

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 18104

Arheoloogiamälestis Asulakoht (reg-nr 11792)

Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn, Pärnu linn

Ettepaneku tegija ja
omanik:

Mathiesen ja Pojad OÜ

Volitatud esindaja:

Andres Mathiesen
/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Karri Tiigisoos

Arhitekt:

Karri Tiigisoos



Pärnus, oktoober 2022.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	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud.....	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i>	6
2.3.2. <i>Liikluskorraldus</i>	7
2.3.3. <i>Haljastus, reljeef</i>	7
2.3.4. <i>Tehnovõrgud</i>	7
2.3.5. <i>Kitsendused</i>	7
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
2.5. Kehtivad detailplaneeringud	8
2.6. Alal kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	Error! Bookmark not defined.
3. PLANEERINGULAHENDUS	8
3.1. Planeeritava ala krundijaotus.....	8
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted.....	8
3.3. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
3.4. Arhitektuursed tingimused	11
3.5. Muinsuskaitse eritingimused	11
3.6. Liikluskorralduse põhimõtted	13
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
3.8. Tehnovõrgud	14
3.8.1. <i>Veevarustus</i>	14
3.8.2. <i>Reoveekanaliseerimine</i>	14
3.8.3. <i>Sademeveed</i>	14
3.8.4. <i>Elektrivarustus</i>	15
3.8.5. <i>Sidevarustus</i>	15
3.8.6. <i>Soojavarustus</i>	15
3.9. Tuleohutuse tagamine	15
3.9.1. <i>Kujad</i>	15
3.10. Keskkond	16
3.10.1. <i>Jäätmed</i>	16
3.10.2. <i>Insolatsioon</i>	16
3.10.3. <i>Müra ja heitgaasid</i>	16
3.11. Piirangud	16
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine.....	17
3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	17

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

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Vana-Rääma tn 8 krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, parkimis- ja haljastuslahenduse leidmine, Vana-Rääma tn 9 krundile parkimisala kavandamine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 6. septembri 2018 korraldus nr 79 **Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta** koos lisaga (Maa-ala asukoha skeem);
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 22.05.2018 koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn Pärnu linn Vana-Rääma tn 8, 9. Töö nr TM-111/18.

Detailplaneering on koostamisel on arvestatud alljärgnevaid materjale:

- Planeerimisseadus
- Tuleohutusseaduse
- Pärnu linna kehtiv üldplaneering
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muud asjassepuutuvad seadused ja õigusaktid.

1.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

Krundi osa, 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, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ 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, Aru, Vana-Rääma ja Allika tänavate ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 1,4 km kaugusel. Juurdepääs alale on Aru, Vana-Rääma ja Allika tänavatelt. Lähimad ühistranspordipeatused on Tallinna mnt (Tallinna maanteel ja J. V. Jannseni tänaval), Roheline ja Ilvese (Rohelisel tänaval).

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda piki kõnniteid.



Joonis 1 Vana-Rääma tn 8 hoonestus. Vaade Vana-Rääma tänavalt

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritava alas ümber paikneb Ülejõe elamupiirkond, mis on hoonestatud peamiselt väikeste korterelamute ja üksikelamutega. Tegemist on ajaloolise eeslinna piirkonnaga, millel on eeslinnale omane miljöö ja karakter.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Vana-Rääma tn 8:

- katastritunnus: 62507:046:0001
- kinnistu pind: 1736 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 55% elamumaa, 45% ärimaa

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						
1	120657325	AIAMAJA 20	Vana-Rääma tn 8		1	13,2
2	120657324	AIAMAJA 19	Vana-Rääma tn 8		1	13,2
3	103013116	Elamu-pubi	Vana-Rääma tn 8	1974	2	443,0
4	120254042	KÜLALISTEMAJA	Vana-Rääma tn 8/1	2001	2	166,0
5	120246162	KÜLALISTEMAJA-MAJANDUSHOONE	Vana-Rääma tn 8/2	2005	2	179,0
Rajatised						
6	220619279	KINNISTUSISENE REOVEE-KANALISATSIOON	Vana-Rääma tn 8			0,00
Kokku						814,4

Vana-Rääma tn 9:

- katastritunnus: 62507:048:3510
- kinnistu pind: 688 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						
1	120797624	ELAMU	Vana-Rääma tn 9		2	165,00
Rajatised						
2	220582261	KINNISTUSISENE VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	Vana-Rääma tn 9			0,00

2.3.2. Liikluskorraldus

Vana Rääma tn 8 kinnistu asub Aru, Vana-Rääma ja Allika tänavate ääres. Autoga juurdepääsud kinnistule on Aru ja Allika tänavatelt. Vana-Rääma tänav on kuni Aru tänavani ühesuunaline. Samuti ka Allika tänav. Piki Vana-Rääma ja Allika tänavat toimub ka bussiliiklus. Tegemist on suhteliselt liiklusintensiivse piirkonnaga, sest Vana-Rääma ja Allika tänavatelt liigub läbi sillalt tulev liiklus, mille sihtkohaks on lähipiirkonna elamud. Kitsaste tänavate ja bussiliikluse tõttu on Vana-Rääma ja Allika tänav nurk ning Allika tänav suhteliselt liiklusohtlik. Arvestades tänav ühesuunalisust ja liikumiskiiruste suhtelist aeglust ei ole reaalne oht õnnetusteks kõrge.

Vana-Rääma tn 9 kinnistul paikneb hetkel parkimisala, mis teenindab Vana-Rääma tn 9 kinnistul asuvat Aleksandri publi. Kinnistule juurdepääs on Aru tänavalt.

2.3.3. Haljastus, reljeef

Vana-Rääma tn 8 kinnistu on suhteliselt tiheda hoonestusega, mistõttu on haljastuse osakaal kinnistul suhteliselt väike (ca 260 m² (15%)).

Vana-Rääma tn 9 kinnistul on parkla, mistõttu on kinnistu sisuliselt haljastamata. Kinnistul kasvab üks õunapuu.

Maapind planeeringualal on tasane. Maapinna kõrgusmärgid Vana-Rääma tn 8 kinnistul on vahemikus +4,14 – +4.88 ABS, Vana-Rääma tn 9 kinnistul vahemikus +4,00 – +4.30 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala on varustatud kõigi tehnovõrkudega. Kõik vajalikud liitumispunktid on välja ehitatud.

2.3.5. Kitsendused

Planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis Asulakoht nr 11792.

Piki Allika tänavat kulgevad kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Allika, Vana-Rääma ja Aru tänaval on sidekaablid ja side õhuliinid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Nii elektri- kui ka sidetrasside kaitsevööndid ulatuvad osaliselt Vana-Rääma tn 8 kinnistule (vt tugiplaan).

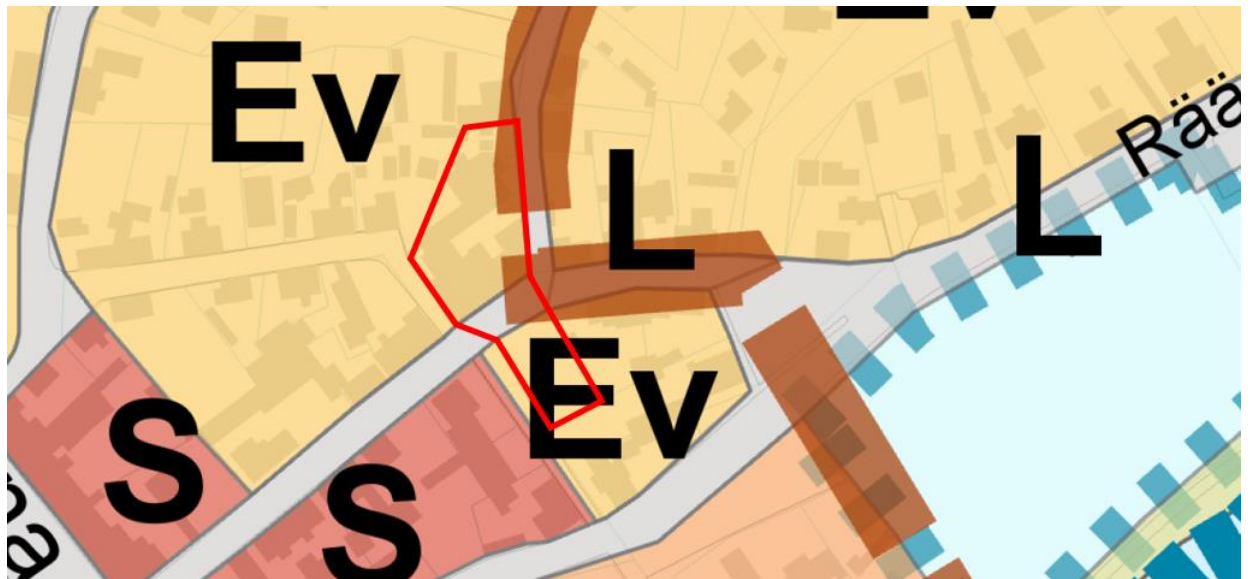
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Pärnu asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanile on Vana-Rääma 8 ja 9 kinnistute maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamute maa-ala (Ev).

Väikeelamute maa-ala valdav otstarve on üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud.

Kuna planeeringuala toimib juba pikalt piirkonnas tegutsenud äriettevõtte, siis on tegemist juhtotstarvet toetava otstarbega, milleks võivad olla piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus- ja lasteasutuse maa. Väikesemahulise majutus-, spordi-, kultuuri-, kogunemis-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, tavandi-, kontori-, büroo ja väikeettevõtluse maa. Piirkonda teenindava puhke-, spordi-, kogunemis- ja kultuurirajatise maa.

Käesolev detailplaneering koostatakse Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas olevana.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja vealade kasutuse plaanist

2.5. Kehtivad detailplaneeringud

- Vana-Rääma tn 8 kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut.
- Vana-Rääma tn 9 kinnistul kehtib Vana-Rääma tn 9 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 22.01.2015.a otsusega nr 11).

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritavate Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistute piire ei muudeta ja kinnistuid ei jagata.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusala on Vana-Rääma tn 8 krundile paigutatud lähtuvalt olemasolevate hoonete paiknemisest. Vana-Rääma tn 9 krundile hoonestusala paigutatud ei ole.

Vana-Rääma tänava äärde on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolsele krundi piirile. Hoone põhimaht peab paiknema ehitusjoonel. Sellest võivad üle ulatuda räästad, varikatused jms hoone osad, mis ei takista liiklemist.

Kohustuslik ehitusjoon on hoone paiknemiseks kohustuslik joon. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 põhihoone fassaadist.

3.3. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel													
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete / rajatiste suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Hoonete / rajatiste suurim lubatud kõrgus m**	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Krundi täisehitus %	Suurim lubatud võimsus br m ^{2***}	Katuse tüüp ja kalle	Parkimiskohtade arv	Maapinna kõrgused **
Vana-Rääma tn 8	POS 1	1735	ÄK 30-100%, ÄM 30-100%, EK 0-30%	2 + 2 ¹	2 ²	10	0	1100	64	1800	põhimahul viil 15-45°	2	4,40 m abs;
Vana-Rääma tn 9	POS 2	688	LP	1	0	7	0	250	37	0	viil 38-48°	21 + 8	4,30 m abs;
		2 423,00 m²						1350 m²				23+8³	

NB! Pos 2 krundile on lubatud rajatise ehitamine. Andmed pos 2 krundil ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabelis on antud rajatisele.

Pos 2 krundile lubatud rajatise täpsemad tingimused vt p 3.4 p 5.

¹ 2 + 2 = 2 põhihoonet ja 2 väikeehitist

² Väikeehitiste maks korruselisus on 1 korrus

³ 23+8 = 23 kohta autodele ja 8 kohta mootorratastele pos1 ja pos 2 kruntidel

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

ÄM – majutushoone maa

EK – korterelamumaa

LP – parkimisehitise maa

** - hoonete suurim lubatud kõrgus on arvestatud kõrgusmärgist 4,40 abs (pos 1) ja 4,30 (pos 2) m abs

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

<i>Pos 1 hoonestusala pindala</i>	
<i>Hoonestusala</i>	<i>Pindala</i>
Pos 1	1613,31 m ²

<i>Pos 2 hoonestusala pindala</i>	
<i>Hoonestusala</i>	<i>Pindala</i>
Pos 2	289,77 m ²

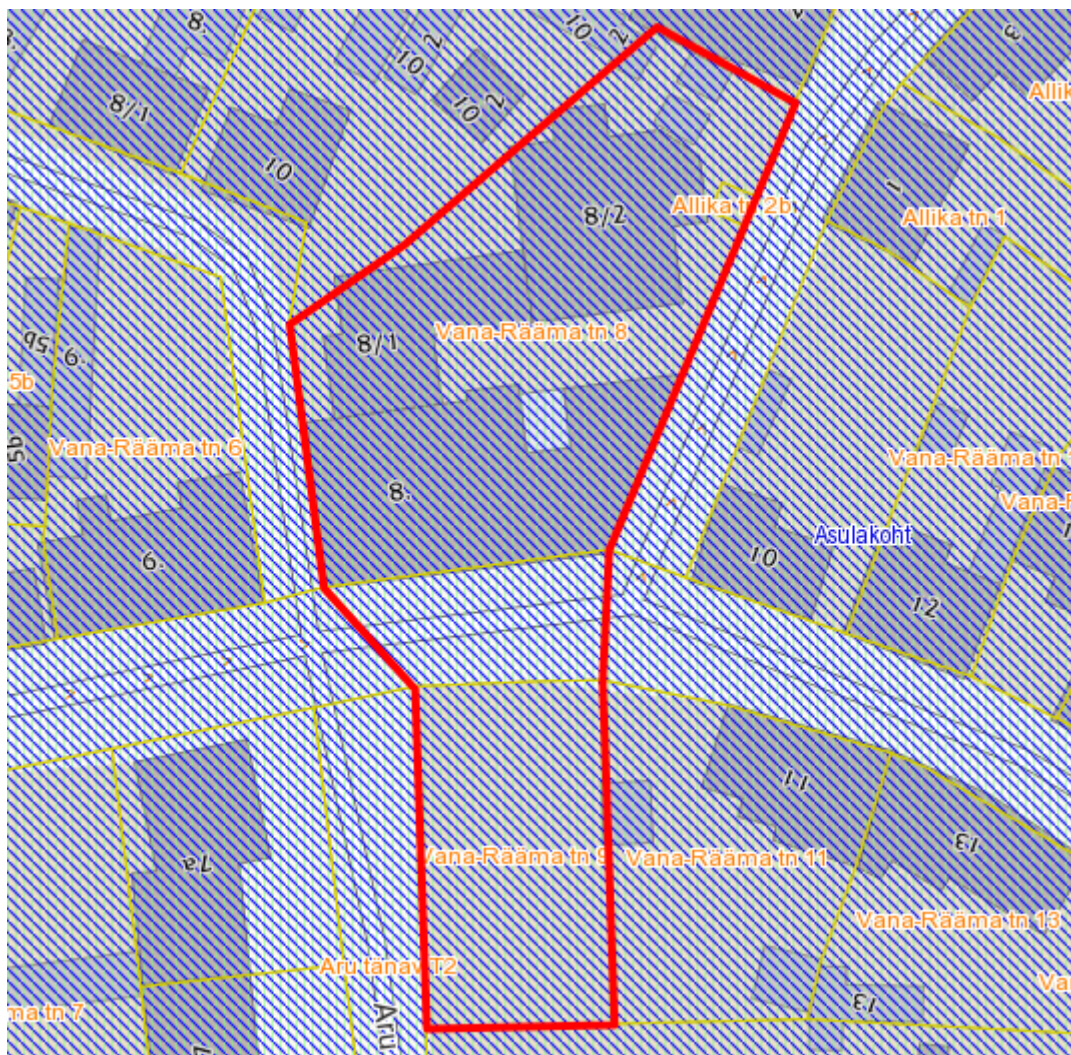
3.4. Arhitektuursed tingimused

1. Uute hoonete ja ehitusmahtude kavandamisel ning olemasolevate renoveerimisel arvestada olemasoleva piirkonna miljöoga. Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale (horisontaalne puitlaudis puit, krohv, puhasvuuk tellis). Kasutada võimalikult vähe erinevaid materjale.
2. Avalikule tänavale avatud hoone fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra. Olemasolevad ventilatsioonitorud tuleb varjata hoonega kokkusobiva arhitektuurse lahendusega (varikatus vms).
3. Arvestades, et olemasolevale hoonele on tehnoseadmed juba paigaldatud, siis tuleb need varjata hoone arhitektuuriga kokku sobiva lahendusega.
4. Akende ja uste proportsioonis ning hoonete räästa, servaliistude, uste jms detailides arvestada samuti piirkonna miljöole omaste elementidega.
5. Vana-Rääma tn 9 kinnistule on planeeritud rajatis olemasoleva parkla varjamiseks ja seeläbi krundi miljööväärtuse parandamiseks. Rajatis kavandada parkla tänavapoolsesse ossa põhijoonisel määratud ehitusjoonele. Rajatise arhitektuurse lahenduse, kõrguse ja materjalivalikul lähtuda piirkonna miljööst ja rajatise funktsioonist (vältida „pseudoelamu“ püstitamist). Arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga.

3.5. Muinsuskaitse eritingimused

1. **Mälestisel tule enne tööde algust taotleda tööde luba, mälestise kaitsevööndis esitada tööde teatis.**
2. Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistutele jääb arheoloogiamälestis Asulakoht (reg-nr 11792).
3. Vana-Rääma ja Allika tn piirkond on huvitava hoonestusega, kus on säilinud ajaloolist eeslinna puithoonestust. Valdav hoonestuslaad on ühe ja kahe täiskorruse ja viilkatusega perimetraalne hoonestus. Valdav viimistlusmaterjal on horisontaalne puitlaudis. Piirkonna asustusstruktuur on välja kujunenud ning koostatava detailplaneeringuga seda muuta ei kavatseta. Peamine liiklustelg on Vana-Rääma ja Allika tänavad, kust kulgeb ka bussiliiklus. Vana-Rääma tänava ääres on mitu kahe täiskorrusega maja, siis kõrvaltänavate ääres on valdavalt madalamad 1 täiskorruse ja viilkatusega hooned.
4. Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev hoonestus, Vana-Rääma tn 9 kinnistul hoonestust hetkel ei paikne. Tegemist on valdavalt viilkatusega ja puitvoodriga hoonemahtudega. Detailplaneeringuga Vana-Rääma tn 8 kinnistule täiendavat hoonestust ei kavandata. Vana-Rääma tn 9 kinnistule on olemasoleva parkla varjamiseks planeeritud rajatis (varjualune), mis raamistab tänavaruumi ja varjab parkivaid autosid (vt p 3.4 p 5).
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. Detailplaneeringuga käsitletaval alal tuleb pinnasetöodel tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine juhul, kui kaevetööd leiavad aset varasemalt kaevetöödega segamata piirkondades (nt uutesse trassikoridoridesse paigutatavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud või kaablitrassid).
 7. Juhul kui detailplaneeringu alal teostatakse kaevetöid aladel, kus varasemate kaevetöödega on kultuurikiht juba hävinenud (nt olemasolevate hoonete alune pind, vanad trassikoridorid), pole arheoloogilised uuringud vajalikud, kui ei laiendata märkimisväärselt vanu kaeviseid.
 8. Mälestise, kaitsevööndi ja nende välisel alal tuleb siiski kõiki töid tehes arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. MuKS § 31 lg 1, § 60 kohaselt on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluude, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.



Joonis 2 Planeeritava ala paiknemine (sinine viirutus – asulakoha tähistus)

- Enne ehitustööde alustamist ning trasside kaevamist peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise loa taotluse vorm). Juhul kui arheoloogiline uuring on vajalik, siis väljastatakse luba pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist. Kui arheoloogiline uuring vajalik ei ole, siis ei või töödega alustada enne loa väljastamist.

3.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta hetkel toimivaid ja väljaehitatud liikluskorralduse põhimõtteid. Juurdepääsud Vana-Rääma tn 8 kinnistule on planeeringuga ete nähtud Aru ja Allika tänavatelt, kus need asuvad ka planeeringu koostamise hetkel. Asukohta võib vajadusel projektiga täpsustada.

Kuna detailplaneeringuga käsitletava asutuse tegevus paikneb Vana-Rääma tn 8, Vana-Rääma tn 9 ja Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistutel, siis on ka hoone parkimisvajadus lahendatud peamiselt Vana-Rääma tn 8 ja Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistutel. Samuti on toimiva asutuse eripäraks asjaolu, et tegemist on motohuviliste kokkusaamise kohaga, mistõttu on eriti suvel mootorrattakasutajate osakaal suurem, kes paigutavad oma sõiduvahendid valdavalt Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistule, kus on majutushooned.

Parkimisvajadus on arvestatud hotelli ja restoran, kohviku alusel ning eraldi on lisatud ühe korteri parkimisvajadus (hoones on ka üks korter).

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ²)	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud
Pos 1	ÄK 75	restoran, kohvik - 1pk/120 bm ²	1800 * 0,25/120	3,75	2
	ÄM 25	hotell – 1 pk/100bm ²	1800 * 0,75/100	13,5	
	EK	≥ 3-toaline korter	1,7	1,7	
Pos 2	LP	-	-	0	23 + 8
				18,95	25 + 8***

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa

ÄM – majutushoone maa

EK – korterelamumaa

LP – parkimisehitise maa

**

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

Planeeritud on 25 kohta sõiduautodele ja 8 kohta mootorrattastele

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb lahendada omal kinnistul. Jalgrataste kohad on soovitatav paigutada hoone seina äärde nii, et need ei sega tänaval liiklemist. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vana-Rääma tn 8 minimaalseks haljastuse osakaaluks on min 20% krundi pinnast.

Vana-Rääma tn 9 kinnistul haljastus sisuliselt puudub, sest tegemist on parklakrundiga. Kinnistul kasvab üks õunapuu.

Vana-Rääma tn 9 kinnistu idapoolsesse külge (Vana-Rääma tn 11 vastu) on planeeritud hekk või vertikaalhaljastus.

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

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmäärgini, muul alal vastavalt vajadusele. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Täna äärsel piiril kõrgus võib olla kuni 1 – 1,6 m (2 m Allika tänava pool). Naaberkiinnistute vahelisel piiril kõrgus omavahelisel kokkuleppel.

Rääma tn 9 kinnistul Rääma tn 14 ja Rääma tn 11 poolsesse külge kavandada nii haljaspiire kui ka läbipaistmatu piire. Piirde min kõrgus 1,7 m. Täpsemalt leppida kokku naaberkiinnistute omanikega.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires.

3.8. Tehnovõrgud

Täiendavaid tehnovõrke juurde ei kavandata.

3.8.1. Veevarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev liitumine linna veevõrguga. Uusi liitumispunkte ei planeerita.

Vana-Rääma tn 9 ei vaja veevarustust.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev liitumine linna reoveekanaliseerimise võrguga.

Vana-Rääma tn 9 ei vaja reoveekanaliseerimist.

3.8.3. Sademeveed

Vana-Rääma 8 sademeveed koguda omal krundil ja juhtida torustikuga linna sademevee kanalisatsiooni.

Vana-Rääma 9 kinnistusademeveed koguda omal krundil ja juhtida läbi liivapüüduuri linna sajuveekanaliseerimise.

3.8.4. Elektrivarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev liitumine elektrivõrguga. Vana-Rääma tn 9 kinnistule eraldi liitumist ei planeerita, sest mõlemad kinnistud kuuluvad samale omanikule ning Vana-Rääma tn 9 kinnistu teenindab parklana Vana-Rääma tn 8 kinnistut.

3.8.5. Sidevarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev sideühendus.

3.8.6. Soojavarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistu soojavarustus on lahendatud lokaalselt ahjude (pelletiküte) ja soojuspumpadega.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Hoone kasutusviisideks on I (eluhooned), II (majutushooned), IV (kogunemishooned).

Tulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Vana-Rääma tänaval olemasoleva publi ees asuvas kaevus nr 536 (5-G-4).

Tuleohutuse täpsem lahendus antakse hoone projektiga.

Tagada päästeautode juurdepääs, vajalikud pöörderaadiused ja vajalikud laiused.

Päästemeeskonna juurdepääsud hoonetesse ei tohi asuda kaugemal, kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass, hoonete vahelised kujud ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.9.1. Kujud

Ehitiste vaheline tuleohutuskujade peab olema selline, et tuli ei leviks kergesti naaberehitistele ja kinnistu hoonestusala üldine tulekahju levimise oht jääb väikeseks.

Planeeringuala osad objektid on blokeeritud Allika tn 2 // Aru tn 10 hoonestusega. Lähtuvalt sellest on vajalik täiendavate tulekaitsemeetmete rakendamine.

Tule leviku piiramisel tuleb arvestada ka pindaladega. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Arvestades sellega, et tegemist on olemasolevate hoonetega ning majutus- ja toitlustusasutus paikneb erinevatel kruntidel, siis on täpne lahendus lähtuvalt olemasolevast olukorrast vajalik töötada projekteerimise käigus koostöös Päästeametiga.

3.10. Keskkond

Vana-Rääma 8 ja 9 kinnistute kasutamine ei tohi põhjustada liigseid ja tervist kahjustavaid piiriüleseid mõjusid (valgusreostus, müra, vibratsioon, saaste, heitgaasid jne). Tase ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

3.10.1. Jäätmed

Kogumiskonteinerid paigutada juurdepääsutee lähedusse. Jäätmed sortitakse tekkekohas ja seejärel liigiti koguda. Konteinerite täpne asukoht anda ehitusprojektis. Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavalikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

3.10.2. Insolatsioon

Vana-Rääma tn 8 kinnistul asuv hoonestus on sarnase kõrgusega nagu piirkonnas ülev hoonestus ning on ääristatud tänavatega. Samuti ei kavanda omanik olemasolevale suuremaid juurdeehitusi. Lähtuvalt sellest ei ole ette näha, et kavandatav ehitusõigus hakkaks oluliselt varjutama naaberkinnistute eluruumide päikesevalgust.

3.10.3. Müra ja heitgaasid

Kuna piirkonnas on hinnanguliselt suhteliselt kõrge müratase, sest Vana-Rääma tänaval liigub ühistransport a on suhteliselt tihe liiklus, siis on otstarbekas piirata müra levikut füüsiliste tõketega. Lähtuvalt sellest on asjakohane parklasse füüsilise rajatise ehitamine, et takistada tänavamüra edasi levimist naaberkruntidele. Samuti ka haljas- ja muude piirete ehitamine naaberkinnistute piiridele.

3.11. Piirangud

Planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis Asulakoht nr 11792.

Kui kaevetöid tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Pärnu Linnavalitsusele.

Piki Allika tänavat kulgevad kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Allika, Vana-Rääma ja Aru tänaval on sidekaablid ja side õhuliinid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Nii elektri- kui ka sidetrasside kaitsevööndid ulatuvad osaliselt Vana-Rääma tn 8 kinnistule (vt tugiplaan).

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Kavandada tänava poole piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.
- Hoone on varustada alarmseadme ja videojälgimissüsteemiga.
- Krunt piirata

3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Allika tänava ääres olemasoleva hoone küljes on reeper (250-1), millele on määratud kaitsevöönd raadiusega 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ja 3,2 m vertikaalsuunas.

Allika ja Vana-Rääma tänava nurgale jääb ka polügonomeetriapunkt PP773, mille kaitsevöönd on 3 m.

Ehitustööde ajal tuleb tagada reeperi säilimine ja nähtavus. Reeperi teisaldamine või muu reeperit puudutav tegevus tuleb läbi viia kooskõlas Pärnu Linnavalitsusega (geodeesia).

3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- püstitatud hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.