

Haapsalu mnt 90, Papsaare küla, Pärnu linn 88317
Reg nr EEP 00266, registrikood 11101661
kontakt: anne.vaisma@gmail.com

PÄRNU LINN, A.H.TAMMSAARE PST 22b

KINNISTU DETAILPLANEERING

Plan ID 2.177

TÖÖ NR 425-19

Detailplaneeringu tellija:
Pärnu linnavalitsus

Detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija:
AS SA.MET, esindaja Janno Metsa

Detailplaneeringu koostaja:
arhitekt Anne Vaisma

14 jaanuar 2022

0. SISUKORD

| | |
|--|----------|
| 0. SISUKORD | 1 |
| 1. PLANEERINGU KOOSSEIS | 2 |
| 2. SELETUSKIRI | 3 |
| 2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED | 3 |
| 2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED | 3 |
| 2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 3 |
| 2.3.1 <i>Planeeritava ala asukoht</i> | 3 |
| 2.3.2 <i>Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus</i> | 3 |
| 2.3.3 <i>Maakasutus ja hoonestus</i> | 3 |
| 2.3.4 <i>Haljastus</i> | 4 |
| 2.3.5 <i>Tehnovõrgud</i> | 4 |
| 2.3.6 <i>Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng</i> | 4 |
| 2.4 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV | 4 |
| 2.4.1 <i>Vastavus üldplaneeringule</i> | 4 |
| 2.4.2 <i>Planeeritava kinnistu andmed</i> | 5 |
| 2.4.3 <i>Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed nõuded</i> | 5 |
| 2.4.4 <i>Haljastus ja väikevormid</i> | 6 |
| 2.4.5 <i>Liiklus- ja parkimiskorraldus</i> | 6 |
| 2.4.6 <i>Vertikaalplaneerimine</i> | 6 |
| 2.4.7 <i>Tehnovõrgud</i> | 7 |
| 2.4.8 <i>Tuleohutus</i> | 7 |
| 2.4.9 <i>Kuritegevusriskide vähendamine</i> | 7 |
| 2.4.10 <i>Keskkonnatingimused</i> | 7 |

1. PLANEERINGU KOOSSEIS

| | | | |
|-----------------------|-------------|----------------|------------|
| Tekstiline osa | Tiitelleht | | |
| | Sisukord | | |
| | Seletuskiri | | 14.01.2022 |
| Joonised | Skeem 1 | Asukohaskeem | 14.01.2022 |
| | Joonis 1 | Tugijoonis | 14.01.2022 |
| | Joonis 2 | Põhijoonis | 14.01.2022 |
| | Joonis 3 | Illustratsioon | 14.01.2022 |

2. SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering hõlmab Pärnu linnas A.H.Tammsaare pst 22b asuvat kinnistut, mille suuruseks on 986 m².

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavolikogu otsus nr 27 (21.03.19) algatada A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu detailplaneering ja jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (koostatud on A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, 05.04.2018). Lisaks on aluseks võetud Kinnisvaraekspert OÜ poolt väljastatud topogeodeetiline maa-ala plaan (töö nr 8017, 11.05.2019). Arvestatud on Pärnu linna üldplaneeringuga.

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistu hoonestusõigust ja arhitektuurseid nõudeid.

2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.3.1 Planeeritava ala asukoht

A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tegu on hoonestamata kinnistuga, mis paikneb A.H.Tammsaare pst ja sellega ristuva tupiktäna (A.H.Tammsaare pst T1 kinnistu) nurgal.

2.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Pärnu linna hinnatud piirkonnas, millele annab väärtust selle asukoht (läheduses rannapark ja meri) ning ajalooline hoonestus. Suvisel perioodil on tegu aktiivse turismipiirkonnaga.

2.3.3 Maakasutus ja hoonestus

A.H.Tammsaare pst äärne hoonestus on mitmekesine, seda eriti täna jõe poolses osas. Siin leidub eramuid, villasid, kortermaju ja suuremaid teenindushooneid (spaad). Planeeringuala kontaktvööndis on valdavad kahe- kuni kolmekorruselised elamud. On nii lamekatusega funktsiilis modernseid hooneid kui XX sajandi algusest pärinevaid viilkatusega villasid.

Planeeritava kinnistu andmed:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Aadress | A.H.Tammsaare pst 22b |
| Katastritunnus | 62512:033:0018 |
| Olemasolev pindala m ² | 986 |
| Kasutamise sihtotstarve | Väikeelamumaa EE 100% |

2.3.4 Haljastus

A.H.Tammsaare 22b kinnistut katab suures osas rohumaa. Diagonaalselt üle krundi kulgeb asfaltkattega jalgtee. Kinnistu põhjapoolses osas on kolm kuuske, A.H.Tammsaare pst ääres kaks pärna ja lisaks on kinnistul veel kaks vahtrat.

2.3.5 Tehnovõrgud

Piki kinnistu läänepoolset külge kulgeb kõrgepinge maakaabel, mis saavad alguse naaberkrundil A.H.Tammsaare pst 22c olevast alajaamast. Kaabli teenindamiseks näha ette servituudiala 1 m mõlemale poole. Kinnistu A.H.Tammsaare 22b kagupoolse piiripunkti juures paikneb elektri liitumiskilp. Rohkem tehnikommunikatsioone kinnistul ei ole.

2.3.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

A.H.Tammsaare pst 22b kinnistul kehtib Auli tn 29, 31,33 ja 35a kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 12.06.2004 korraldusega nr 706. Planeering näeb ette kinnistu juhtotstarbeks väikeelamumaa ja suurimaks hoonestuskõrguseks 9 m. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistu juhtotstarve väikeelamumaa.

2.4 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

2.4.1 Vastavus üldplaneeringule

A.H. Tammsaare pst 22b kinnistu on Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaa, kuhu on võimalik püstitada väiksemat sorti korterelamu, mille hoonestuskõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast on kuni 10 m, kinnistu täisehitus kuni 40% ning korruselisus kaks korrust + katusekorrus.

A.H. Tammsaare puiestee ääres on mitmeid 3-korruselisi hooneid (ka kõrvalkinnistul A.H. Tammsaare pst 22), seega on piirkonna hoonefront kujunenud ja kujunemas valdavalt 3-korruseliseks. Uuem hoonestus on lamekatusega neofunktsionalistlikus stiilis. vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb hoonestuse katusetüübi ja -kallete määramisel arvestada olemasoleva hoonestusega ja piirkondades juba väljakujunenud katusemaastikuga. Linnaruumi terviklikkuse huvides sobitub planeeritavale kinnistule kõige paremini A.H.Tammsaare pst 22 krundil oleva elamuga analoogne lahendus: kaks täiskorrust + lamekatusega katusekorrus, mis on mahult väiksem ja tagasiastega. Ülakorruse projekteerimisel kasutada materjale ja võtteid, mis jätavad võimalikult kerge ja õhulise ilme (klaas, metallkonstruktsioonid).

2.4.2 Planeeritava kinnistu andmed

Planeeritava kinnistu andmed:

| | |
|--|-----------------------|
| Kinnistu aadress | A.H.Tammsaare pst 22b |
| Üldplaneeringujärgne juhtotstarve | Väikeelamumaa 100% EE |
| Planeeritav kinnistu pindala | 986 m ² |
| Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve | Väikeelamumaa 100% EK |

2.4.3 Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed nõuded

| | |
|--|--|
| Kinnistu aadress | A.H.Tammsaare pst 22b |
| Kinnistu pindala | 986 m ² |
| Krundi suurim lubatud ehitisealune pind | 350 m ² |
| Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent | 35% |
| Suurim lubatud hoonete arv krundil | 1 hoone |
| Hoone suurim lubatud kõrgus | 10 m olemasolevast keskmisest maapinnast mis on +2,50 |
| Hoone suurim lubatud korruselisus | 2 maapealset korrust + katusekorrus (ülakorrus lubatud lamekatusega, kuid esifassaadi osas tagasiastega ja mahult väiksem) |
| Suurim lubatud korterite arv | 6 (164 m ² krundi pinda korteri kohta) |
| Hoone katusekalle | 0° - 10° |
| Hoone tulepüsisus | Vastavalt projektile |
| Viimistlusmaterjalid | Vastavalt projektile, kuid mitte kasutada imiteerivaid materjale (N. plastvooder) |

Hoone koos kõige oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusalasse. Erandina võivad hoonestusalast välja ulatuda detailid, mida ei arvestata ehitisealuse pinna sisse (N.terrassid maapinnal).

Hoone esifassaad peab paiknema 1 ja 2 korruse osas kohustuslikul ehitusjoonel, mis on 5,5 m A.H.Tammsaare pst poolsest krundi piirist. Ülakorrus peab olema esifassaadi osas alumiste korruste suhtes tagasiastega 3,5 kuni 4 m.

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonnaga eskiisstaadiumis.

2.4.4 Haljastus ja väikevormid

| | |
|---------------------------------------|--|
| Haljastuse osakaal kinnistu pindalast | Minimaalselt 30 %, selle hulgas rekreatsiooniala |
|---------------------------------------|--|

Kinnistu põhjapoolses osas olevad kolm kuuske ja lõunapoolses küljes olevad kaks pärna võetakse maha. Üks nendest murdus tugeva tuule tõttu planeeringu koostamise ajal ning on käesolevaks hetkeks likvideeritud. Krundil olevad vahtrad kuuluvad säilitamisele. A.H.Tammsaare pst äärde istutatakse kaks lehtpuud (N. pihlakas, pärn) ja nende vahele krundi piiri äärde hekk (maksimaalse kõrgusega 2 m). Prügikonteinerid paigaldada kinnistu tahaossa läänepoolse krundipiiri äärde sillutatud alale. Konteinerid ning A.H.Tammsaare 22 poole jäävad kolm parkimiskohta tuleb varjata piirde ning vertikaalse haljastusega (ronitaimed, heki istutamine ei ole lubatud pinnases olevate kõrgepingekaablite tõttu).

Kinnistusesed teed ja parkla katta kivisillutisega.

Kinnistut on lubatud piirata läbinähtava aiaga, mille kõrgus võib olla kuni 1,2 m. Aia puhul kasutada vertikaalseid elemente (aialippe, -poste). Piirete kavandamisel lähtuda naaberkinnistute piirete kõrgusest ja materjali kasutusest ja läbipaistvusest. Lubatud on rajada üks värav autode sissesõiduks (maksimaalselt 5 m lai) ning kaks jalgväravat.

Kinnistule rajatava mänguväljaku atraktsioonid peavad sobima hoone arhitektuuriga.

2.4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale kinnistule on juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt A.H.Tammsaare pst T1. Sisseõidu värava suurim lubatud laius on 5 m. Sõidukite parkimine toimub omal kinnistul: 5 parkimiskohta lahendatakse hoone mahus ning 3 täiendavat kohta krundi tagaosas läänepoolse piiri ääres. Igale korterile on kavandatud 1 parkimiskoht ning lisaks 2 kohta külalistele. Jalgrataste parkimine lahendatakse hoone mahus.

2.4.6 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav kinnistu on lauge reljeefiga, maapinna keskmine abs. kõrgus hoonestusalas on 2,50. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse ülejutusosalade kaardile jääb A.H.Tammsaare 22b kinnistu ülejutusosalast välja. Planeeritava hoone minimaalne +/-0,00 on lubatud vahemikus +2,50....+2,80 tingimusel, et elamispindade +/-0,00 oleks +2,80. Parkimine, abiruumid, ja üldpinnad on lubatud projekteerida kõrgusele +2,50. Krundi planeerimisel arvestada, et sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Sademevesi suunata A.H.Tammsaare pst.-l olevasse sademeveekanaliseerimisse.

2.4.7 Tehnovõrgud

Kinnistu tehnovarustuse puhul on lähtunud osaliselt kehtivast detailplaneeringust. A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu elektri liitumiskilp paikneb krundi kagupoolse piiripunkti juures. Kinnistu läänepoolses osas on kõrgepinge maakaabel, mille teenindamiseks on vajalik seada servituut 1 m mõlemale poole.

Sademeveekanaliseerimise ja veevarustuse liitumispunktid on väljaehitatud A.H.Tammsaare pst-l. Kinnistu kanaliseeritakse A.H.Tammsaare T1 krundil olevasse kaevu nr 253. Samas lähedal on ka planeeritav soojatrassi liitumispunkt.

A.H.Tammsaare pst T1 kinnistul olevast sidekaevust nr 809 on planeeritud sidekanaliseerimine A.H.Tammsaare pst 22b krundile.

2.4.8 Tuleohutus

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoonestusala kaugus naaberkinnistust A.H.Tammsaare pst 22 on 5 m ja olemasolevast hoonestusest A.H.Tammsaare pst 22/1 on 8 m. A.H.Tammsaare pst 22c paiknevast alajaamast jääb planeeritav hoonestusala samuti 8 m kaugusele.

Rasketehnika juurdepääs hoonele on tagatud kolmest küljest.

Tuletõrjevere vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 tunni jooksul ja see saadakse lähimast hüdrantist nr 375, mis asub A.H.Tammsaare T1 kinnistul, A.H.Tammsaare pst 22e krundi piiri ääres. Hüdrandi vooluhulk on 35,7 l/sek. Kaugus kavandatavast hoonestusalast keskmiselt 40 m.

2.4.9 Kuritegevusriskide vähendamine

Tegu on üldjoontes turvalise piirkonnaga, rohkem võõrast rahvast on liikvel suvisel perioodil, kuid samas on sel ajal ka naabrivalve efektiivsem, sest suvituskorterid on kasutuses. Turvalisuse parandamiseks piirata kinnistu sobiva aiaga ja näha ette krundisisene välisvalgustus.

2.4.10 Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Kavandatav korterelamu ei mõjuta olulisel määral piirkonna liikluskoormust. Samuti ei avalda planeeritav ehitustegevus kahjulikku mõju pinnasele ega välisõhule. Hoone eksploatatsioonis tekkivate jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

Kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni ja sademevesi juhitakse sademeveekanaliseerimisele.

Kavandatav hoone mõjutab mõningal määral naaberkinnistu valgustingimusi. Kuna planeeritav maht jääb A.H.Tammsaare pst 22/1 elamust ida suunas, ei ole tegu olulise insolatsioonimõjuga.

A.H. Tammsaare pst 22b kinnistu paikneb A.H. Tammsaare pst ääres, mis on suhteliselt suure liiklusega ning mida mööda sõidab ka ühistransport. Vastavalt sotsiaalministri määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on liikluse müra normtaseme eluruumides 40 dB, magamisruumides öösel 30 dB. Hoone projekteerimisel tuleb piirdekonstruktsioonid kavandada selliselt, et normtasemed oleks tagatud. Võimalusel tänava äärde magamisruume mitte kavandada.