*
1	Aia tn 30b	695	1.1	695	EK 100%
	kokku:	695		695	
Sellest:					
	erakinnistud	695			
	kinnistamata maa	-			

* EK - korterelamumaa

4.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (Tabel 2).

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

Aia tn 30b kinnistu detailplaneering

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**
				maa-alune	maapealne	
1.1	695	korterelamumaa 100%	2	120	209	9,5 / 4,0
	695		2	120	209	

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast põhielamu korral +3.60abs. ning abihoone korral +3.40abs.

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m ²	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve*	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	suurim ehitisealune pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud võimsus***		katuse tüüp / kalle °	minimaalne tulepüsvusklass	minimaalne lubatud sidumiskõrgus****	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	s.h maapealne				
1.1	695	EK 100%	2	120	209	9,5 / 4,0	30	1	2	400	280	madal viil või kelp 5-15, teisel elamul pult 5-10	TP-3	HA-1 +4.70 abs / HA-2 +3.45 abs	1. Põhielamu suurim lubatud kõrgus hoonestusalal HA-1 9,5m, abihoone suurim lubatud kõrgus hoonestusalal HA- 2 piiratud 4,0m tule müüri peale; 2. Ehitusõigusega lubatud suurim hoonete arv krundil jaguneb põhielamuks (kolm korterit) ja abihooneks; 3. Haljastuse osakaal vähemalt 30% planeeritava krundi pinnast;
	695		2	120	209					400	280				

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013 (EK – korterelamumaa)

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritud maapinnast põhielamu korral +3.60abs. ning abihoone korral +3.40abs.

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind. Kortere lamute puhul ära näidatud muude tingimuste all ka suurim lubatud korterite arv.

**** - sidumiskõrgus on antud esimese korruse konstruktiivse põrandapinna peale

/ - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

Lisaks tuleb arvestada kruntide hoonestamisel:

- 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 värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone;
- Kõik krundile kavandatavad hooned peavad koos kõigi detailidega paiknema hoonestusala piirides ning arvestatakse hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse (vastavalt pinna arvutamise määrusele).
- Lisaks ehitusõigusega määratud kahele hoonele täiendavate kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste hoonete rajamine ei ole lubatud. Kõik abiruumid tuleb lahendada lubatud kahe hoone mahus.
- Planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.
- Kõikideks kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
- Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- **Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.**

4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta piirkonna üldiseid ja varemplaneeritud liikluskorralduse põhimõtteid. Krundi **positsioon 1.1** juurdepääs sõidukitele on planeeritud Aia ning tupiktänavatelt ning juurdepääs olmeprügikonteineritele Kajaka tänavalt.

Kruntide **positsioon 1.1** parkimisnormatiiv on vastavalt standardile EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD tabelile 9.2 linnakeskuse planeeritava enam kui 3-toalise korteri puhul 1,1 parkimiskohta ning 1-2-toalise korteri puhul 0,9 kohta. Vastavalt planeeringulahendusele on alale planeeritud kaks enam kui 3-toalist korterit ja 1 1-2-toaline korter. Seega oleks vajalik parkimiskohtade arv $2 \times 1,1 + 0,9 = 3,1$ parkimiskohta. Detailplaneeringuga on ette nähtud 4 statsionaarset parkimiskohta kruntide piirides.

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus ja parkimiskohtade paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist hoonete asendiplaanilise projekteerimise käigus. Parkimiskohti on lubatud vajadusel kavandada ka hoone mahtu.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt **positsioon 1.1** on planeeritud haljastada ja heakorrastada.

Kruntide piiramisel on lubatud kasutada haljaspiiret, tara või nende kombinatsiooni. Tarade puhul on eelistatud Kajaka ning tupiktänavaga poolsetel külgedel ja kruntide vahelisel piiril vertikaalsetest lippidest tara betoon, puit, tellisest või terastorudest tugipostidel või raamitud

terasvõrgust taralahendused kõrgusega kuni 1,6m. Aia tn poolsele küljele projekteerida esinduslik haljastusega kombineeritud ning ajaloolise ees-aia loogikaga harmoneeruv ja miljösse sobiv piirdetara lahendus kõrgusega kuni 1,2m. Keelatud on horisontaalsetest lattidest tara, terasvarbadest sepsaiad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud piirkonda sobimatud lahendused.

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.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Veevarustus

Olemasoleval elamul (hoonestusala HA-1) on toimiv veeühendus (maakraaniga kinnistu piiril sõlmest 502) Aia tänava veetorustikust olemas. Planeeritava abihoone tarbeks on välja ehitatud kinnistusisene veetrass alates olemasolevast hoonest.

4.7.2 Reoveekanaliseatsioon

Olemasoleval elamul (hoonestusalal positsioon 1.1) on toimiv reoveekanaliseaiooniühendus Aia tänava ühisreovee kanaliseaiooniga olemas (liitumiskaevus nr 381).

Planeeritava abihoone tarbeks on võimalik täiendav reoveekanaliseaiooniühendus Kajaka tänava tupiklõigust kaevust nr 356 koos täiendava liitumiskaevuga kinnistu piiril.

4.7.3 Sademeveekanaliseaioon

Kinnistul on olemasolev toimivühendus sademeveekanaliseaiooni liitumiskaevu nr 249 Kajaka tänaval. Kinnistusisesead sademevee kanaliseaioonitorustikud on välja ehitatud. Uusi sademevee kanaliseaiooniühendusi ei kavandata.

4.7.4 Soojavarustus

Planeeritav ala ei asu Pärnu linna kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Kütuse ladustamine toimub omal krundil.

4.7.5 Elektrivarustus

Olemasolev hoonestusel hoonestusalal positsioon 1.1 on liitumine elektrivõrguga olemas ning seda ei muudeta.

Planeeritava abihoone tarbeks on välja ehitatud kinnistusesene madalpingekaabel alates olemasolevast hoonest.

4.7.6 Sidevarustus

Kinnistul on olemas toimiv sidelahendus Aia ja Kajaka tänaval paiknevast sidevõrgust. Kinnistusesised sidevõrgud on rajatud. Täiendavad võimalikud sideühendused kavandatakse olemasoleva kinnistusesese sidevõrgu baasil.

4.8. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. (Koos lisadega)

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim hüdrant asub Aia tn ja Kajaka tn ristmikul veesõlmes nr 572 ca 30 m kaugusel.

Hoonete minimaalne lubatud tulepüsivusklass TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus antakse uushoonestuse projektiga.

4.9. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusala HA-1 jääb naaberkinnistute olemasolevast hoonestusest kaugemale kui 8m. Planeeritud täiendav hoone on blokeeritud naaberkinnistul (Aia tn 32a) paikneva abihoonega. Tuleohutuse tagamiseks rakendatakse ehituslikke tuleohutusabinõusid (tuletõkketarind, tulemüür) tuleleviku takistamiseks ühe kinnistu hoonestuselt teisele.

Krundile positsioon 1 planeeritud hoonestusalad HA-1 ja HA-2 paiknevad teineteisele lähemal kui 8 m. Kuivõrd hoonete suurim lubatud võimsus on 400 brutopinna ruutmeetrit, hooned paiknevad ühel kinnistul ning hoonete vähim lubatud tuleohutusklass on TP-3, võib hoonestusaladel paiknevaid hooneid EVS 812-7:2018 kohaselt lugeda üheks hooneks, kuid hoonetes(t) tuleb siiski moodustada kasutusotstarbest tulenevad tuletõkkeseksioonid.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisüksed. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.
- Paigaldada hoone külgedele, mida ei valgusta tänavavalgustus, liikumisanduritega valgustid.
- Projekteerimisel arvestada EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustega.

4.11. Servituutide vajadus

Servituutide määramise vajadus puudub.

5.12. Keskkonnamõju

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering).

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Alale on koostatud **Pärnu, Aia tn 30b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang** (OÜ Linnak. Karri Tiigisoon. Pärnu 2017). Vastavalt eelhindangu kokkuvõttele:

Aia tn 30b kinnistu on hetkel üldplaneeringu kohaselt ärimaa. Ümbritsevad alad on valdavalt elamumaad, välja arvatud lähedalasuvad ühiskondlikud hooned, mis eristuvad eluhoonetest ka mahuliselt. Detailplaneeringuga ei kavandata olemasoleva hoonestuse osas muudatust. Olemasolev hoone on rekonstrueerimisel.

Lähtuvalt eelnevast ei kaasne detailplaneeringu koostamisega olulist keskkonnamõju, pöördumatuid muutusi või ohtu varale. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise tõttu jätkub sisuliselt olemasolev olukord, mis on kinnistul ajalooliselt olnud, sest kehtiv detailplaneeringuga planeeritud ehitusõigust ei ole asunud realiseerima.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Aia tn 30b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Hoonestusalade paigutamisel planeeringualale on arvestatud EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES nõuetega. Võttes arvesse hoonestusala paigutust ja kuju, planeeritud ehitusõigust ja planeeritud olulisemaid arhitekturseid tingimusi on tagatud standardkohane insolatsiooni kestus naaberkinnistute eluruumides.

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

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda.

5.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. Määrata katastriüksusele detailplaneeringu kohale katastriüksuse sihtotstarve.
2. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud ehitusload või esitab ehitusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
3. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
4. Pärnu Linnavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.
5. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt Planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeering realiseeritakse arendaja vahenditega. Pärnu linnale see täiendavaid kulutusi kaasa ei too.

5.14. Muinsuskaitse nõuded

Planeeringuala asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (reg. 27007) kaitsevööndis.

Vastavalt kultuuriministri 01.07.2015 määruse nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ § 2 lg 2 koostatakse detailplaneeringu eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

Alale on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Muinsuskaitse eritingimused Aia tn 30b detailplaneeringu koostamiseks. Arhitektibüroo Pind OÜ 22.04.2018 töö nr 1917-ME). Eritingimuste nõuetega on planeeringu koostamisel arvestatud.

6. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

6.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Vastavalt kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (august 2017) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon Aia tn 30b kinnistu ulatuses ärimaa Ä 100%. Juhtotstarve tuleneb alale varasemalt kehtestatud üldplaneeringut muutvast Aia tn 30b kinnistu detailplaneeringust (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 48). Detailplaneeringuga kavandati alale 32-kohaline (17 tuba) majutusasutus. Võttes arvesse muutunud omandisuhteid ning väljakujunenud ja varem planeeritud keskkonda, ei ole varasema planeeringulahendus otstarbekas ning omanik ei soovi seda tervikuna ellu viia.

Enne üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist oli ala juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa EE 100%.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut muutes ala praegune ärimaa Ä juhtotstarve väikeelamumaa EE juhtotstarbeks planeeringulahenduses näidatud ulatuses.

Üldplaneeringu muutmine on **vajalik** linnaruumi korrastamiseks, varasemate detailplaneeringutega tehtud ostuste korrigeerimiseks ning väärtusliku elamupiirkonna optimaalseks kasutamiseks linna arenguks.

Võttes arvesse ümbritseva kontaktvööndi juba väljakujunenud linnaruumi loogikat, väljakujunenud ning varem planeeritud sotsiaalset taristut, tänavavõrgustikku ning juurde planeeritavad elamisüksuste arvu, mõjutab planeeringulahenduse kvaliteetne elluviimine piirkonna linnaruumilist situatsiooni positiivselt ning selle võib lugeda piirkonda **sobivaks**.

Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva oluliselt ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes. Huvitatud isiku õigustatud ootus kinnistut arendada on vähemalt samaväärses **proportsionaalses** suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale.

6.13. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuse ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu lahendustest tulenevat muuta üldplaneeringu joonisel maakasutuse plaan Aia tn 30b kinnistu ulatuses maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaaks EE 100%.

