



TÖÖ NR	F1701-DP
TÖÖ NIMETUS	PÄRNU LINN MUULI 1 KINNISTU DETAILPLANEERING
OBJEKTI AADRESS	Pärnu linn Muuli 1 Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala nr 27007 Kaitsevöönd
TÖÖ OSA	DETAILPLANEERING
TÖÖ STAADIUM	AVALIKUSTAMINE
KÕIDE NR	1
TÖÖ VÄLJAANDMISE AEG	28.10.2019
KINNISTU OMANIK	OÜ Rannavilla AV (rk 11999455) Ringi 52 Pärnu 80010 Pärnu, +372 5207646, rannaapt@hotmail.ee
ETTEPANEKU TEGIJA	OÜ Rannavilla AV (rk 11999455) Ringi 52 Pärnu 80010 Pärnu, +372 5207646, rannaapt@hotmail.ee

VASTUTAVAD SPETSIALISTID:		
ARHITEKTUURNE OSA	Arhitekt TKÜ	Riho Jagomägi, EAL MTR EP00287FIE-0001
PÄRNU 2019		

KAUSTA KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI

B. JOONISED

A. SELETUSKIRI

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. TELLIJA ANDMED.....	4
1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.....	4
1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.....	4
1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.....	4
1.5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	4
1.6. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.....	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	5
2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.....	5
2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT LINNARUUMIS.....	5
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTIVÕÕNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID.....	5
3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	6
3.4. HALJASTUS.....	6
3.5. TEHNOVÕRGUD.....	6
4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	6
4.1. MAAKASUTUS.....	6
4.2. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.....	6
5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS.....	7
5.1. ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING.....	7
5.2. ETTEPANEKU SISU.....	7
5.3. MUUTMISE PÕHJENDUS.....	7
5.4. MUUDATUSTE MÕJU LINNARUUMIS.....	8
5.5. ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUTMISE ETTEPANEK.....	8
6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	8
6.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.....	8
6.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.....	8
6.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	8
6.4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST TULENEVAD EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED (Väljavõte Pärnu Muuli 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest OÜ Virkvorst töö nr VV1803MKET, 07.11.2018, Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 34175, 13.12.2018.).....	8
6.5. PLANEERITAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	9
6.6. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.....	11
6.7. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
6.8. TARISTU.....	12
6.9. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	13
6.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
6.11. KESKKONNATINGIMUSED.....	15
6.12. PIIRANGUD.....	15
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	16
7.1. KRUNDI SIHTOTSTARBE MUUTMINE.....	16
7.2. PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE.....	16
7.3. KASUTUSLOAD.....	16

SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1. TELLIJA ANDMED.

Projekti tellija on Pärnu Linnavalitsus ja planeeringuettepaneku tegija on Rannavilla AV OÜ Ringi 52 Pärnu 80010 Eesti Vabariik, registrikood 11999455.

1.2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.

Detailplaneeringu ala suurusega 817m², asub Pärnu Keslinna linnaosas, Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06. veebruari 2006 määrusega nr.32).

Planeeritav ala paikneb Muuli tänava keskel, tänava jõe poolisel küljel.

Planeeritava kinnistu (katastriüksuse tunnus 62510:009:2750) olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Edelaküljes piirneb planeeritav kinnistu Muuli tänavaga, kagus Muuli tn 3 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 62510:009:2760), loodes Ringi tn 54 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 62510:009:2940), kirdes Ringi tn 54a kinnistuga (katastriüksuse tunnus 2510:009:2570), Ringi tn 52 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 62510:009:0003) ja Ringi tn 50 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 62510:009:1090).

1.3. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.

Muuli tn 1 kinnistu detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavolikogu 21.09.2017 otsusega nr 587. Otsuse p.2-s on sõnastatud planeeringu koostamise lähteseisukohad: „hoonestuse arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi, sh arvestama üleujutusosalast tulenevaid ohutusnõudeid; parkimine lahendada kehtiva standardi kohaselt omal krundil; detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada häiringuid ümbritsevas linnaruumis“.

1.4. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.

Planeering kooskõlastatakse enne avalikustamisele vastu võtmist Muinsuskaitseametiga, Päästeametiga ja taristu valdajatega.

1.5. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Detailplaneeringu põhijooniste aluseks on Tippgeo OÜ poolt koostatud maa – ala ja tehnovõrkude geodeetiline alusplaan, töö nr 2016TG340, 12.09.2019. Käesolevas planeeringuköites on kõik kõrguslikud määratlused esitatud EH2000 süsteemis. Hoonestuseta krunt on kohati väga madal: vaid min 1,90m üle merepinna, samas kui viimane üleujutus 2005. a ulatus +2,95 meetrini.

1.6. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.

1.6.1. KSH EELHINDAMINE.

OÜ Linnak poolt koostatud keskkonnamõtjude hindamise (KSH) eelhinnang, mai 2017.

1.6.2. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Tippgeo OÜ poolt koostatud maa – ala ja tehnovõrkude geodeetiline alusplaan, töö nr 2016TG340, 12.09.2019.

1.6.3. NORMID JA STANDARDID.

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

1.6.4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED (MKET).

OÜ Virkvorst koostatud Pärnu Muuli 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused töö nr WV1803MKET, 07.11.2018. Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 34175, 13.12.2018.

1.6.5. ARENGUKAVAD, ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD.

1.6.5.1. Pärnu linna kehtiv üldplaneering 2001 – 2025 (20.09.2001, VK määrus nr 26).

1.6.5.2. Pärnu arengukava aastani 2035 (14.10.2018, VK määrus nr 43).

1.6.5.3. Pärnu maakonna planeering 29.03.2018.

1.6.6. SEADUSED, MÄÄRUSED.

1.6.6.1. Planeerimisseadus RTI, 26.02.2015, 3, jõustunud 01.07.2015

1.6.6.2. Ehitusseadustik RTI, 05.03.2015, 1

1.6.6.3. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus RT I, 23.03.2015, 3

1.6.6.4. Muinsuskaitse seadus (MuKS) RT I, 19.03.2019, 13.

1.6.6.5. Pärnu linna ehitismäärus (06.07.2009 VK määrus nr 18).

1.6.6.6. "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

1.6.6.7. Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitse ala (nr 27007) põhimäärus.

1.6.6.8. Pärnu linnavalitsus: "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend" 01.09.2017 https://parnu.ee/failid/DP/Detailplaneeringute_vormistamise_juhend2019.pdf

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.**2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.**

Detailplaneeringu koostamise peamine põhjendus on vajadus muuta krundi üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet ja määratleda linnaehituslikud tingimused.

2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.

Planeeringuga määratletakse kinnistu sihtotstarve, ehitusõigus, arhitektuursed nõuded hoonestusele, krundi piiretele ja haljastusele ning heakorrastusele.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.**3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT LINNARUUMIS.****3.1.1. PAIKNEMINE TÄNAVAVÕRGUSTIKUS.**

Muuli tänav ühendab Ringi, aga sisuliselt ka Sadama tänavat Seedri tänavaga. Muuli 1 kinnistu paikneb suhteliselt lühikese Muuli tänava keskel tänava jõepoolsel küljel Toominga tänava jõepoolsel algusel.

3.1.2. KAUGUSED LINNA MAAMÄRKIDEST.

Kaugus jahisadamast on ligikaudu 320m, teatrist 760m, rannahoonest umbes 1.4km.

3.1.3. ÜHENDUS ÜHISTRANSPOORDIGA.

Lähimad ühistranspordiga tänavad on Pikk ja Vee (peatänavad), seal asuvad ka lähimad bussipeatused.

3.1.4. KAUGLIINIDE BUSSIJAAAM

Pikal tänaval asuv kaugliinide bussijaam jääb 1.3km kaugusele.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕÕNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID.**3.2.1. OLULISEMAD STRUKTUURSED TEGURID, PIIRKONNA PÕHIKARAKTER.**

Muuli tänav seob Ringi ja Sadama tänavaga seonduvat bastionaalvõõndist kujunenud tänavate süsteemi rannapealsetele heinamaadele rajatud endise eeslinna regulaarse tänavate süsteemiga.

Planeeringu kontaktala valdav maakasutuse sihtotstarve on eeskätt väikeelamumaa, sageli on väikeelamumaa sihtotstarve 25% ulatuses muudetud ärimaaks. Lähiumbruses paiknevad ka suuremad majutus- ja kuurordi ettevõtetega ärimaa kinnistud. Muuli tänav ühendab Viikingi taastusravikeskust Tervise kuurordikompleksiga.

Muuli tänava krundid on hoonestatud peaaesjalikult kahekorruseliste villalike elamute ja nende kõrvalhoonetega. Vaid Muuli 1 ridaelamu on erandina 4 korruselise.

Tervise ja Viikingi majutuskorpused on 4 – 5 korruselised.

Muuli tänav ja sellega põkkuv Toominga tänav on hoonestatud ühes laadis väikeelamutega, mis moodustavad ühtlase ja tervikliku miljöö. Kuurortihooned on küll märksa mastaapsemad kuid paigutuvad Muuli tänavalt avanevatel vaadetel selliselt, et ei häiri otseselt tänava miljööd.

Elamud paiknevad tänavaäärsest krundipiirist 4 – 5m sügavusel krundi sees. Krundid on haljastatud, piiratud puitlippadega. Muuli tänava kõnniteed on sõiduteest eraldatud haljasribadega, millel kasvavad seederdännid.

3.2.2. VAATELISUS.

Piki Muuli tänavat avanevad meeolukad vaated, mis tänava lühidusest tulenevalt on väikese ruumilise sügavusega. Mere poolses otsas paistab Tervise korpuste vaheline galerii ja selle alune läbisõit. Vallikääru poolses otsas hajub tänavaruum Sadama tänava ja Vallikääru aasa haljastuses.

3.2.3. ELUKESKKOND.

Elukeskkond on põhiolemuselt rahulik, kuid võib hooajaliselt ja eriti ürituste puhul oluliselt elavneda. Piirkond on haljastatud ning paikneb Pärnu hinnatuimate puhkealade vahetus naabruses. Piirkonna liiklus on suhteliselt tihe. Muuli ja Seedri tänav on ühesuunalised ja seetõttu on Tervise kompleksi juurdepääs autoga võimalik vaid läbi Muuli tänava. Muuli – Ringi ristmik on veelgi tihedama liiklusega, sest sellest pudelikaelast käib läbi Pärnu Kolledži, Ringi tänava lõpu elamute ja majutusasutuste ning jahisadamaga seotud liiklus. Piirkonnas liigub suhteliselt palju busse, kuid liikluskiirused ei ole suured ja mürafoon ei ole suur.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.

3.3.1. MAAKASUTUS.

Muuli 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

3.3.2. HOONESTUS.

Erinevatel andmetel on Muuli 1 krunt hoonestatud aastatel 1930 – 1931.

Elamu on säilinud üldjoontes algupärasele sarnasena. Laastukatus on asendunud laineplekist katusega.

1945 aasta hindamisakti on kantud puitkonstruktsioonis kuur ja pesuköök, 1991 aasta akti kohaselt on need hooned tellistest.

EHR andmetel on ehitistealune maa 157m², täisehitus on 19.2%.

3.4. HALJASTUS.

Hoonetest ja krundisisesest teest vaba ala on haljastatud. Krundil kasvab 3 puud.

3.5. TEHNOVÕRGUD.

Krundil on tehnovõrkudega va side kõik ühendused olemas.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

4.1. MAAKASUTUS.

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on Muuli tn 1 kinnistu juhtotstarve väikeelamumaa.

4.2. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt säilitatakse kontaktala kinnistutel olemasolevad juhtotstarbed. Üldplaneeringu seletuskiri näeb ette Ranna puhkepiirkonda teenindavate ettevõtete (hotellid, restoranid, pansionaadid jms) planeerimise. Piirkonda ei rajata tootmisettevõtteid (üldplaneeringu seletuskiri lk 37).

Koostatavas üldplaneeringus käsitletakse piirkonda segahoonestusega maa-alana, kus ei ole välja kujunenud domineerivat maakasutust.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS

5.1. ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on vastavalt lõike 1 punktidele 1) *üldplaneeringuga määratud maakasutuse ulatuslik muutmine* ja 3) *muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine*.

Käesoleval juhul on selleks krundi väikeelamumaa juhtotstarbe ärimaa juhtotstarbeks muutmine.

5.2. ETTEPANEKU SISU.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta linna üldplaneeringus Muuli 1 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaast ärimaaks.

5.3. MUUTMISE PÕHJENDUS.

5.3.1. PIIRKONNA SOBIVUS MAJUTUSTEENUSTE PAKKUMISEKS.

Muuli tänav konkreetselt, selle vahetu lähiümbros ja rannapiirkond tervikuna on majutusteenuste pakkumiseks ajalooliselt väja kujunenud piirkond.

Pindalalt on Pärnu rannapiirkonnas ülekaalus väikeelamumaa kinnistud kuid nende vahele on rajatud rohkearvuliselt suuremaid ja väiksemaid majutusteenuseid osutavaid kuurorte, sanatooriume, hotelle, külalistemajasid jne. Väga paljudes eramutes pakutakse hooajalist majutust ja peaaegu kõigis majutatakse hooajaliselt isiklike sõpru, peretuttavaid või sugulasi.

Planeeringuala lähiümbruse maakasutus ja hoonestuslaad on väga mitmekesised. Planeeritavat kinnistut ümbritsevad kolm väikeelamumaa, üks korterelamumaa ja üks ärimaa kinnistu. Neist kahel väikeelamumaa krundil ja ärimaal toimub majutustegevus. Vahetus läheduses paiknevad suuremad majutusettevõtted Sanatoorium Tervis ja Taastusravikeskus Viiking. Mõne minuti tee kaugusel asub vähemalt 8 külalistemaja ja pansionaati.

Ühe väikeelamumaa krundi ümberkujundamine majutusteenuseid pakkuvaks ärimaa krundiks on piirkonda sobiv muudatus, mis ei oma välja kujunenud elukeskkonnale kahjulikku mõju.

5.3.2. SOBIVUS PÄRNU LINNA ÜLDPLANEERINGUGA

5.3.2.1. Sobivus Pärnu kehtiva üldplaneeringuga (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu otsusega nr 26, 20.09.2001).

Üldplaneeringu seletuskiri näeb ette Ranna puhkepiirkonda teenindavate ettevõtete (hotellid, restoranid, pansionaadid jms) planeerimise (ÜP seletuskiri lk 37).

5.3.2.2. Sobivus Pärnu koostatava üldplaneeringuga.

Koostatavas üldplaneeringus käsitletakse Muuli 1 kinnistut segahoonestusega maa-alal asuvana, kus ei ole välja kujunenud valitsevat maakasutust. Ehk, et koostatav üldplaneering ei pea vajalikuks Muuli 1 kinnistule ühe kindla juhtotstarbe määramist. Piirkonnale iseloomuliku valikuna sobib ärimaa juhtotstarve hästi.

5.4. MUUDATUSTE MÕJU LINNARUUMIS

Maakasutuse muudatus linnaruumile vahetut mõju ei oma. Planeeringuga kavandatav Muuli 1 kinnistu ehitusõigus on samaväärne käesolevalt kehtiva ehitusõigusega. Ka elamumaa sihtotstarbe korral on võimalik olemasolevat põhihoonet mahtu ja üldilmet säilitades remontida ning püstitada õuealale Muuli 3 kõrvalhoonega sarnase mahuga kõrvalhoone.

5.5. ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUTMISE ETTEPANEK.

Käesolevast planeeringust tulenevalt üldplaneeringu teksti muuta ei ole vaja. Muuta tuleb maakasutustingimuste kaarti. Muuli 1 kinnistu kohal olev väikeelamumaa tingmärk ja kiri tuleb muuta ärimaa juhtotstarbele vastavaks.

6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.**6.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.**

Käesolev planeering on koostatud üldplaneeringut muutmata. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Muuli tn 1 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaaks (Ä, 002). Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Muuli tn 1 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamumaa, mida soovitakse planeeringuga muuta majutushoonete maaks (ÄM).

6.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.

Muuli tn 1 krundi piire ei muudeta.

6.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Planeeringuga on määratud hoonete maksimaalne ehitisealne pind, võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala), lubatud hoonete arv, hoonete lubatud korruselisus ja suurim kõrgus.

Olemasolev põhihoone säilitatakse olemasolevas mahus, õue poolsele küljele võib lisada väikesemahulise juurdeehituse (nt veranda, trepikoja vms).

Hoonete tegelik paiknemine, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult konkreetsete hoonete arhitektuur-ehituslike projektidega. Projekteerimisel lähtutakse täiendavalt muinsuskaitse eritingimustest (MKET).

Detailplaneeringuga määratav maksimaalne krundi täisehitus on 30%.

Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned (ka kuni 20m² väikehooned). Rajatised, kui need on hoone (mahulised) olulised arhitektuursed või konstruktiivsed osad arvestatakse samuti ehitisealuse pinna sisse.

6.4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST TULENEVAD EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

(Väljavõte Pärnu Muuli 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest OÜ Virkvorst töö nr VV1803MKET, 07.11.2018, Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 34175, 13.12.2018.)

6.4.1. ÕUEPEALSE KÕRVALHOONE ASEMELE KAVANDATAVA MAJUTUS- JA ABIHOONE HOONESTAMISE TINGIMUSED.

6.4.1.1. Olemasoleva kõrvalhoone võib lammutada.

6.4.1.2. Õuepealne hoonestusala paikneb tänavaäärse elamuga varjatud õuealal ja ei ole väljastpoolt tänavaruumist vaadeldav.

6.4.1.3. Kinnistu täisehitus määrata max 30%, hoonete max arv 2.

6.4.1.4. Uue ehitismahu kõrguseks määrata max 9.0m, projekteerimisel sobitada Muuli 3 tulemüüri, kõrgus ei tohi ületada Muuli 3 õuepealse kõrvalhoone kõrgust.

6.4.1.5. Hoonestuse kõrguse arvestamisel lähtuda maapinna kõrgusmärgist 2.10abs (EH2000).

6.4.1.6. Lubatud katusekalle vahemikus 30 kuni 50 kraadi, katusekalle sobitada Muuli 3 kõrvalhoone katusekaldega. Katusekatteks kivikatus, käsitsi valtsitud plekk või selle profiilplekist analoog. Mitte kasutada imiteerivaid materjale

6.4.1.7. (kiviimitatsiooniga profiilplekk vms.)

6.4.1.8. Õuehoone +/-0.00 võib olla määratud lähiümbruse elamute eeskujul kuni 3.20abs (EH2000) vähendamaks võimalikust üleujutusest tulenevaid kahjustusi.

6.4.2. NÕUDED ÕUEPEALSE UUE HOONE VÄLISVIIMISTLUSES KASUTATAVATELE VIIMISTLUSMATERJALIDELE.

6.4.2.1. Katusekivi, valtsplekk või nende profiilplekist analoogid. Lamekatusega hooneosade puhul on materjalivalik vaba.

6.4.2.2. Piirangud avatäidete osas: Tänavaruumist vaadeldavad avatäited on puit või metallraamiga, üksnes siseõuelt nähtavatele avatäidetele piiravaid nõudeid ei ole. Mitte kasutada peegelklaase.

6.4.2.3. Välisviimistluse materjalidest on lubatud kasutada krohvi, fassaaditellist, puitvoodrit, klaasi jms, mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekist vooder vms). Originaalsed plekist soomused, tahveldised jms on lubatud.

6.4.3. MAJUTUSEKS ÜMBER EHITATAVA OLEMASOLEVA ELAMU HOONESTAMISE TINGIMUSED.

6.4.3.1. Elamu fassaadid ehitatakse võimalikult algupäraselt rakendades sobivaid objektikohaseid ajastuomase puitfassaadiorderi võtteid. Säilitada tuleb kõik olulised fassaadielementide vahelised proportsioonid nagu räästa laius, akende paiknemissügavus fassaadis, laudise ja kattelaudade laius, sokli krohvipinna asetus fassaadilaudise välispinna suhtes, katusekonstruktsiooni näiv paksus jms.

6.4.3.2. Hoone sisemine ruumijaotus kohandatakse majutusfunktsioonile sobivaks.

6.4.3.3. Hoone õuepoolsele küljele võib vajadusel juurde ehitada terrassi, varjualuse, veranda vms täiendava väikese mahu.

6.4.3.4. Kahjustunud puittarindid (nt alumised palgiread, põrandatalad, sarikad jms) asendatakse vajalikus ulatuses samaväärse materjaliga.

6.4.3.5. Kinnistu täisehitus määrata max 30%, hoonete max arv 2.

6.4.3.6. Elamu katuseharja kõrgus ja katusekalle 56 kraadi säilitatakse.

6.4.3.7. Hoonestuse kõrgused arvestada maapinnast 2.10 m abs (EH2000).

6.4.4. NÕUDED VÄLISVIIMISTLUSES KASUTATAVATELE VIIMISTLUSMATERJALIDELE:

6.4.4.1. Katus: katusekivi, valtsplekk. Lamekatusega hooneosade puhul valtsplekk, mittevaadeldavad pinnad ka rullmaterjal.

6.4.4.2. Piirangud avatäidete osas: puit- või metallraam, toonitud klaasid ei ole lubatud.

6.4.4.3. Seinad: välisviimistluse materjalidest on lubatud kasutada sokli osas krohvi, fassaadi osas puitvoodrit, klaasi jms, mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekist vooder vms).

6.4.5. NÕUDED KONSTRUKTSIOONIDELE.

Hoone konstruktsioonides kasutatavad materjalid peavad olema valitud lähtuvalt võimalikust üleujutuseohust. Kinnistu elektripaigaldise vett kartvad osad paigutada vähemalt kõrgusmärgile 3.40 m abs (EH2000).

6.4.6. PIIRDED.

Tänava äärne piire kujundada puittlippaiana. Piirde kõrgus 1.1 – 1.3m.

6.4.7. TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS.

Detailplaneering kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

6.4.8. TINGIMUSED PROJEKTI KOOSKÕLASTAMISEKS.

6.4.8.1. Ehitusprojektid kooskõlastada eskiisi ja põhiprojekti staadiumis Muinsuskaitseametiga.

6.4.8.2. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kehtivad 5 aastat.

6.5. PLANEERITAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Kinnistu planeeritav ehitusõigus on kirjeldatud Tabelis 1, arhitektuursed tingimused on Tabelis 2.

TABEL 1: EHITUSLIKUD NÕUDED								
KRUNDI NR	KRUNDI NÄITAJAD		EHITUSLIKUD NÕUDED					
	PINDALA /m ² /	PLANEERI-TAV JUHTOTST ARVE JA SIHT-OTSTARVE	LUBATUD MAKSIMAALNE HOONETE ARV	KORRUSELISUS	HOONETE MAKSI-MAALNE EHITISE-ALUNE PIND/ TÄISEHI-TUSPRO-TSENT	SUURIM LUBATUD KÕRGUS KESKMISEST PLANEERITAVAST ÜMBRITSEVAST MAAPINNAST	MINIMAALNE TULEPÜSIVUS-KLASS	MÄRKUSED
K1	817	ÄRIMAA Ä 100% MAJUTUS-HOONETE MAA ÄM 100%	2 HOONET: 1 PÕHIHOONE 1 KÕRVALHOONE	PÕHIHOONE 3/ -1 1 täiskorrus ja kuni 2 katusekorrust KÕRVALHOONE 2/0 1 täiskorrus ja 1 katusekorrus	245M ² / 30% Ehitisaluse pinna sisse arvestatakse kõigi kinnistule ehitatavate hoonete pinnad. Kõik hoonete osad peavad jääma hoonestusalasse.	PÕHIHOONE 10.5m Ümbritseva planeeritava maapinna kõrguseks lugeda 2.10 m abs (EH2200). Hoone ±0.00 säilitatakse olemasolev. KÕRVALHOONE 8.5m koos tulemüüriaga. Kõrgus täpsustatakse Muuli 3 kõrvalhoone järgi. Ümbritseva planeeritava maapinna kõrguseks lugeda 2.10 m abs (EH2000). Hoone ±0.00 = 3.20abs (EH2000).	Põhihoone TP2 Kõrvalhoone TP2	1. Põhihoone õuepoolsele küljele võib vajadusel juurde ehitada terrassi, varjualuse, veranda vms täiendava mahu. 2. Põhihoone sisemine ruumijaotus kohandatakse majutusfunktsioonile sobivaks.

HOONE	KATUSEKALLE, KATUSEKATE	VÄLISVIIMISTLUS	VÄLISAVATÄITED	MÄRKUSED
PÕHI-HOONE	Olemasolev kalle 56° säilitatakse. Katusekivi, valtsplekk või selle profiilplekist analoog. Lamekatusega hooneosade puhul on materjalivalik vaba. Mitte kasutada imiteerivaid materjale (kiviimitatsiooniga profiilplekk vms.)	Elamu fassaadid ehitatakse võimalikult algupäraselt rakendades sobivaid objektikohaseid ajastuomase puitfassaadiorderi võtteid. Säilitada tuleb kõik olulised fassaadielementide vahelised proportsioonid nagu räästa laius, akende paiknemissügavus fassaadis, laudise ja kattelaudade laius, sokli krohvipinna asetus fassaadilaudise välispinna suhtes, katusekonstruktsiooni näiv paksus jms.	Uste- ja aknaraamide materjal puit, klaasfassaadide puhul ka värvitud terasraam. Mittekasutada peegelklaase.	1. Piirangud ja soovitusel vastavalt kehtivale muinsuskaitse eritingimustele. 2. Ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga
KÕRVAL-HOONE	Kalded sobitatakse plokeeritava Muuli 3 kõrvalhoone kalletega. Katusekatteks kaldkatuse puhul kivikatus, käsitsi valtsitud plekk või selle profiilplekist analoog, lamekatuse puhul materjali valikut ei piirata. Mitte kasutada imiteerivaid materjale (kiviimitatsiooniga profiilplekk vms.)	Välisviimistluse materjalidest on lubatud kasutada krohvi, fassaaditellist, puitvoodrit, klaasi jms, mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekist vooder vms). Originaalsed plekist soomused, tahveldised jms on lubatud.	Uste- ja aknaraamide materjal puit, klaasfassaadide puhul ka värvitud terasraam. Mittekasutada peegelklaase.	1. Piirangud ja soovitusel vastavalt kehtivale muinsuskaitse eritingimustele. 2. Ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga

6.6. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.

6.6.1. HALJASTUSE JA HEAKORRASTAMISE KONTSEPTSIOON.

Krundi hoonestusest ja juurdepääsuteest vaba pind haljastatakse. Haljastuse osakaal krundi pinnast on vähemalt 30%. Olemasolevad puud säilitatakse. Planeeringu põhijoonisel näidatud haljastuse lahendus on tinglik. Haljastus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaani joonisega või eraldi haljastusprojektiga.

6.6.2. PIIRDED.

Puitlippaiad säilitatakse, vajadusel asendatakse sarnastega. Piirde kõrgus 1.1 – 1.3m.

6.7. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.

6.7.1. LIIKLUSKORRALDUS.

Käesoleva planeeringuga Muuli tänava ja kontaktala liiklust ei käsitleta. Juurdepääs kinnistule ja krundisisene juurdesõidutee on planeeritud olemasolevat olukorda säilitavalt Muuli 1 poolsele krundiservale.

6.7.2. PARKIMINE.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Krundi hoonestuse maksimaalne brutopind saab olla kuni 330m². Arvestades väikeelamute ala parkimisnormatiivi 1/70, saame minimaalseks vajalikuks parkimiskohtade arvuks 4.7. Krundile mahub parkima vähemalt 5 autot. Planeeritud krundisise parkimislahendus on tinglik. Arhitektuurse projekti eelprojekti staadiumi asendiplaani lahendusega võib parkimiskohtade arvu suurendada ja parkimisala laiendada.

6.7.3. TÄNAVA EHITUSLIK LAHENDUS.

Muuli tänav on kummalgi pool paikneva kõnniteega asfalteeritud (kõnniteed äärekiviga) kõrvaltänav. Tänav laius on 4.5m, planeeritava kinnistuga piirneva kõnnitee laius on 1.2m. Vastaspoole kõnnitee laius on 1.5m. Kõnniteid eraldavad sõiduteest haljasribad, millel kasvavad täiskasvanud seederdännid. Teemaa laius kokku on 12m. Tänav kaitsevöönd on 0m teemaa piirist. Kinnistutele sisse- kui väljasõidul tuleb arvestada, et Muuli tänav on kogu ulatuses ühesuunalise liiklusega. Keskkohal liitub Muuli tänavaga Toominga tänav. Juurdepääsu planeeritud asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel. Planeeringuga ei kavandata olemasoleva krundipääsu ümberehitamist.

6.8. TARISTU.**6.8.1. OLEMASOLEV OLUKORD.**

Muuli tänaval kulgevate trasside haldajad on Muuli 1 krundi liitumised välja ehitanud. Planeeringuga uusi liitumisi ja olemasolevate muudatusi ei planeerita. Eesti Energia AS ja AS Pärnu Vesi on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused, kuid need olemasoleva olukorra muutmist ette ei näe. Kinnistul puudub sideliitumine kuid omaniku soovil seda ka ei kavandata.

6.8.2. TEHNILISED TINGIMUSED.

6.8.2.1. AS Pärnu vesi tehnilised tingimused TT-168579, 03.04.2017.

6.8.2.2. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 306053, 14.12.2017.

6.8.3. VEEVARUSTUS.

Kinnistu on varustatud veega ühisveevärgist.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Muuli tn ja Ringi tn ristmikul, sõlmes nr 503 (11-B-2), hüdrant nr 14, vooluhulk 37,4 l/s, koordinaadid 6471572, 528603.

Veeühenduse maakraan on veekaevus nr 512 krundipiiri ääres.

Võimalike edaspidiste kinnistu veevärgi ümberehituste korral tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“ ja heast ehitustavast.

Kinnistu peab olema varustatud veemõõdusõlmega.

Kõrvalhoone veetorustiku rajamissügavus toru peale peab olema vähemalt 1.8m planeeritavast maapinnast.

Sisendorustikud varustada magistraaltrassist kuni maakraanini signaalkaabliga.

Joogivee jaotustorustik rajatakse polüetüleentorudega (rõhuklass PN10). Torustiku läbimõõtude määramisel tuleb lähtuda arvutuslikust vooluhulgast.

6.8.4. REOVEE KANALISATSIOON.

Kinnistu reovesi on juhitud ühisreoveekanaliseerimisele. Reoveekanaliseerimise liitumiskaev nr 313 asub krundipiiri ääres.

6.8.5. SADEMEVETE KANALISATSIOON.

Muuli tänaval puudub ühissademeveekanaliseerimisele. Sademevesi immutada kinnistul.

6.8.6. GAASIVARUSTUS.

Gaasitrassi piirkonnas väljaehitatud ei ole. Gaasitrassi planeerida ei kavatseta.

6.8.7. ELEKTRIVARUSTUS.

Kinnistul on toimiv elektriühendus olemas. Liitumispunkt on kinnistu piiril liitumiskilbis, liitumisjuhtmetiku klemmidel. Kinnistute peakaitsete suurused on 3x25A ja 1x40A. Majaühendus on teostatud maakaabliga. Käesolevaga elektriühenduses muudatusi ei kavandata.

6.8.8. SOOJUSVARUSTUS.

Kaugküttetrass kulgeb Ringi tänaval, kuid kaugkütte ühendust kinnistule ei planeerita. Krundi hoonete soojusvarustus lahendatakse õhk-vesi soojuspumpade ja ahiküttega.

6.8.9. SIDEVARUSTUS.

Muuli 1 kinnistul sideühendus puudub ja seda ei planeerita.

6.8.10. VERTIKAALPLANEERIMINE.

Ümbritsevad krundid on täidetud suuremate kõrgusteni ja nende vihmaveed on juhitud Muuli 1 kinnistule. Nt Ringi 54 kortermaja õueala kõrgusmärk hoone soklil on 2.37 m abs, krundi piiril on suhteliselt järsk 1m kõrgune nõlv. Liigse vihmavee krundile valgumise vähendamiseks täidetakse krundi naaberkiinnistute kõrgustega võrreldavale tasemele.

Planeeringuala kõrgusmärgid jäävad vahemikku 1.36 m abs kuni 2.02 m abs (EH2000). Hooneid ümbritseva maapinna keskmiseks planeeritavaks kõrguseks on arvestatud 2.10 m abs (EH2000). Need kõrgused jäävad kõik allapoole võimalikku üleujutuse veetaset.

Põhihoone ümber tõstetakse pinnast kuni 20cm kõrguseni 2.10 m abs (EH2000), so naaberkiinnistute pinnasega samale kõrgusele. Üleujutuse riski silmas pidades üksnes pinnase tõstmisest kasu ei ole, sest võimalikud merevee tõusud ujutavad piirkonna üle niikuinii. Üleujutuse riske maandab paremini hoonete rajamine kõrgele soklile.

Olemasoleva põhihoone $\pm 0.00 = 2.80$ m abs (EH2000) säilitatakse. Planeeritava kõrvalhoone $\pm 0.00 = 3.20$ m abs (EH2000), täpsustatakse ehitusprojektiga.

6.8.11. VÄLISVALGUSTUS.

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaaniga. Arvestada tuleb sissesõiduteed markeeriva valgustusega. Soovitav on anda arhitektuurse projektiga fassaadide ja haljastuse valgustuse lahendus.

6.9. TULEOHUTUSE TAGAMINE.**6.9.1. NORMATIIVNE BAAS**

“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

6.9.2. EHITUSÕIGUSEGA REGULEERITAVAD TULEOHUTUSABINÕUD.

6.9.2.1. Külgnemine Muuli 3 kinnistuga.

Naaberkiinnistu Muuli 3 hoonestus on 75% ulatuses väikeelamu (I kasutusviis) ja 25% ulatuses majutushoone funktsiooniga (II kasutusviis). Piirile püstitatud õuehoone on kasutusel majutushoone. Õuehoonel on krundi piiril REI120 nõuetele vastav tulemüür. Ehitusõigusega reguleeritavad tuleohutusabinõud on kirjeldatud planeeringu põhijoonisel (vt leht 3).

6.9.2.2. Põhihoone.

II kasutusviis, 3 korrust (majutusruumide sisenemiskorrust kuni 2 korrust), kelder, suurim lubatud kõrgus on 10.5m, TP2.

6.9.2.3. Kõrvalhoone.

II kasutusviis, 2 korrust, suurim lubatud kõrgus on 8.5m, TP2.

Kinnistu Muuli 3 poolsele piirile on hoonete kokkuehitamise puhul ette nähtud tulemüür REI120.

6.9.2.4. Kustutusvesi.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Muuli tn ja Ringi tn ristmikul, sõlmes nr 503 (11-B-2), hüdrant nr 14, vooluhulk 37,4 l/s, koordinaadid 6471572, 528603. Muuli 1 kinnistu jääb tervikuna selle hüdrandi tööraadiusse. Tuletõrjeveevõtukohta tööraadiusseks loetakse 100m. Hüdrandi kaugus planeeritavast ehitusalast on rohkem kui 20m.

6.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Majutushoonetre maa sihtotstarve, hoonestusõigus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jne tagavad eeldused Muuli 1 kinnistu maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutusele võtuks korrastatud ja turvalise elukeskkonnana.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuurisel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem.

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringsest. Probleemiks võib olla inimeste kodudest ära olemine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Majutusteenuse pakkumine eeldab hoonete ja maa-ala pidevat kontrolli teenuse pakkuja poolt.

Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,2 m kõrgused võrk-ja lippaiad. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoov ja eesaed tuleb valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

6.11. KESKKONNATINGIMUSED.**6.11.1. VÕIMALIKE MÕJUDE HINNANGUD.**

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev ja seetõttu on koostatud sellele 2017 mais Pärnu Linnavalitsuse tellimisel OÜ Linnak poolt KSH eelhinnang.

Eelhinnangu kokkuvõte sedastab, et detailplaneeringu koostamisega ei kaasne olulist keskkonnamõju, pöördumatuid muutusi või ohtu varale. Muuli tn 1 kinnistu funktsiooni muutus on olemasolevas keskkonnas väga lokaalse mõjuga ning detailplaneeringu protsessis on huvitatud isikutel piisavalt võimalusi oma seisukohti avaldada.

6.11.2. KSH EELHINNANGUS OSUTATUD RISKIDE KÄSITLUS PLANEERINGUS

6.11.2.1. Üleujutusrisk. Põhihoone $+/0.00=2.80$ m abs (EH2000) tuleb muinsuskaitsetel kaalutlustel säilitada, kuid see on isegi piisavalt kõrgel, et enamik suuremaid üleujutusi nii kõrge veetasemeni ei jõua. Öuepealse kõrvalhoone $+/-0.00$ on planeeritud kõrgusele 3.20 m abs (EH2000).

6.11.2.2. Krundile on planeeritud väikeelamute piirkonna majutusettevõtte parkimisnormatiivi (4.7) kohased 5 parkimiskohta. Planeeringukohase maksimaalse hoonestuse ja krundisise teede korral jääb krundi haljastusele veel vähemalt 30% krundi pinnast.

6.11.2.3. Maastikuilme säilimine tagatakse muinsuskaitse eritingimuste järgimisega. Põhihoone säilitatakse põhiolemuselt olemasoleval kujul ja Muuli 3 kõrvalhoonega samasse mahtu laiendatav kõrvalhoone jääb tänavaruumist vähemärgatavaks.

6.11.3. KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS.

Kinnistu jäätmekorraldus on reguleeritud Pärnu linna heakorraeeskirjaga. Omanik peab paigutama oma maatüki piiridesse prügiurnid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo.

6.12. PIIRANGUD.**6.12.1. SERVITUUDID.**

Kinnistul ei ole servituute. Planeeringuga uusi servituute ei kavandata.

6.12.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕÖNDID.

Trasside kaitsevõõndid vastavalt tehnilistele normidele.

6.12.3. TEEDE KAITSEVÕÖNID.

Muuli tänava kaitsevõõndi ulatus on 0m.

6.12.4. GEODEETILISED MÄRGID.

Kinnistul geodeetilisi märke ei ole.

6.12.5. LOODUSKAITSE.

Lähim looduskaitsealused Valli park ja Rannapark jäävad planeeringualast $u70 - 100$ m kaugusele. Krundil ei ole looduskaitsealusi piiranguid. Looduskaitsealuseid üksikobjekte planeeringualal ei leidu.

6.12.6. MUINSUSKAITSE.

Planeeringuala paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitse ala (nr 27007) kaitsevõõndis. Piirangud vastavalt põhimäärusele ja muinsuskaitse eritingimustele vt OÜ Virkvorst „Pärnu Muuli 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“, töö nr VV1803MKET, 07.11.2018

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

Planeeringu elluviimine toimub 4 etapis.

7.1. KRUNDI SIHTOTSTARBE MUUTMINE

Peale planeeringu kehtestamist muudab Pärnu linnavalitsus omaniku taotluse alusel kinnistu kasutussihtotstarvet (elamumaa muudetakse 100% ärimaaks).

7.2. PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE

Planeeringu kehtestamisega omandab Muuli 1 kinnistu uue ehitusõiguse, mis võimaldab algupära võimalikult palju säilitades olemasoleva elamu majutushooneks ümber ehitada ja olemasoleva kõrvalhoone asemele püstitada uue kõrvalhoone.

Ehituslubade taotlemiseks tuleb esitada Pärnu linnavalitsusele püstitada kavatsetavate ehitiste ehitusprojektid.

Ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga ning põhiprojekti staadiumis Muinsuskaitseametiga.

Ehitada võib vastavalt ehitusloale.

7.3. KASUTUSLOAD.

Valmis ehitistele tuleb võtta kasutusluba.

B. JOONISTE LOETELU

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
1	SITUATSIOONIJOONIS ORTOFOTOL	1 : 5000
2	SITUATSIOONIJOONIS ÜLDPLANEERINGUL	1 : 5000
3	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	1 : 5000
4	TUGIJOONIS	1 : 500
5	PÕHIJOONIS	1 : 500
6	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE KRUNDILE MUULI TÄNAVALT MUULI 3 KRUNDI POOLT	
7	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE KRUNDILE MUULI TÄNAVALT ELAMUST RINGI 48 KRUNDI POOLT	
8	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE KRUNDILE MUULI TÄNAVALT ELAMUST RINGI 48 KRUNDI POOLT	