



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

6-21

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Osühing Riia 92
Riia mnt 92 Pärnu,
Pärnumaa 80042
e-mail: info@waldhof.ee

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**RIIA MNT 92 // SUUR-JÕE TN 63 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

**Arhitektid: Janika Jürgenson
Britt Vaher**

PÄRNU 2021

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: november 2021.

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	4
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	4
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.1	Planeeritava ala asukoht	5
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	5
3.3	Maakasutus ja hoonestus	6
3.4	Haljastus ja liiklus	6
3.5	Tehnovõrgud.....	6
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
3.7	Piirangud planeeritaval alal	7
4	Detailplaneeringuga kavandatav.....	7
4.1	Üldplaneeringu kohasus	7
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.3	Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	7
4.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	9
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	10
4.6	Tehnovõrgud ja rajatised	11
4.6.1	Veevarustus.....	11
4.6.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
4.6.3	Sademevee kanalisatsioon	11
4.6.4	Soojavarustus	11
4.6.5	Sidevarustus	12
4.6.6	Elektrivarustus	12
4.6.7	Vertikaalplaneerimine.....	12
4.7	Tulekaitse tingimused.....	12
4.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	13
4.9	Jäätmeäitluse põhimõtted	13
4.10	Piirangud	14
4.10.1	Servituudid.....	14
4.10.2	Miljööväärtuslik ala	14
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	14

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnoõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Vaade Riia mnt-lt
Joonis 2	Illustratsioon

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (62514:170:9730) asub Pärnus Papiniidu linnaosas. Kinnistu on ümbritsetud Suur-Jõe tn 65 (62501:001:0202), Riia mnt 94 (62514:170:0360), Lao tänav T3 (62514:170:0131), Riia maantee T8 (62513:169:0002), Mere tänav T3 (62514:170:0133) ning Suur-Jõe tänav T18 (62501:001:0431) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem.

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 25. jaanuar 2021. a korraldusega nr 54. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukohaskeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehnoõrkudega on koostanud Tippgeo OÜ 13.03.2021, mõõdistuse aeg 01.03.2021. a, töö nr 2021TG050.
- Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 puittaimestiku inventeerimine, mille on koostanud OÜ MK Pargid. Koostamise aeg: november 2021, töö nr: 5-21.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Riia mnt 92 krundi detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 17.12.1998 otsus nr 74);

- AB Artes Terrae OÜ koostatav Suur-Jõe tänava jalgratta- ja jalgteeskisiprojekt (09.07.2021 seisuga).

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, selgitatakse välja kruntidele sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, et luua piirkonda jätkusuutlik arendus.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liiklus-, parkimis- ja haljastuslahenduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

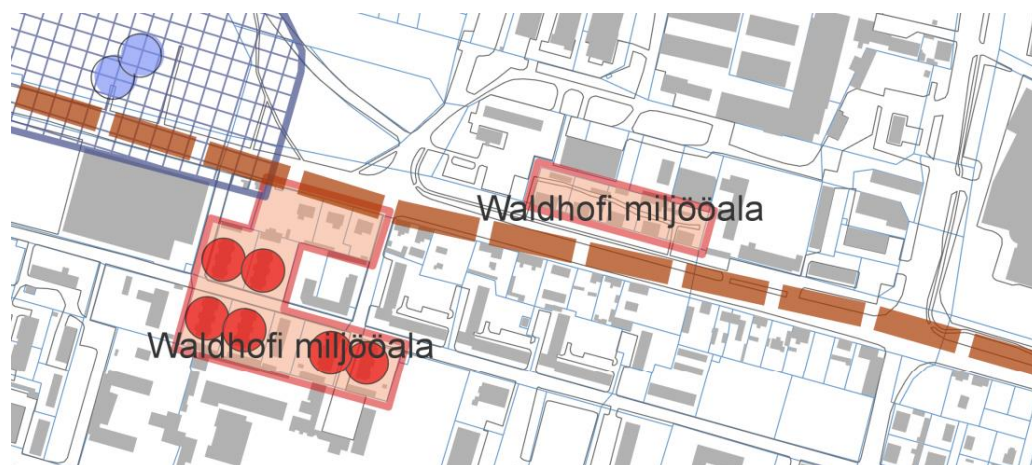
Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Papiniidu ettevõtluspiirkonnas, Riia mnt, Mere pst, Suur-Jõe ja Lao tänavate vahelises kvartalis. Planeeritav ala hõlmab 100% ärimaa katastriüksuse sihtotstarbega Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 kinnistut, mille pindala on 8806 m². Alal kehtib Riia mnt 92 krundi detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.12.1998 otsusega nr 74).

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Aadressiga Riia mnt 92 asub kolmekorruseline büroohoone, aadressiga Suur-Jõe tn 63 asub neljakorruseline ärihoone, mille esimesel korrusel on väikekaubandus- ja „stock office“ tüüpi äripinnad ning kinnistu Riia mnt ja Suur-Jõe tänava nurgas asub iseteeninduslik autopesula, mis on ajutine ehitis.

Kehtivate planeeringute kohaselt on piirkonda kujundatud ruumiline olukord, mis moodustab tiheda ja kompaktse ärihoonete struktuuri. Arhitektuurikeelelt on kontaktvööndi hoonestus mitmepalgeline, hõlmates nii erineva suuruse, kuju ja materjalikasutusega hooneid. Nii Riia mnt kui ka Suur-Jõe tänav on Pärnu linna liikluse tuiksoonteks.

Suur-Jõe tänava ääres on valdavalt ärimaa, Riia mnt ääres elamumaa kinnistud. Ümbritsev elamupiirkond on hoonestatud valdavalt väiksemate kortermajadega. Ärimaadel on erinevate valdkondade kauplused ning teenindus. Planeeritava ala vahetus läheduses asub Waldhofi miljööala hoonete ansamblid.



Joonis 2. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu kaardist: kultuuriväärtuslikud alad ja objektid.

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 2,7 km kaugusel. Juurdepääs alale on Suur-Jõe ja Mere tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus (ca 100 m kaugusel) on Riia mnt-l olev Mere peatus.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritav kinnistu (registriosa 1925805) on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul kaks büroohoonet (EHR kood 103013867, ehitisealune pind 309 m² ning EHR kood 120825122, ehitisealune pind 848 m²). Katastriüksuse tunnus on 62514:170:9730 ning maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä). Üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% äri- ja teeninduse maa-ala.

3.4 Haljastus ja liiklus

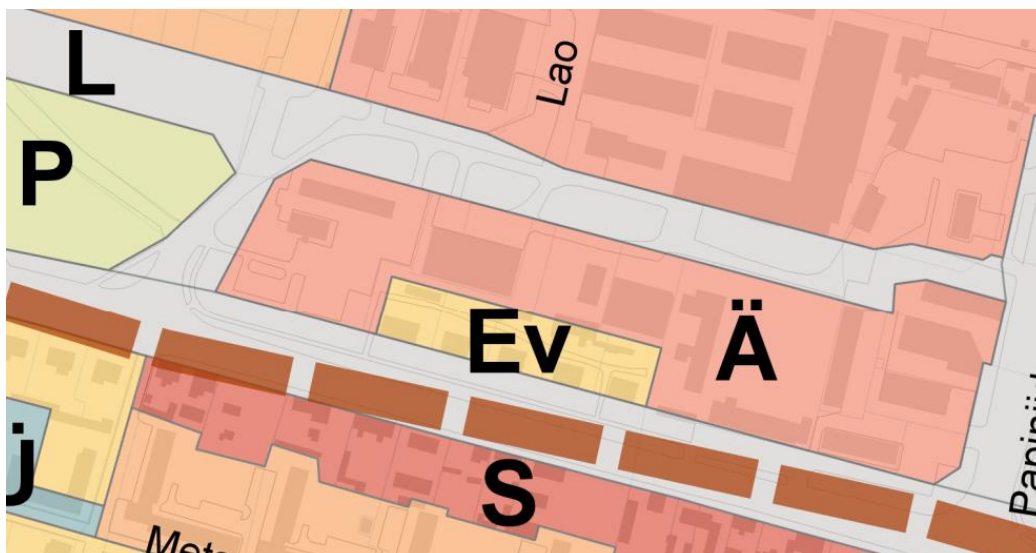
Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Suur-Jõe ning Mere tänavalt. Kinnistu on tasase reljeefiga, absoluutkõrgused on vahemikus +6.51...+6.92. Olemasolevate hoonete ümbruses on asfaltkattega parkimisala. Kinnistul on haljasala ning sellel ka kõrgahajastust. Piirdeaedasid ei ole rajatud.

3.5 Tehnovõrgud

Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, sademevesi, kanalisatsioon, kaugküte, elekter ja side).

3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on äri- ja teeninduse maa-ala (Ä), mis on ettevõtlusele suunatud piirkond, nende maa-alade arendamise eesmärgiks on kompaksete ning hea ligipääsetavusega äri- ja teeninduspiirkondade loomine.



Joonis 3. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

3.7 Piirangud planeeritaval alal

- Elektri maakaabelliinid 1-20 kV, kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks. Krundil pos 1 säilivad olemasolevad hooned, uuele hoonele (krundil pos 2) määratakse arhitektuursed ning ehituslikud tingimused. Alal olev iseteeninduslik autopesula nähakse ette likvideeritavana. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik Waldhofi Ärikvartali lõplikuks väljaarendamiseks, et kavandada tehniliselt paremini toimiv ja ohutum lahendus, kui seda alale varem kehtestatud detailplaneering on võimaldanud. Alal ei ole lubatud suurema mürafooniga, lärmakad kasutused (nt ööklubi, kasiino, diskoteek jms).

4.1 Üldplaneeringu kohasus

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta seoses kinnistu jagamise vajadusega ning hoonestusala, hoone kõrguse ning korruselisuse muutmisega.

4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 kinnistu jagamist kaheks krundiks.

4.3 Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1, Suur-Jõe tn 63	Pos 2, Riia mnt 92
krundi suurus	5319 m ²	3487 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m ²) / täisehitus %	1200 m ² / 23%	1350 / 39% maa-alusel korrusel 2238 m ² / 64 %

olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Ä 100% ärimaa	Ä 100% ärimaa
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	100%: ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB - kontori- ja büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa.	100%: ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB - kontori- ja büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa.
üldplaneeringu juhtotstarve, %	Äri- ja teeninduse maa-ala (Ä), 100%	Äri- ja teeninduse maa-ala (Ä), 100%
kavandatav üldplaneeringu juhtotstarve, %	Äri- ja teeninduse maa-ala (Ä), 100%	Äri- ja teeninduse maa-ala (Ä), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	14	24,3
hoonete maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast m abs:	20,85 m abs (maapind 6,85 m abs)	31,0 m abs (maapind 6,70 m abs)
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+6.51...+6.87 m abs	+6.70...+6.92 m abs
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	4 /0	6 /-1
lubatud suurim hoonete arv krundil	2	1
lubatud väikseim tulepüsivusklass	Määratakse ehitusprojektis	Määratakse ehitusprojektis
Piirangud	* elektri maakaabelliin 1-20 kV * sademeveetorustik * kaugküttetorustik * läbipääsu servituut	* elektri maakaabelliin 1-20 kV * kanalisatsioonitorustik * läbipääsu servituut
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides	Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides
Haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse osakaal peab olema minimaalselt 20% kinnistu pinnast. Haljastamise kavandamiseks on vajalik koostada haljastusprojekt.	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse osakaal peab olema minimaalselt 20% kinnistu pinnast. Haljastamise kavandamiseks on vajalik koostada haljastusprojekt.
parkimiskohtade arv (tk)	89	99

olulisemad arhitektuurinõuded:		
* katusekallete vahemik	* olemasolev büroohoone (3k): 35...45° olemasolev büroohoone (4k): 0...3°	* 0...5°
* välisviimistluse materjalid	* olemasolev büroohoone (3k): krohv; olemasolev büroohoone (4k): naturaalne betoon, sandwich paneel kaetuna kangaga	* Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikattematerjale - puit, tellis, krohv, naturaalne betoon, fassaadiplaadid, sandwich paneel kangaga kaetuna, klaas jms.
* Katusekate	* olemasolev büroohoone (3k): plekk-kate; olemasolev büroohoone (4k): rullmaterjal	* rullmaterjal. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojektiis.
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms) * piirete materjal ja kõrgus	* säilib olemasolev olukord või lahendatakse ehitusprojektiis * kinnistule ei planeerita piiret.	* avatäited lahendatakse ehitusprojektiis * kinnistule ei planeerita piiret
* ± 0.00 sidumine	* olemasolev büroohoone (3k): $\pm 0.00 = 0,5-0,7$ m olemasolevast maapinnast; olemasolev büroohoone (4k): $\pm 0.00 = 0,2-0,5$ m olemasolevast maapinnast.	* $\pm 0.00 = 0-0,3$ m olemasolevast maapinnast 6,70 abs (täpsustatakse ehitusprojektiis).

Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega. Tänavafassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Valdav osa krundil olevast kõrghaljastusest säilitatakse. Likvideeritavate puude arv täpsustub hoone projekteerimise käigus. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel tuleb teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga, vajadusel taotleda raieluba ning näha ette likvideeritav haljastus ja asendusistutus. Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema 20%, mida võib vajadusel ka suurendada. Haljastatavast pinnast võiks kõrghaljastuse osakaal olla 60%, mis on oluline õhukvaliteedi tagamisel.

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning suunatakse sademeveekanalisatsiooni. Jätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse

jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanalisisatsiooniveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega ning minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätvavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada sademevett ning vältida kuumasaarte teket. Projekteerimisel arvestada, et jäätmete kogumise kohad oleksid kavandatud varjatult, soovitatavalt hoone mahus.

Parkimisaladelt võib lükata lund haljasale vaid tingimusel, et kinnistu omanik võtab vastutuse, et juhul kui haljasalale tekib reostus, tuleb see viivitamatult kõrvaldada. Vajadusel teostatakse lume äravedu.

Parkimisaladel on vajalik saju- ja sulamisvee puhastamine (õli-liiva püüdurid) enne pinnasesse, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Tehnovõrkude ja platside rajamisel näha ette puude säilimiseks kaitsemeetmed: näiteks metallist tüvekaitseid ja mulla kastmiseks ning õhutamiseks ette näha kaitserestiga kaetud ala, vajadusel teostada kaevetöid käsitsi jms. Puude juuri ei tohi läbi lõigata.

Piirdeid alale ei planeerita.

4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Alale on tagatud juurdepääs Suur-Jõe ning Mere tänavalt, jalakäijatele ka Riia mnt-lt. Mahasõidu lahendust Mere tänav T3 katastriüksuselt ning hargnemist maapealsesse ja maa-alusesse parklasse täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud, et tegemist on linnakeskuse II klassiga. Ehitise liigiks on asutused, mis vajab ühte parkimiskohta 90 m² brutopinna kohta. Parkimine tuleb lahendada omal kinnistul. Projekteerimisel arvestada, et peab olema lahendatud vaegliikujate ligipääsetavus.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Asutused	4800	54	89
2	1pk/ 90m ²	6000	67	99

Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone brutopinnast ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest. Kui uushoonestuse rajamisel ei ole võimalik parkimist tagada, tuleb vähendada hoone korruselisust või brutopinda. Võimalusel liigendada parklad, kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. Kaaluda kruntide pos 1 ja 2 osas parkimiskohtade riskasutuse võimalust.

Uue hoone projekteerimisel näha ette parkimismisvõimalus jalgratastele (hoone 100m² kohta 1 jalgratta parkimiskoht, kokku 58 kohta). Olemasolevate hoonete mahtu arvestades tuleb samuti tagada jalgratta parkimiskohad (hoone 100m² kohta 1 jalgratta parkimiskoht, kokku 44 kohta). Jalgrataste hoiukohad kavandada võimalusel sissepääsude lähedusse, võimaldada nende paigutamist varikatuste alla või hoonestuse mahus näha ette vastavad kohad.

Põhijoonisele on kantud perspektiivne jalgtee ning jalgrattatee ala lähtuvalt AB Artes Terrae OÜ poolt koostamisel olevast projektist “Suur-Jõe tänava jalgratta- ja jalgtee eskiisprojekt”.

4.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritaval alal on olemas liitumised kaugkütte-, vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikega, side- ning elektrivõrkudega. Seoses kinnistu jagamisega ning uue hoone planeerimisega muudetakse osaliselt tehnovõrkude lahendust lähtuvalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vee-, sademevee- ning kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 17.02.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-210010.

4.6.1 Veevarustus

Kinnistul on olemas liitumine ühisveevarustusega Suur-Jõe tänaval (Mere tänav T3 kinnistul), mis jääb teenindama olemasolevate hoonete krundi pos 1. Krundile pos 2 nähakse ette uus liitumispunkt Mere tänav T3 kinnistu veetorustikust.

4.6.2 Reoveekanaliseerimine

Kinnistu on kanaliseeritud Lao tn T3 katastriüksusel asuvasse kaevu nr 162 (13-V-3). Seoses uue hoone planeerimisega krundile pos 2 nähakse osaliselt ette uus kanalisatsioonitorustik kuni kaevuni nr 164. Kruntidele jääb ühine liitumispunkt.

Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. Kanalisatsiooni rajamisel uue hoone keldrisse, tuleb projekteerimisel arvestada pumpla rajamise vajadusega.

4.6.3 Sademevee kanalisatsioon

Kinnistu sademeveekanaliseerimine on juhitud Lao tänaval asuvasse kaevu nr 155 (13-V-3) ning Suur-Jõe tänaval (Mere tänav T3 kinnistul) asuvasse kaevu nr 120 (13-V-2). Uue hoone ning kõvakatte projekteerimisel lahendada ka krundi sademevee ärajuhtimine. Maa-aluse korruse rajamisel tuleb projekteerimise käigus leida ka pumplale sobiv asukoht.

Sulanud lume ja sajuveed (ka katustelt) suunata sademeveekanaliseerimisele. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

4.6.4 Soojavarustus

Planeeringuala paikneb Pärnu linna kaugküttepiirkonnas. Soojavarustuse lahenduse aluseks on Fortum Eesti AS poolt 03.02.2021. a väljastatud detailplaneeringu projekteerimistingimused nr DPT-10/9.

Olemasolevatel hoonetel krundil pos 1 säilib kaugkütte lahendus. Kavandatava hoone soojavarustus lahendatakse samuti kaugkütte baasil. Ühenduspunktiks on alal olevad kaugküttetorustikud.

Torustike projekteerimisel arvestada, et torustiku paigaldusala laius on ca 0,6-1,0 m (lisandub kaitsetsoon vähemalt 1 m kummalegi poole torustiku välispinnast). Näha ette sulgeseadmete ehk maakraanide paigaldamine kinnistu hoonestuse harutorustikele. Hoonestuse sisendi asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sise-paigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.6.5 Sidevarustus

Sidelahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 09.02.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34822431. Krundil pos 2 on olemas ning säilib liitumine sidevõrguga. Krundile pos 1 planeeritakse liitumispunkt Suur-Jõe tänaval (Mere tänav T3 kinnistul) asuvasse kaevu nr 825. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.6.6 Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 17.05.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 369666. Krundile pos 2 nähakse ette elektritoide Kanpoli alajaamast. Krundi piirile on planeeritud liitumiskilp.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.6.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus 6,51 - 6,92 m. Maapinna kõrguseid ei ole planeeritud muuta. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele ning valguksid hoonetest ja teest eemale. Kinnistu sademeveed on juhitud Lao tänaval asuvasse kaevu nr 155 (13-V-3) ning Suur-Jõe tänaval (Mere tänav T3 kinnistul) asuvasse kaevu nr 120 (13-V-2).

4.7 Tulekaitse tingimused

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 118, sõlmes nr 500, Riia mnt 151 juures, vooluhulk 70,7 l/s,
- hüdrant nr 119, sõlmes nr 501, Riia mnt ja Mere tänava ristmikul, koordinaadid 6470443,2, 531645,5, vooluhulk 72,7 l/s.
- hüdrant nr 321, sõlmes nr 515, Mere ja Suur-Jõe tänava ristmikul, koordinaadid 6470549,4, 531762,1, vooluhulk 45,5 l/s.

Pärnu Vesi AS tagab ühisveetorustikus tavaolukorras vabasurve 330 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.



Joonis 4. Lähimad hüdrandid tööraadiusega.

4.8 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.9 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013. a määrus nr 16). Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel (Põhijoonis tehnovõrkudega).

4.10 Piirangud

4.10.1 Servituudid

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 1 ja 2) (65301:001:4258), Suur-Jõe tänav T 18 (62501:001:0431), Mere tänav T3 (62514:170:0133)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine ning seadmeid.
Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 1) (65301:001:4258)	Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 2) (65301:001:4258)	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab pos 2 krundi omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi pos 1 krundi kulgevaid sademevee- ning kaugküttetorustikku.
Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 2) (65301:001:4258)	Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 1) (65301:001:4258)	Reaalservituut	Reaalservituut annab pos 1 krundi omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi pos 2 krundi kulgevat kanalisatsioonitorustikku.
Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 1 ja 2) (65301:001:4258)	Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 (pos 1 ja 2) (65301:001:4258)	Reaalservituut	Reaalservituut annab pos 1 krundi omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi pos 2 krundi kulgevat läbipääsuteed ning pos 2 krundi omanikule õiguse ehitada ja hooldada läbi pos 1 krundi kulgevat läbipääsuteed

4.10.2 Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljööväärtuslikul alal.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Riia mnt 92 // Suur-Jõe tn 63 kinnistu jagamine kaheks krundiks.
- Moodustatud katastriüksused kinnistatakse omaniku avalduse alusel Tartu Maakohtu kinnistusosakonnas.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Servituutide seadmine.
- Vajadusel raieloa taotlemine.
- Tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Hoone ehitus.
- Kasutusloa taotlemine.