

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel 37 2445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 17105



Lisa
Pärnu Linnavolikogu 26.09.2019
otsuse nr 67 juurde 23 lehel

Arneoloogiamaiestuse ASu akont
kaitsevöönd (reg nr 11792)

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu detailplaneering

Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **Winslan OÜ**

Omanik: **Kersti Tökke**
(volitatud esindaja **Ardo Nõmm**)

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoone**

Arhitekt: **Karri Tiigisoone**

Pärnus, juuni 2019.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, mõjutegurid ja piirangud	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i>	6
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i>	6
2.3.3. <i>Haljastus, reljeef</i>	6
2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i>	6
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.	7
3.2. Planeeritava ala krundijaotus	8
3.3. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	8
3.4. Üldised arhitektuursed tingimused	9
3.5. Muinsuskaitse eritingimused	9
3.6. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	11
3.7. Liikluskorralduse põhimõtted	12
3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
3.9. Tehnovõrgud	13
3.9.1. <i>Veevarustus</i>	13
3.9.2. <i>Reoveekanaliseerimine</i>	13
3.9.3. <i>Sademeveed</i>	13
3.9.4. <i>Elektrivarustus</i>	14
3.9.5. <i>Sidevarustus</i>	14
3.9.6. <i>Soojavarustus</i>	14
3.10. Tuleohutuse tagamine	15
3.10.1. <i>Kujade määramine ja tule leviku takistamine</i>	15
3.11. Keskkonnatingimused	15
3.11.1. <i>Insolatsioon</i>	15
3.11.1. <i>Müra</i>	16
3.11.2. <i>Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnamõjud</i>	16
3.12. Piirangud, servituudid	18
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
3.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	18
3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	18

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:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on J. V. Jannseni tn 47 kinnistule kultuuri- ja spordifunktsiooniga hoone kavandamine (squash).

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 22. jaanuari 2007 korraldus nr 60 **J. V. Jannseni tn 47 kinnistu detailplaneeringu algatamine kohta**, koos korralduse lisaga „Planeeritava maa-ala skeem“;
- Tippgeo OÜ koostatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega**. Ülejõe linnaosa, Pärnu linn J. V. Jannseni tn 47. Töö nr 2017TG300;

Detailplaneering on koostatud tuginedes

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele

1.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

Krundil oleva, 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.

Krundil 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

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Ülejõe linnaosas, J. V. Jannseni tänava ja Loode tänava nurgal.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 2 km kaugusel. Juurdepääs alale on Loode tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus on Jaani.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda J. V. Jannseni tänava ääres kulgeva kergliiklustee kaudu. Lähim ülekäigurada üle J. V. Jannseni tänava on Jaani tänava ristmiku juures.



Joonis 1 J. V. Jannseni tn 47 kinnistu. Vaade Loode tänavalt.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

J. V. Janneni tänava äärne hoonestus koosneb valdavalt viilkatusega ühe- ja kahe täiskorrusega elamutest. Hoonestuse vahel on ka 3-korruselisi katusekorrusega elamuid. Valdavalt on tegemist ajalooliste puithoonetega. Piirkonda on ehitatud ka üksikuid uushooneid, mis on samuti puitviimistlusega. Lähtuvalt sellest on piirkonnal suhteliselt selge miljöö. Mitmetel hoonetel on 1. korrusel äripinnad või on terve hoone kasutusel ärihoonena. Läheduses asub Koidula muuseum. Jõe poole jääv ala on valdavalt sadamaala. J. V. Jannseni tänava ääres on ka mõned eluhooned.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

J. V. Jannseni tn 47:

- katastritunnus: 62502:008:0001
- kinnistu pind: 1221 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub J. V. Jannseni tänava ja Loode tänava nurgal. Alale juurdepääs on Loode tänavalt.

2.3.3. Haljastus, reljeef

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu on hetkel kasutusel ajutise parklana ja autode müügikohana. Kinnistu on kaetud valdavalt kruusa ja sõelmetega. Kinnistul kasvab 2 suurt puud. Kinnistu idaservas kasvab kask ja J. V. Jannseni tänava ääres vaher. Loode tänaval kinnistu piiri ääres kasvab remmelgas.

Maapind planeeringualal on tasane kerge tõusuga kagu suunas. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +4,32 – +4.64 ABS. (Amsterdami nullist)

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala on varustatud vee- ja kanalisatsiooniühendusega.

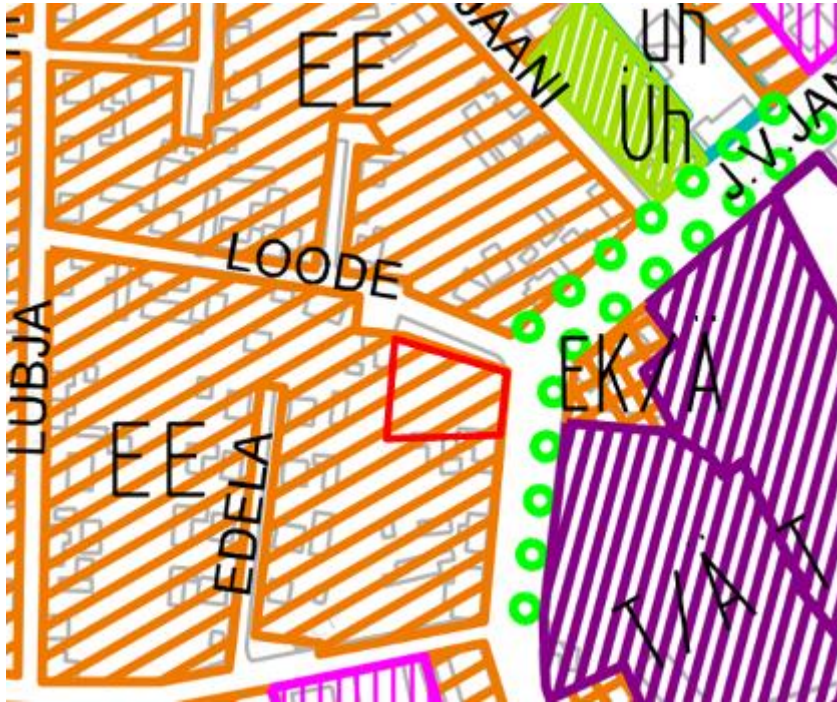
Piki J. V. Jannseni tänavat osaliselt üle J. V. Jannseni tn 47 kinnistu kulgeb side õhukaabel 1m kummalgi pool liini.

Osaliselt ulatub J. V. Jannseni tn 47 kinnistule J. V. Jannseni tänaval paikneva elektrikaabli kaitsevöönd 2 m kaablist.

2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (detsember 2017) on J. V. Jannseni tn 47 maakasutuse juhtfunktsioon väikealummuaa.

Piirkonna arengu kohta üldplaneering konkreetses arengusuunda ette ei näe. Piirkond on kavandatud elamualaks.



Skeem 1. Väljavõtte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – detsember 2017)

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek J. V. Jannseni tn 47 kinnistu juhtfunktsioon muuta ärimaaks. Kinnistule kavandatakse spordiotstarbeline hoone koos majutusfunktsiooniga.

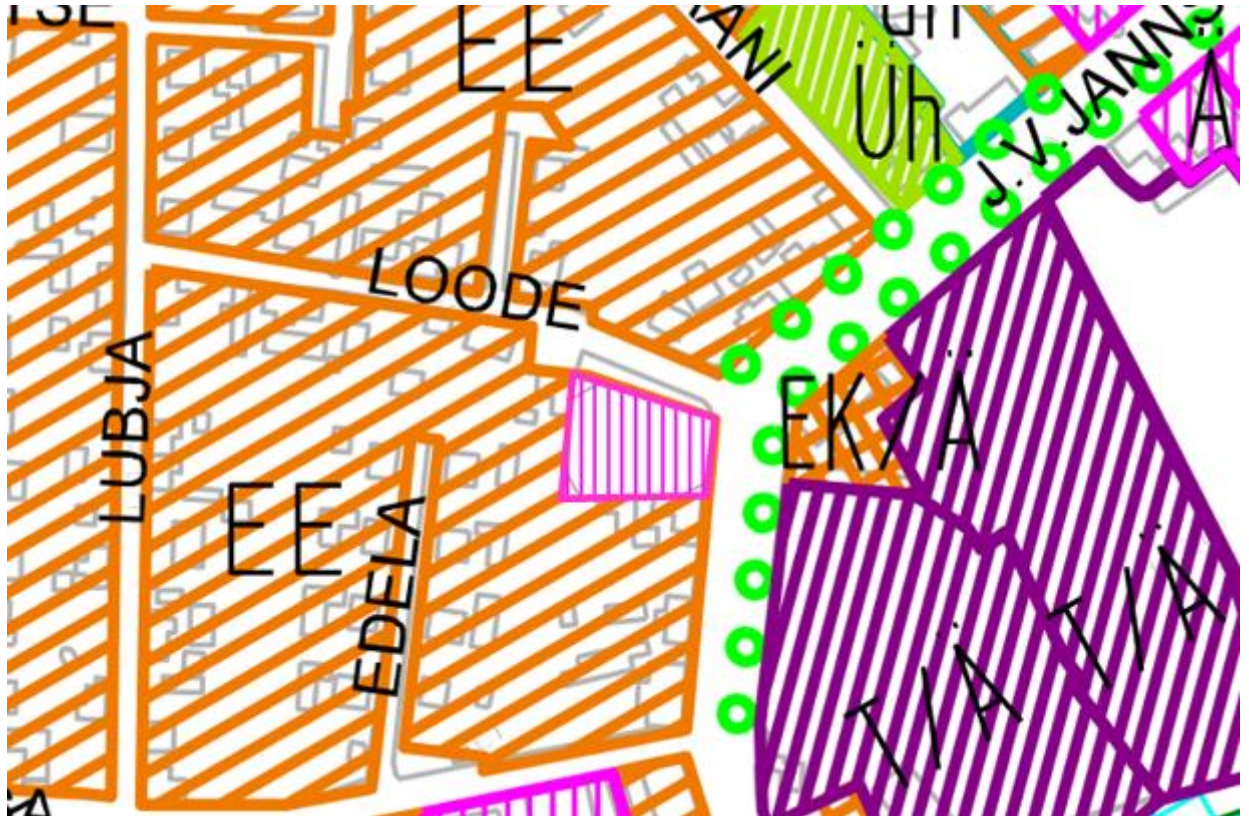
Piirkonna hoonestus koosneb valdavalt eluhoonetest, kuid J. V. Jannseni tänava ääres leidub ka äripindu ja –hooneid. J. V. Jannseni tn 47 kinnistu asub LooDE ja J. V. Jannseni tänava nurgal, mistõttu on seal vähem privaatsust ning suurem liiklusintensiivsus ning seetõttu on kinnistule otstarbekas kaaluda ka teistsuguse funktsiooniga hoonete planeerimist.

Lähtuvalt piirkonna hoonestuslaadist ja üldplaneeringu tingimustest (arhitektuursete tingimuste kaart) on kinnistule otstarbekas kavandada nurgahoone, mis on vaadeldav Piki J. V. Jannseni tänavat.

Hoone kavandatakse kõrguslikult J. V. Jannseni tänava ääres olevate hoonetega ligikaudu sama kõrgena, lisaks nurgaaktsent tänavanurgal. Hetkel planeeritakse kinnistule squashikeskust, mis

on külastusintensiivsuse mõistes pigem madala intensiivsusega ning ei too kaasa endaga olulist häiringut lähedal asuvatele elamupiirkondadele. Samuti on kavas majutus siduda planeeritava spordifunktsiooniga (spordilaagrid ja sportlased).

Ärihoone on piirkonda sobiv. Sellega ei kaasne ülemääraseid negatiivseid mõjutusi lähedal asuvatele elanikele, on tagatud optimaalne kasutajate arv, ning hoone sobib arhitektuurselt J. V. Jannseni tänava äärsesse miljösse.



Skeem 2. Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardi muudatusettepanek

3.2. Planeeritava ala krundijaotus

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu piire ei muudeta ja kinnistut ei jagata.

3.3. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusala on paigutatud tänava J. V. Jannseni tänava ja Loode tänava poole jääva kinnistu piiri äärde, mis järgib piirkonna perimetraalset hoonestuslaadi ning põhjustab kõige vähem varjutust naaberkinnistutele.

Hoonestusala on jagatud kolmeks (HA – 1 ... 3):

- HA-1 – viilkatusega hoone põhimaht, mis järgib krundi piiri,
- HA-2 – nurga pealne kõrgem maht, mis on mõeldud nii arhitektuurse aktsendina, kui selleks, et võimaldada katusekorrusele paremat ruumide konfiguratsiooni.

- HA-3 – hoovi poole jääv madalam hoone osa, mis on vajalik selleks, et mahutada squashiväljakuid, mille jaoks on vajalik ruumi kõrgus 6 m,

Loode ja J. V. Jannseni tänava kohale on planeeritud servituudiala 0,8 m ulatuses, kuhu on lubatud kavandada katuseräästaid. Väljaulatuvate rõdude ehitamine tänava kohale ei ole lubatud.

Peab olema tagatud **hoone avatus** tänavaruumi. See tähendab, et tänavale peavad avanema hoone aknad või vaateaknad. Ei ole lubatud kavandada ulatuslikku tumma seinapinda.

3.4. Üldised arhitektuursed tingimused

1. Hoone projekteerimisel arvestada, et hoone asub kahe tänava nurgal ning seetõttu on hoone avatud kaugvaadetele, mis tähendab, et hoone arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja arvestama ka piirkonna hoonestusega.
2. Tänavaf fronti mitte kavandada suletud fassaadi. 1. korruse fassaad peab olema piisavalt avatud (aknad, vaateaknad, sissepääsud vms) sarnaselt teistele piirkonnas olevatele hoonetele.
3. Katusele on lubatud tänavapoolsest katusepinnast 40% ulatuses katuseuukide ehitamine.

3.5. Muinsuskaitse eritingimused

1. **Mälestisel tule enne tööde algust taotleda tööde luba, mälestise kaitsevööndis esitada tööde teatis.**
2. J. V. Jannseni tn 47 kinnistule jääb arheoloogiamälestise asulakoht 11792 kaitsevöönd.
3. J. V. Jannseni tn äärne piirkond on väga eripalgelise hoonestusega, kus on säilinud ka ajaloolist eeslinna puithoonestust. Valdav hoonestuslaad on ühe ja kahe täiskorruse ja viilkatusega perimetraalne hoonestus. Valdav viimistlusmaterjal on horisontaalne puitlaudis, kuid leidub ka krohvi viimistlusega hooneid. Piirkonna asustusstruktuur on välja kujunenud ning koostatava detailplaneeringuga seda oluliselt muuta ei kavatseta. Peamine liiklustelg on J. V. Jannseni 4-realine tänav, mis kulgeb piki jõge. Jõe lähedus on J. V. Jannseni tänaval liikudes kohati tajutav ja kohati ka nähtav. J. V. Jannseni tänavale avanevad väiksemad kõrvaltänavad. Kui peatänav ääres on palju kahe täiskorrusega hoonestust, siis kõrvaltänavate ääres on valdavalt madalamad 1 täiskorruse ja viilkatusega hooned.
4. Planeeritaval kinnistul ei paikne hetkel hoonestust. Tegemist on Loode ja J. V. Jannseni tänava nurgal asuva kinnistuga, mis avaneb J. V. Jannseni tänaval kaugvaadetele. J. V. Jannseni tn 47 kinnistule kavandatav hoone järgib piirkonna üldist hoonestuslaadi. Hoonele on kavandatud 2 täiskorrust + katusekorrus. Kavandatav hoone hakkab paiknema kõrvuti J. V. Jannseni tn 49 kinnistul asuva hoonega ja räästas järgib

- kõrvaloleva hoone räästajoont, mistõttu sobitub planeeritav hoone hästi olemasolevasse hoonestusse ja ei varja olulisi vaateid.
5. Olulisemad arhitektuursed tingimused on antud käesoleva detailplaneeringu ehitusõigusega (vt seletuskirja p 3.4, 3.6 ja joonis AS-3). Samuti on hoone maht, kõrgus ja paiknemine näha illustreerivatel joonistel (vt joonis AS-4). Seatud ehitusõigus ja ehitustingimused tagavad tervikliku hoonestuslahenduse.
 6. Lähialadel tehtud arheoloogiliste uuringute tulemuste kohaselt mälestise kaitsevööndis J.V.Jannseni tänava lõigus säilinud arheoloogilist kultuurkihti ei ole tuvastatud ning täiendavate arheoloogiliste uuringute vajadus puudub.
 7. Mälestise, kaitsevööndi ja nende välisel alal tuleb töid tehes arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. MuKS § 31 lg 1 kohaselt on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluude, ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.



Joonis 3 Illustreeriv joonis

3.6. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

positsiooni nr.	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurimi lubatud võimsus***		parkimis-kohtade arv		katuse tüüp / kalle°	olev keskmine maapinna kõrgus / plan maapinna kõrgus****	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	sh maapealne	normatiivne	planeeritud			
1	1221	ÜK 55-60; ÄM 40-45	2	0	575 (HA-2 80)	HA-1 9,5; HA-2 10,5; HA-3 6,5	47%	0	3	900	900	17,1	17	HA-1 viil 30 - 45°; HA-2 ja HA-3 lame/viil 2 - 45	4,6/4,6	1. Keelatud on häirivalt imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamine, arvestada piirkonnas levinumate arhitektuuri ja materjalikäsitlusvõtetega. 2. Tulepüsimisklass määratakse ehitusprojektiga; 3. Hoone arhitektuursed eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga.
kokku:	1221		2	0	575					900	900	17,1	17			

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa

ÄM - majutushoone maa

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast, miinusemärgiga on märgitud hoone maks sügavus

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

**** - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud planeeritud maapinna kõrgusmärgist

3.7. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta oluliselt olemasolevaid liikluskorralduse põhimõtteid. Juurdepääsud J. V. Jannseni tn 47 kinnistule on planeeritud Loode tänavalt.

Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Jalgrataste parkimiseks näha jalgratastele ette parkimiskohad või varjualune hoone sissepääsule võimalikult lähedal. Jalgrataste parkimine on lubatud lahendada ka Loode tänav T1 kinnistul nii et see ei takista jalakäijate liikumist (tuleb jätta vähemalt 1,5 m laiune vaba ala jalakäijate liikumiseks). Jalgratta parkimiskohti peab olema minimaalselt 10 kohta

Sõiduautode parkimisvajadus on antud tabelis 5. Tabelis esitatud arvsuurust rakendatakse maksimaalse täisehituse puhul. Vajalik parkimiskohtade arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus lähtuvalt ettevõtte reaalsest vajadusest.

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ²)	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud***
1	ÜK 55-60	spordisaal - 1pk/40 bm ²	540	13,5	11
	ÄM 40-45	hotell – 1 pk/100bm ²	360	3,6	3
				17,1	14

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÜK - kultuuri- ja spordiasutuse maa

ÄM - majutushoone maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - korruselamute ala.

*** - Vastavalt standardile (p 9.2.3 lg 3) on võimalik parkimiskohtade arvu kokkuleppel omavalitsusega vähendada (põhjendus antud allpool)

Tabelis esitatud arvsuurust rakendatakse maksimaalse täisehituse puhul. Hetkel on parkimiskohtade arvestus koostatud lähtuvalt squashiklubi vajadustest, mille kasutusintensiivsus on suhteliselt madal. Tulenevalt funktsioonimuutusest tuleb leida võimalus täiendavate parkimiskohtade loomiseks või siis kohandada funktsioon vastavalt olemasolevate kohtade arvule.

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud ka Loode tänava põhimõtteline skeem, kus on näidatud kõnnitee tänava mõlemale küljele, et tagada parem jalakäijate ohutus, samuti ülekäigurada. Täpne lahendus antakse edasiste projekteerimiste käigus.

3.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Krundi vaba ala haljastada.

Minimaalne haljastuse osakaal on **20%** kinnistu pinnast (244 m²).

Juhul kui ei ole võimalik tagada nõutavat haljastust omal kinnistul, siis tagatakse asendushaljastuse rajamine J. V. Janneni tn 47 kinnistu omaniku poolt vajalikus mahus hoone ees Loode tänava pool (vt põhijoonis AS-3).

Krundil olev kask likvideeritakse.

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga.

Maapinda on lubatud täita täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmäärgini. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Väljastada tuleb sademeveete suunamine naaberkruntidele. Sademeveed immutada võimalikult palju pinnasesse. Kinnistule on kavandatud sademeveetrass (vt p 3.7.3.). Vajadusel kavandada täiendavaid sademevee juhtimise lahendusi (maa-alune mahuti vms).

Krunti on lubatud piirata kuni 1,20 m kõrguse miljöoga kooskõlas oleva piirdeaia (nt puitlippaed). Lubatud ei ole kavandada mitteläbipaistvat aeda (plankaed).

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Ladustatavat lund ei ole lubatud lükata nõnda, et lumesulamisveed valguvad otse sademeveekraavidesse. Vältida lükatava lume sattumist haljasaladele. Parklatesse tuleb paigaldada puhastusseadmed.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Veevarustus

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu piirile on välja ehitatud maakraan liitumiseks linna veevõrguga. Uusi liitumispunkte ei planeerita.

3.9.2. Reoveekanaliseerimine

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu piirile on välja ehitatud liitumiskaev liitumiseks linna reoveekanaliseerimise võrguga. Uusi liitumispunkte ei planeerita.

3.9.3. Sademeveed

Loode tänavale valguva sademevee koguse vähendamiseks on J. V. Jannseni tänavalt planeeritud sademeveekanaliseerimise trass piki Loode tänavat planeeritavasse krundisissesse parklasse.

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu tänavate poole valguvad sademeveed juhitakse kinnistule planeeritud sademeveekanaliseerimise trassi. Vajadusel kavandada täiendavaid sademevee juhtimise lahendusi (maa-alune mahuti vms).

Pos 1 krundi eeldatav ärajuhitava sademevee kogus $Q_{max} = 0,12ha \times 80l/s = 9,6 l/s$.

3.9.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele JK ja liitumiskilbile J. V. Jannseni 47 ja 49 vahelisele kinnistu piirile J. V. Jannseni tänava äärde. Elektritoide liitumiskilbist tarbija peakilbini näha ette maakaabliga.

Planeeritava alal asub Elektrilevile kuuluv õhuliin Havi AJ F(Is-1); J. V. Jannseni 49 hoone õhuliini sisestus. Samuti jääb osaliselt kinnistule ka J. V. Jannseni tänavalt üle Loode tänava kulgev elektriõhuliin. Edasise projekteerimise käigus näha ette nimetatud liinide ümberpaigutamine või näha ette servituudid.

Planeeritava ala lähedusse jääb ka Kilgi/Savi 10kV maakaabel J. V. Jannseni tänaval.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ Liitumiskilbi 3x80A.

3.9.5. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud J. V. Jannseni 47 kinnistule telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30903851 (20.09.2018). Nimetatud tehnilised tingimused on nii planeeringu kui ka projekteerimise lähtetingimusteks.

Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja paigaldada 50 mm UPOTEL torudest sisend alates sidekaevust USG-1575.

Näha ette kõik meetmed olemasolevate liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tagada trasside paiknemisel vastavus EVS 843:2003 nõuetega.

Detailplaneeringuga on ette nähtud õhuliini (samamahus olemasolevaga) asemele sidekanalisatsioon (koos sisendiga J.V. Jannseni 47) sidekaevust USG-1575 nii, et sidetoru jõuab J.V Jannseni 49 nurgal oleva postini.

3.9.6. Soojavarustus

Fortum Eesti AS on 16.11.2018 väljastanud Detailplaneeringu projekteerimistingimused DPT-122/40.

J. V. Jannseni tn 47 kinnistu soojavarustus on võimalik lahendada Fortum Eesti AS poolt kavandatavast J. V. Jannseni tn kaugküttetorustikust 2DN125/250; Kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed (hoonet läbivad) primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud. Vältimatud erijuhud kooskõlastada võrguettevõtjaga.

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

3.10. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri 18. augusti 2010.a. määrusest nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse peamised kasutusviisid on II ja IV.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul, eeldusel, et planeeritavas hoonestuses jääb VI kasutusviisiga ruumide pindala alla 800 m².

Lähim olemasolev hüdrant asub Loode tänaval asuvas veesõlmes nr 524 (5-v-4).

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

3.10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

J. V. Jannseni 49 poolsele kinnistu piirile on planeeringuga ette nähtud tuletõkketarind (tulemüür).

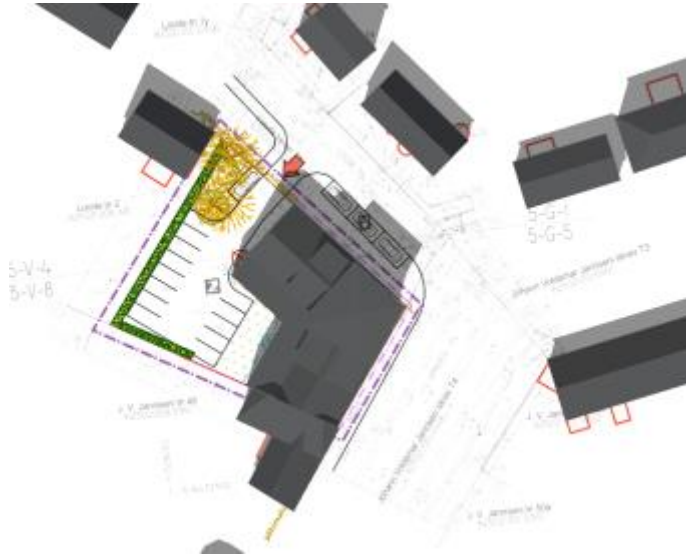
Sõltuvalt projekteeritava hoone tuleohutusklassist ja kasutusviisist tuleb määrata tuletõkkeseksioonid, et tulelevik oleks ehituslikult takistatud hoone piirpindalapõhiselt.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb tulelevikut välisseinale piirata ehituslike abinõudega.

3.11. Keskkonnatingimused

3.11.1. Insolatsioon

Planeeritav hoone on võimalik paigutada nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate elamute insolatsioonitingimused ei halvene.



Joonis 4 Varjude paiknemine 22. augustil kell 13:48 pealtvaates.

3.11.1. Müra

Kavandatav hoone ei too endaga kaasa mürafooni kasvu. Samuti ei tulene planeeritavast hoonest märkimisväärset liikluskoormuse suurenemist. Tegemist on väikesemahulise spordihoonega, mida ei külasta korraga suured rahvahulgad ning mille külastajate hulk on hajutatud päeva peale.

3.11.2. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnamõjud

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Ala ei asu lihkeohtlikus piirkonnas.
Pinnas	Lühiajaline negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad kinnistul ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Veestik	Mõju ei ole oluline (on lühiajaline ja/või ebaoluliste tagajärgedega).
Liiklus	J. V. Janneni tänav on suure liiklustohedusega tänav, mistõttu võib kõrvaltänavatelt peateele pääsemine olla raskendatud. Funktsiooni muutus piirkonna liikluskoormust märkimisväärselt ei mõjuta. Samuti on detailplaneeringus ette nähtud liikluskorralduse muutus, mis parandab peateelt kõrvaltänavale sõitmise ohutust.
Müra	Piirkonna peamine liiklummüra allikas on J. V. Janneni tänav, mis asub J. V. Janneni tänav 47 kinnistu vahetus läheduses. Alale ei ole otstarbekas ehitada müratõkkerajatisi, sest see kahjustaks oluliselt linnamiljööd. Seetõttu on asjakohaseks müratõkkemeetmeks kasutada avatäidetena mitmekihilisi klaaspakette, mis tõhusalt vähendavad müra siseruumides. Hooviala mürataset vähendab oluliselt kavandatav hoone.
Vibratsioon	Hetkel ei ole võimalik hinnata vibratsiooni suurust ja mõju J. V. Janneni tänav 47 kinnistul. Vajadusel on võimalik vibratsiooni leviku takistamiseks rajada tugimüür, mis lõikab läbi vibratsiooni edasi kandvad pinnasekihid. Arvestades J. V. Jannseni tänava laiust

	ning seda, et antud asukohas on kiirused mõnevõrra madalamad, kui sirgel teelõigul, siis võib eeldada, et vibratsioon antud kohas oluliseks probleemiks ei kujune.
Välisõhu kvaliteet	Planeeritav hoone ja hoonesse kavandatavad tegevused ei avalda kahjulikke mõjutusi välisõhule. Hoone on planeeritud liituma kaugküttevõrguga. Seoses piirkonna suure liiklusega on õhus rohkelt peenosakesi, mille mõju on lokaalselt võimalik vähendada haljastuse rajamisega. Samuti arvestada sellega ventilatsioonisüsteemide kavandamisel.
Jäätmed	Jäätmekäitluse põhimõtted ei muutu.
Kultuuripärand	J. V. Jannseni tn 47 kinnistu asub arheoloogiamälestise kaitsevööndis. Detailplaneering on koostatud olemasoleva linnaehitusliku situatsiooniga kooskõlas ja arvestab piirkonna kultuuripärandiga. Ehitustööd J. V. Janneni 47 kinnistul ei kahjusta lähedal asuvat mälestist.
Looduskaitse	Funktsiooni muutus ei mõjuta lähimaid looduskaitsealasid.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub seetõttu, et olemasolevale tühjale kinnistule kavandatakse teise funktsiooniga hoone.
Insolatsioon	Arvestades planeeritava hoone asukohta ja kavandatavat täisehitust, võivad naaberkinnistutel insolatsioonitingimused mõnevõrra halveneda. Samas ei põhjusta hoone ehitamine ülemäärast varjutust (vt ka joonis 3).
Õnnetuste esinemine	Olulisem potentsiaalne võimalik õnnetus seosest planeeritava arendustegevusega on liiklusõnnetus ja tulekahju. Arvestades liikluse statistikat, ei ole õnnetuse esinemine antud kohas siiski väga tõenäoline. Samas ei ole planeeringuga võimalik ka eriti midagi teha, et liiklusõnnetust (auto ja hoone kokkupõrge) vältida. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamiseks.
Teenused	Olemasolevate elamute asemele tuleb ärihoone, millega kaasneb ka uute teenuste lisandumine.
Üleujutusala	J. V. Jannseni tn 47 kinnistu ei jää üleujutusalasasse.
Sademevesi	Seoses koostatava detailplaneeringuga suureneb katuse- ja parklapind. Koostatava detailplaneeringu raames on antud sademevee lahendus, mis tagab valdava osa sademete jõudmise sademevee kanalisatsiooni või siis oma krundi haljasalale (parkla on soovitatav ehitada vett läbi laskvast materjalist).
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	J. V. Jannseni tn 47 kinnistu on küllaltki vaadeldava koha peal, mistõttu on mõju ruumiline ulatus küllaltki kaugele ulatuv, sest kinnistu on oma asukoha tõttu hästi vaadeldav.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	J. V. Jannseni tn 47 kinnistu funktsiooni muutusega seotud mõju on eeldatavalt pikaajalise kestusega, kuid see mõju jääb piirkondlikuks, sest linnaruumis on tavapärane, et aeg-ajalt ehitatakse uusi hooneid. Kui hoone arvestab piirkonna hoonestusega piisavalt, siis muutub uus keskkond suhteliselt kiiresti harjumuspäraseks.

3.12. Piirangud, servituudid

Hoone projektiga tagada vähemalt 1m laiune juurdepääs J. V. Jannseni 49 hoone korstna teenindamiseks.

J. V. Jannseni tn 47 kinnistut läbivad osaliselt Paide mnt äärsed sidekaablid kaitsevööndiga 1 m kaablist.

J. V. Jannseni tn 47 kinnistule siseneval elektrikaablil on kinnistu piiri ja alajaama vahel kaitsevöönd 1 m kaablist.

Osaliselt jääb kinnistule J. V. Jannseni tänavalt üle Loode tänava kulgev elektriõhuliin. Edasise projekteerimise käigus näha ette nimetatud liinide ümberpaigutamine või näha ette servituudid.

Loode ja J. V. Jannseni tänava kohale on planeeritud servituudiala 0,8 m ulatuses, kuhu on lubatud kavandada katuseräästaid. Väljaulatuvate rõdude ehitamine tänava kohale ei ole lubatud.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid eristada selgelt.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.
- Hoone on varustada alarmseadme ja videojälgimissüsteemiga.

3.14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritava alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega koos vajalike servituudilepingute sõlmimisega (vajadusel);
- planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Detailplaneeringuga kavandatakse J. V. Jannseni tn 47 kinnistule hoone, mis suurendab piirkonna külastusaktiivsust ning seega ka võimalikku liiklustihedust. Liiklusohutuse suurendamiseks on vajalik parandada Loode tänava jalakäijasõbralikkust, mille tarbeks on detailplaneeringu joonisel ette nähtud kõnniteed ning J. V. Jannseni 47 kinnistuga külgnev haljastus avalikul tänaval. Samuti tuleb kaaluda J. V. Jannseni ja Loode tänava ristmiku rekonstrueerimist

- Kõnniteede rajamine siduda J. V. Jannseni ja Loode tänava ristmiku rekonstrueerimisega. Samuti tuleb kaaluda J. V. Jannseni ja Loode tänava ristmiku rekonstrueerimist ja ette näha vastava finantskava koostamine.
- Juhul kui ei ole võimalik tagada nõutavat haljastust omal kinnistul, siis tagatakse asendushaljastuse rajamine J. V. Janneni tn 47 kinnistu omaniku poolt vajalikus mahus hoone ees Loode tänava pool (vt p 3.8.).