



Pärnu linnas Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003689

Tartu 2021-2022

Merlin Kalle

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

City Development OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik

Pärnu linnavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	5
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeritava ala asukoht.....	5
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4 Haljastus ja liiklus	7
3.5 Keskkonnatingimused	7
4 ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	7
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	9
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	9
5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	12
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	14
5.5.1 Veevarustus	14
5.5.2 Reovee kanalisatsioon	14
5.5.3 Sademevee kanalisatsioon	14
5.5.4 Elektrivarustus	15
5.5.5 Soojusvarustus	15
5.5.6 Sidevarustus.....	16
5.5.7 Vertikaalplaneerimine.....	17
5.5.8 Välisvalgustus	17
5.5.9 Tuletõrje veevarustus	17
5.6 Tuleohutuse tagamine.....	18
5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
5.8 Keskkonnatingimused	18
5.8.1 KSH eelhinnang	19
5.8.2 Jäätmed.....	19
5.8.3 Kliimamuutused.....	19
5.8.4 Energiatõhusus	20
5.8.5 Radoon.....	20
5.8.6 Insolatsioon	20
5.8.7 Müra	21
5.9 Piirangud	22
5.9.1 Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid, kujad	22
5.9.2 Servituudi seadmise vajadus.....	23
5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	23

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavolikogu 18.02.2021 otsus nr 10 *Pärnu linnas Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringut 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21);
- Pärnu arengukava aastani 2035 (kinnitatud Pärnu Linnavolikogu 04.10.2018 määrusega nr 43);
- Pärnu linnas Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangut (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003779, versioon 02.11.2020);
- Insolatsioonianalüüsi (Loovmaastik OÜ, töö nr 207IA21, aprill 2022);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ Pärnu Maamööduteenistus, veebruar 2019, töö nr TM-023/19); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamise algatamise ajal kehtis ülevama strateegilise dokumendina Pärnu linna üldplaneering 2001-2025, mida algatatava detailplaneeringuga oleks muudetud. Planeeringu koostamise ajal kehtestati Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ ning detailplaneering on koostatud üldplaneeringu kohasena.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistu väikeelamumaa juhtotstarbega krundi planeerimine kaasaegsetele nõuetele vastavaks korruselamumaa juhtotstarbega krundiks võimaliku toetava äri otstarbega ning ehitustegevuse vallas hoonetele arhitektuurinõuete ja ehituslike tingimuste seadmine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistul ning ala suurus on 1658 m². Planeeritav ala asub Riia ja Laatsareti tänava ristmiku ääres ja jääb südalinnast linnulennult ca 1 km kaugusele. Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad valdavalt elamu- (piirinaabrid, Riia mnt 42, Riia mnt 44, Riia mnt 41, Laatsareti tn 13 jt) ja elamu-/ärimaa sihtotstarbega kinnistud (Riia mnt 39, Riia mnt 35, Riia mnt 46, Riia mnt 48 jt). Piirkonnas asuvad eramud ja väikesed korterelamud vähese äri kõrvalotstarbega.

Planeeringuala külgneb põhja- ja idasuunast elamumaa sihtotstarbeliste kinnistutega: Laatsareti tn 12 ja Riia mnt 40, lõuna- ja läänesuunast piirneb ala tänavatega: Laatsareti tänav T2 ja Riia maantee T2 ning Riia maantee T3. Riia maantee on tiheda liiklusega kahepoolse kõnnitee ja haljasribadega linnatänav, Laatsareti tänav aga ühesuunaline liiklusega kvartalisisene liikumistee.

Planeeringuala keskmest linnulennult ca 700 m raadiuses asuvad Pärnu Ühisgümnaasium, Kastani lasteaed, Konsumi kauplus, kergejõustikuhall, Pärnu linnavalitsus ning turg. Ca 500 m kaugusele jääb Pärnu jõgi. Teisel pool Laatsareti tänavat asub kirik, teisel pool Riia maanteed nihkega idasuunda asub O. Siinmaa park. Lähimad ühistranspordi peatused jäävad Riia maanteel ca 120 m kaugusele. Ala ja selle kontaktvööndi näol on tegemist funktsionaalselt mitmekülgse piirkonnaga, mis on aktiivses kasutuses ja loob mitmekülgse linnakeskkonna.

Pärnu linna asutusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeringuala Riia mnt Eeslinna miljöövärtuslikul alal sh ühtib planeeringuala põhjapiir Jõe miljööala piiriga (vt skeem 4.2). Riia mnt Eeslinna miljöövärtuslikul alal palistab Riia maantee teeservi valdavalt ajalooliselt väärtuslik ning terviklikult säilinud 19. saj lõpu ja 20. saj. alguse historitsistlikus stiilis puit- ja tellisarhitektuur. Tegemist on traditsiooniliselt aktiivse äritänavaga, kus hoonete tavapärasest esinduslikum välimus loob tänavaruumis erilise miljöö. Ala on tihedalt hoonestatud ja ehitusviisilt mitmekesine (nii lahtine kui ka kinnine hoonestuslaad). Hooned paiknevad reeglina pikiküljega tänavajoonel. Riia maantee hoonestust iseloomustab peatänavale omane ehitusmaht ning tavapärasest esinduslikum hoonete kujundus. Hoonetel on valdavalt kaks põhikorrust (mille seas leidub ka madalamaid hooneid: üks põhikorrus + katusekorrus), viil-, kelp- või poolkelpkatuse, mida katab valtsplekk või katusekivi. Fassaadide välisviimistluses on levinud horisontaalne puitlaudis, punane tellis ja krohvkate. Tavapäraselt asuvad hoonete esimestel korrustel äripinnad, teisel korrusel paiknevad eluruumid. Kinnistute piiretena on kasutusel keskmise kõrgusega (1,2-1,7 m) puitlippaiad või -plangud. Tänavaruumile on iseloomulik lai autosõidutee, mida kahelt poolt palistavad äärekiviga eraldatud asfalteeritud kõnniteed. Iseloomulik on puiestee kahel pool Riia maanteed.

Piirkond koosneb Riia maantee tänavajoonega risti kinnistu sügavusse ulatuvatest peamiselt ristküliku kujuga kruntidest. Kruntide suurus on varieeruv, kuid iseloomulikud on suured 1000-2500 m² ja üle selle. Kontaktvööndis planeeringuala lähimatel kinnistutel ei ületa kinnistu täisehituse protsent 30% (planeeringuala olemasolev täisehitus on lähiala kinnistutega võrreldes suurem, 47%).

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritava kinnistu kt 62511:152:2310 maakasutuse sihtotstarbed on ärimaa 80% ja elamumaa 20%, kinnistu pindala on 1658 m².

Laatsareti tn 12a aadressiga territooriumil (kinnistu põhjaosas) asub äri-administratiivhoone-elamu ehitisealuse pinnaga 508 m², Riia mnt 38 aadressiga alal (kinnistu idapiiril) elamu ehitisealuse pinnaga 93 m² ja Riia mnt 38a alal (kinnistu läänepiiril) elamu-ärihoone ehitisealuse pinnaga 175 m². Hoonete ehitisealune pind kokku on 776 m² ja kinnistu täisehituse protsent on 47%.

Hooned on viilkatusega ja kahekorruselised (nii kahe täiskorrusega kui katusealuse teise korrusega), Laatsareti tänaväärsetel hoonetel on välisviimistluse materjalina kasutatud krohvi.

Planeeringuala näol on tegemist erandiga Riia mnt Eeslinna miljöövärtuslikul alal, kuna Riia mnt tänavajoonel olemasolev hoonestus puudub; hoonestus asub Laatsareti tn tänavajoonel ja kinnistusiselt perimetraalselt kinnistupiiril.

3.4 Haljastus ja liiklus

Kinnistu olemasolev kõrghaljastus viljapuude näol asub kinnistu lõunaosas asuval haljasalal.

Transpordi juurdepääs planeeringualale toimub planeeringualaga külgnevalt Laatsareti tänavalt, jalakäijad pääsevad kinnistule ka Riia mnt-lt. Alaga külgneval lõigul on Laatsareti tänava laius väike, kohati ca 6 m ning kõnniteed puuduvad.

3.5 Keskkonnatingimused

Planeeringuala asub linnalises keskkonnas olemasolevalt hoonestatud alal, kus hoonestuse tehnovõrguvajadused on kaetud linna tsentraalvõrkudest. Teadaolevalt ei jää vahetult planeeringualale kaitstavaid loodusväärtusi, mistõttu ei ole kavandataval tegevusel vahet negatiivset keskkonnamõju kaitsealustele liikidele.

Planeeringualal valitsevaid keskkonnatingimusi on käsitletud detailplaneeringu KSH eelhinnangus¹.

Eelhinnangus on analüüsitud võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid, sh maakasutusega kaasnevaid muutuseid, mõju pinnasele ja põhjaveele, kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 aladele, mõju kultuuripärandile ning sotsiaalmajandusele, samuti on analüüsitud müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi temaatikat.

KSH eelhinnangu läbiviimise tulemusel jõuti järeldusele, et eelhinnangu aruandes kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* mõistes. Olulist ebasoodsat mõju tuleb vältida ning ebasoodsat mõju leevendada rakendades aruandes soovitatud leevendavaid meetmeid. Planeeringu koostamisel on arvestatud eelhinnangus toodud leevendavate meetmetega (vt ptk 5.2 ja 5.8).

4 ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringu koostamise algatamise ajal kehtis ülevama strateegilise dokumendina Pärnu linna üldplaneering 2001-2025, mille kohaselt oli maakasutuse juhtfunktsioon planeeringualal väikeelamumaa (EE). Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei olnud algatamise ajal üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeringu koostamise ajal kehtestati Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (misjärel muutus kehtetuks Pärnu linna üldplaneering 2001-2025) ning detailplaneering on koostatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ kohasena.

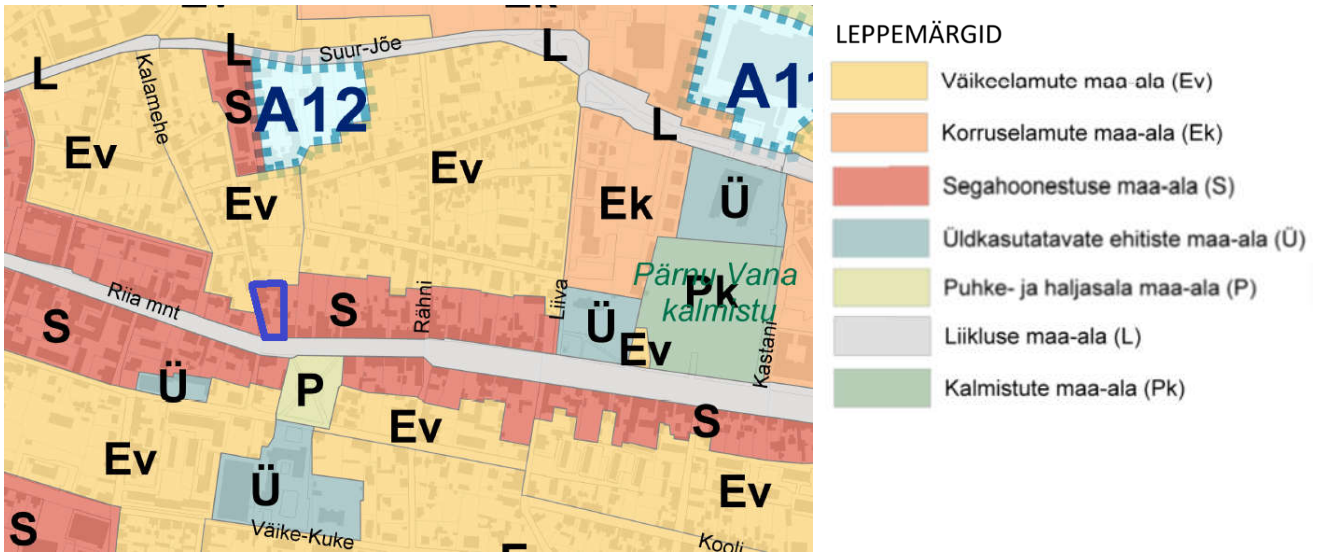
Ala asub Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ kohaselt segahoonestuse juhtotstarbega alal (vt skeem 4.1).

Segahoonestuse juhtotstarbega ala on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Segahoonestuse maa-alade arendamise eesmärgid on:

- Aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine;
- Erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõju abil linnakeskkonna elavdamine;

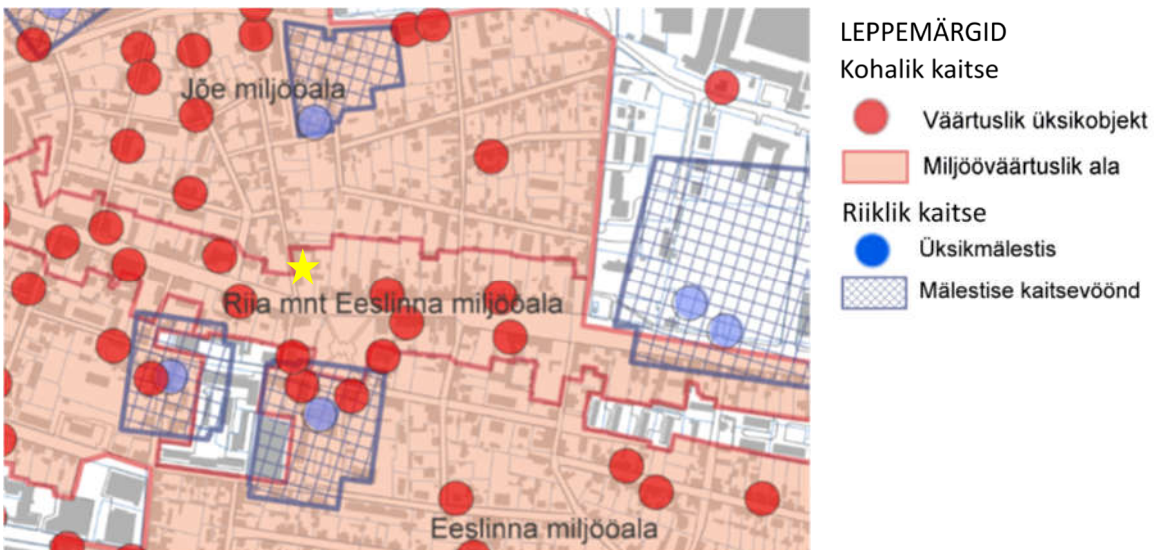
¹ OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003779, versioon 02.11.2020

- Kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine.



Skeem 4.1 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist, kus planeeringuala on tähistatud sinise piirjoonega.

Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus. Teenindavad funktsioonid (prügisorteerimine ja kaubalaadimise hoovid) peavad olema lahendatud keskkonda arhitektuurselt ja funktsionaalselt sobivaltp. Elamufunktsiooni kavandamisel tuleb krundile ette näha kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks (va kesklinnas). Väärtuslik haljastus tuleb reeglina säilitada. Väli-alade lahendus tuleb anda haljastusprojektiga.



Skeem 4.2 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ kultuuriväärtuslike alade ja objektide plaanist, kus planeeringuala on tähistatud kollase tähekesega.

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt Riia mnt Eeslinna miljööväärtuslikul alal (vt skeem 4.2), kus arendamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Fassaadide välisviimistlus: puitlaudis. Erandina on lubatud punane tellis ja krohvKate ning nende kombinatsioon juhul, kui see on hoone algupärane fassaadiviimistlus või kui kavandatakse uut avaliku kasutusega hoonet.
- Katusekattematerjal: valtsplekk, valtsprofiil või katusekivi.
- Põhihoonestuse maksimaalne kõrgus: 3 maapealset korrust (2 põhikorrust + katusekorrust). Erandina on lubatud tänavate ristumiskohtadega piirnevatel kinnistutel kõrgema hooneosa (arhitektuurne aktsent, milleks võib olla torn, hoone nurgalahendus vms) ehitamine kuni 3 maapealse põhikorruse kõrguseks.

Planeeringualale on kavandatud väikesed korterelamud võimaliku toetava äri otstarbega. Vastavalt kehtiva üldplaneeringu väikeelamute maa juhtotstarbe planeerimispõhimõtetele on väikese korterelamu krundi täisehitus lubatud kuni 40% (eeslinna asumis ja peatänavatel) ja kuni 30% (teistes asumites). Üldreeglina peab väikese korterelamu korteri kohta olema tagatud vähemalt 100-150 m² krundi pinda. Väikestele korterelamutele nähakse ette 1 parkimiskoht korteri kohta. Väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.

Planeeritud lahendus järgib üldplaneeringu planeerimispõhimõtteid.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistut (kt 62511:152:2310) kruntideks ei jaotata ning säilib krundi suurus 1658 m².

5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringulahendusega on kavandatud olemasolevad hooned lammutada ja ehitada väikesed korterelamud võimaliku toetava äri otstarbega. Planeeritud lahendusega krundi täisehituse protsenti võrreldes olemasolevaga vähendatakse.

Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud kontaktvööndi kruntide ning hoonete iseloomust ja kehtiva üldplaneeringu väikeelamute maa juhtotstarbe ja Riia mnt Eeslinna miljöväärtusliku ala planeerimispõhimõtetest. Samuti on arvestatud ala asetsemisega kahe miljööala piiril ehk on arvestatud, et lahendus tagaks sujuva ülemineku ühelt miljööalalt teisele. Sel eesmärgil on lähtutud Jõe miljööalale iseloomulikust joonest, kus krundil paiknevast mitmest hoonest on nõ hoovimaja mahult väiksem tänaväärsest nõ peamajast. Samuti on iseloomulik, et nõ hoovimaja on paigutatud ka tänavajoonele tekitades sellega varjatud siseõue.

Planeeringulahenduses väljendub see suurema hoone kavandamisel hoonestusalale nr 2 ning ka hoonestusalale nr 1 kohustusliku ehitusjoone määramises.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelis 5.2.1 ja joonisel nr 3. Samal joonisel kujutatud illustratiivne ehitiste paiknemine, suurus, konfiguratsioon jmt on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimisel.

Tabel 5.2.1. Krundi ehitusõigus ja muud nõuded ning tingimused

Krundi aadress	Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a
Krundi number	1
Krundi suurus	1658 m ² .
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve² ja selle osakaal	Korterelamu maa (EK) 95-100%; kontori- ja büroohoone maa (ÄB), väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa (ÄV), kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 0-5%
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Segahoonestuse maa-ala
Hoonestusalade arv	2
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	498 m ² / 30%
Hoonete suhteline / abs maksimaalne kõrgus	11,10 m / 16,60 m
Hoonete suurim lubatud suhteline/abs sügavus	3,50 m / 1,70 m
Lubatud suurim hoonete arv krundil	2
Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Ei ole lubatud ehitada
Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Puitlaudis, olemasolevast naaberhoonestusest on ette nähtud eristuda kaasaegsema välislahendusega (minimaalsed räästad, katuseaknad, klaasist rõdupiirded jmt). Krundi piirile on Riia mnt äärse piirdena kohustuslik rajada 1,2-1,5 m kõrgune puitaed, mis on mõningase tajutava läbi nähtavusega (näit laudade vahe mõni sentimeeter), Laatsareti tn äärde piirdena on kohustuslik rajada sarnaste omadustega ehk mõningase tajutava läbi nähtavusega 1,2-1,7 m kõrgune puitaed, kruntide vahelise piirde võib kavandada nii puit- kui võrkaiana kuni 1,7 m kõrgusena
Maapinna abs kõrgus olemasolev / planeeritav	4,89-5,44 m / ca 5,20-5,50 m
Haljastus, osakaalu %	Minimaalselt 30%, hoonestusalale nr 1 ehitatava hoone ja parkimisala vahele on soovitatav kavandada rohestruktuur/-element
Parkimiskohtade arv	Minimaalselt 16, lisaks on lubatud rajada 1-2 külaliste parkimiskohta tingimusel, et krundi kõvakattega (kõik materjalid, mis oluliselt vähendavad või takistavad sademevee imbumist) pinna osakaal ei tohi protsentuaalselt ületada krundi haljastatava pinna osakaalu

Krundile on planeeritud kaks hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) lähtudes Riia mnt Eeslinna miljööväärtsliku ala hoonestuse iseloomulikule paiknemisele tänavajoonel: hoonestusala nr 2 on kavandatud Riia mnt/Laatsareti tn nurgalahendusega tänavajoonele, hoonestusala nr 1 Laatsareti tn tänavajoonele. Planeeritud lahendusega täidetakse ebatäius Riia mnt tänavajoonel ning on kavandatud Riia mnt ja Laatsareti tn nurga täisehitatus luues piirkonnale iseloomuliku konkreetse tänavajoonel.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud naaberkinnistute hoonetega. Hoonestusala nr 1 on võrdsuse printsiibi alusel kavandatud 4 m kaugusele Laatsareti tn 12 kinnistuga ühisest piirist. Võrreldes olemasoleva olukorraga, kus Laatsareti tn 12a aadressiga hoone asub ühisel piiril, kavandatakse hoonestusala nr 1 määramisega hoonestuse vahele haljasala.

Siiski, juhul kui uushoone kavandatakse hoonestusala nr 1 põhjapiirile, tuleb Laatsareti tn 12 ja Laatsareti tn 13 kinnistu poolisel küljel, kus kuja naaberhooneeni jääb väiksem kui 8 m, tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Idapoolsest Riia mnt 40 kinnistuga ühisest piirist on hoonestusala nr 1 kavandatud 11,4 m kaugusele, et tagada sisemine õueala.

Hoonestusala nr 2 on kavandatud minimaalselt 8 m kaugusele naaberkinnistu Riia mnt 40 piiril asuvast olemasolevast hoonest ning 9,3 m kaugusele Riia mnt 40 tänavapoolsest hoonest.

Hoonestusalale nr 2 on määratud kohustuslik ehitusjoon nii Riia mnt kui Laatsareti tn tänavajoonel, hoonestusalale nr 1 on kohustuslik ehitusjoon määratud Laatsareti tn tänavajoonel. Kohustuslikul

² vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 hoone mahust, mis tagab tänava poolse selge mahulise fassaadide joondumise.

Hoonestusalad on kavandatud üksteisest 11,5 m kaugusele.

Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse jm rajatise ja istutada puid ning põõsaid. Nimetatud rajatise võib ehitada ka väljapoole hoonestusala.

Kavandatud hoonemahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (näit trepp) tuleb rajada hoonestusala piirides. Krundi ehitusõiguses määratud lubatud suurima hoonete ehitisealuse pinna arvestamisel on lähtutud kehtivast seadusandlusest³.

Täpsemad ehitustingimused hoonestusaladel on välja toodud tabelis nr 5.2.2.

Tabel 5.2.2. Ehitustingimused hoonestusaladel

Hoonestusala number	1	2
Hoonestusala suurus	403 m ²	456 m ²
Lubatud suurim hoonete arv hoonestusalal	1	1
Lubatud suurim hoone ehitisealune pind hoonestusalal	178 m ²	320 m ²
Hoone suurim maapealne korruselisus	3 (2 põhikorrust + katusekorrus)	Põhimahus 3 (2 põhikorrust + katusekorrus); arhitektuurse aktsendi/hoone nurgalahendusena on lubatud Riia mnt ja Laatsareti tn 3 põhikorrust ulatusega kuni 1/3 tänava äärses mahust (nii Laatsareti tn kui Riia mnt).
Hoone suurim maa-alune korruselisus	1	1
Hoone iseloom	Hoone Laatsareti tn poolne külg peab olema pikem kui sellega ristiolev õuealale ulatuv hoone külg.	Hoone Laatsareti tn poolne külg peab olema pikem kui hoone Riia mnt poolne külg. Hoone tuleb arhitektuuriliselt liigendada.
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid	Viil-, kelp-, poolkelpkatus, 25-45°, paralleelne või risti tänavaga, sile valtsplekk, valtsprofiil või katusekivi	Põhimahus viil-, kelp-, poolkelpkatus, 25-45° paralleelne või risti tänavaga; arhitektuurisel aktsendil/hoone nurgalahendusel on lubatud lamekatus 0-10°, valdav lamekatus ei ole lubatud sile valtsplekk, valtsprofiil või katusekivi

Prügikonteinerite varjualuse või jäätmemaja, kui kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitise mis ei ole hoone, võib rajada väljapoole hoonestusala. Selle püstitamisel naaberkinnistuga ühisele piirile lähemale kui 4 m, on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek või kokkulepe.

Planeeringulahendusega on kahte majja kavandatud maksimaalselt 16 korterit. Lähtuvalt krundi suuruselt 1658 m² on vastavalt kehtivale üldplaneeringule planeeritud korteri kohta tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda.

Planeeritud korterelamute kavandamisel on hoone mahus ette nähtud keldrikorruse ehitamine abiruumide rajamiseks, kus igal korteriomaniikul oleks eraldi mugav hoida jalgrattaid, lapsekärusid, kelke jms. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb reeglina korterelamu kavandamisel ette näha erineva suurusega kortereid ja arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine.

Vastavalt segahoonestuse juhtfunktsiooniga maa-ala iseloomule on kavandatud võimalus Riia mnt poolse hoone esimesele korrusele rajada avalik äriefunktsioon.

Hoonestuse arhitektuurne tase ja hoonete vaheline ruum peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt.

³ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

Planeeritud hoonete tänavapoolsetele fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuuriselt sobiv asukoht. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

Projekteerimisel on vajalik tähelepanu pöörata korterelamute territooriumi üldisele heakorrale ning anda terviklik lahendus korterelamut teenindavatele funktsioonidele nagu nt prügikonteinerite varjualune/jäätmemaja. Võimalik korterelamute jäätmemaja asukoht ja arhitektuur tuleb lahendada korterelamute ehitusprojektiga. Koos hoonete ehitusprojektiga tuleb koostada haljastusprojekt.

Korterelamute projekteerimisel tuleb enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega. Korterelamute ehitamisel tuleb tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses.

Vastavalt KSH eelhinnangu aruandele saab olemasolevat ning võimalikku tekkivat ebasoodsat keskkonnamõju (eelkõige Riia mnt-st lähtuvad mõjud) leevendada rakendades järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Uute hoonete rajamisel on soovitatav järgida standardit EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt:
 - Kavandades eluruume 66-70 dB müratsooni (Riia mnt äärde kavandatud äri- ja eluhoone) on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisolatsiooni nõue (R'tr,s,w) 45 dB;
 - Büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid, äripinnad) rajamisel Ld 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisolatsiooni nõue R'tr,s,w minimaalselt 35 dB;
 - Riia maanteest kaugemale ning tänavamürast vähem mõjutatud alale kavandatava eluhoone puhul on soovituslik välispiirde ühisolatsiooni nõue 40 dB;
 - Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Kavandatud uushoonestuse puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoonestuse kandekonstruktsioonide vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on võimaluse ning sobivuse korral massiivsete konstruktsioonide kasutamine.
- Kavandatud hoonete puhul on siiski soovitatav paigaldada kaasaegne ventilatsioonisüsteem, kuna nt Riia mnt poolisel küljel akende avatuna hoidmine võib kaasa tuua õhusaastest tingitud häiringuid (seda ka juhul, kui saastetasemed jäävad piirväärtustest väiksemaks).

Arvestades ptk-s 5.8.4 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelide sulandamisel arhitektuursesse terviklahendusse tuleb arvestada piirkonna miljöoga.

Hoonete eskiis- ja ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeritud krundil kasvavad viljapuud, millel puudub planeeringukohane säilitamiskohustus.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab krundi haljastuse osakaal olema vähemalt 30%. Krundile on ette nähtud kompaktna haljasala krundi sisemusse, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks. Hoonestusalale nr 1 ehitatava hoone ja parkimisala vahele on soovitatav kavandada haljastatud roheala, samuti istutada soovitatavalt põõsad krundi ida- ja põhjakülge moodustamiseks hubase väliala.

Väliala lahendus tuleb anda haljastusprojektiga, kus on vajalik ette näha terviklik ja kvaliteetne väliala lahendus, milles arvestatakse kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak, prügimajandus, parkimislahendus) ja kavandada krundi haljastus. Krundile on kavandatud laste mänguväljak, mille projekteerimisel tuleb arvestada erinevas vanusegrupis laste vajadustega.

Planeeringujoonisel nr 3 on haljastuse ja puhkeala lahendus markeeritud tinglikult, mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Vastavalt üldplaneeringule lahendatakse krundi piirete kavandamine lähtuvalt hoonestuse arhitektuurist ja piirkonna hoonestuslaadist.

Planeeringukohaselt on krundi piirile Riia mnt äärse piirdena kohustuslik rajada 1,2-1,5 m kõrgune puitaed, mis on mõningase tajutava läbi nähtavusega (näit laudade vahe mõni sentimeeter), Laatsareti tn äärse piirdena on kohustuslik rajada sarnaste omadustega ehk mõningase tajutava läbi nähtavusega 1,2-1,7 m kõrgune puitaed, kruntide vahelise piirded võib kavandada nii puit- kui võrkaiana kuni 1,7 m kõrgusena. Hea tava kohaselt naabrite vaheliste piirete kõrgused, materjal (sh haljaspiirded) jms ja rajamise põhimõtted vajavad mõlemapoolset kokkulepet. *Asjaõigusseaduse* § 144 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nõuda, et naaberkinnisasjale ei püstitataks sellist rajatist (sh piirdeaeda), mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse tema kinnisasjale.

Haljasalade kavandamine aitab muuhulgas kaasa kliimamuutustega seotud riskide leevendamisele (nt sademevee immutamise/liigse sademevee puhverdamine ning kuumasaarte tekke vältimine).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a krunt külgneb kahesuunalise liiklusega Riia maantee ja ühesuunalise liiklusega Laatsareti tänavaga. Sõidukitega juurdepääs krundile säilib Laatsareti tänavalt, planeeringuga on lubatud kergliiklejatele hoonetesse sisenemine projekteerida nii õue- kui mõlema külgneva tänavalaadiga.

Planeeringuala jääb südalinnast linnulennult ca 1 km kaugusele, lähimad ühistranspordi peatused jäävad Riia maanteel ca 120 m kaugusele, kontaktvöönd on varustatud jalgteede võrgustikuga ning ühistranspordiliinidega. Seega võimaldab kontaktvöönd igapäevaseid liikumisi teostada autovabalt. Küll on perspektiivis soovitatav planeeringualaga külgnevale Laatsareti tänavalaadiga lõigule ehitada kõnnitee (min 1 m laiune), mis siduda kontaktvööndi jalgteedega.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundi siseselt üldplaneeringu kohaselt arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta. Lisaks on lubatud rajada 1-2 külaliste parkimiskohta tingimusel, et krundi kõvakattega (kõik materjalid, mis oluliselt vähendavad või takistavad sademevee imbumist) pinna osakaal ei tohi protsentuaalselt ületada krundi haljastatava pinna osakaalu. Perspektiivset kaubandus-/teeninduspinda teenindavaid parkimiskohti krundi sisse ei ole planeeritud, kuna ala asub kesklinna piirkonnas, kus on võimalik autovaba liikumine (autovaba liikumist soosib ka liikluskorraldus alaga külgnevatel tänavatel, kus autode parkimisvõimalused puuduvad või on piiratud) Kaubandus-/teeninduspinna kavandamine hoonestuse esimesele korrusele soosib küllastamist „tänavalt sisseastudes“.

Planeeringujoonisel nr 3 on parkimiskohad markeeritud tinglikult ja parkla lahendust võib täpsustada projekteerimisel.

Krundi elanike jalgrataste hoiustamine on ette nähtud hoone mahus selleks ette nähtud hoiuruumides. Lisaks on soovitatav kavandada ka hoonevälised jalgrattaparklad. Planeeringujoonisel on markeeritud põhimõttelised 16 jalgratta parkimiskohad, jalgrattaparklate asukohad ja lahendus tuleb esitada projekteerimise staadiumis.

Parklate katendiks kavandada soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis.

Planeeringukohased hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskuste ja/või piirangutega inimestele ning päästetehnikale.

5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt tehnovõrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja on kajastatud joonisel nr 4. Konkreetseid võrkude asukohad täpsustuvad projekteerimisel.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 5.9.1).

5.5.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused. Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistu on liitunud ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimisega ning kinnistu piirile on rajatud liitumispunkt liitumiseks sademeveekanaliseerimisega.

Planeeringuala liitumispunktid ühisveevärgiga on maakraan nr 553 ja nr 554 Laatsareti tänaval. Nimetatud punktidest on kavandatud ühendustorustikud planeeritud hoonestusaladele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistul asub naaberkinnistu Riia mnt 40 veetorustik. Uusehitiste projekteerimisel tuleb tagada naaberkinnistu veevarustuse säilimine.

5.5.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused.

Planeeringuala liitumispunktiks ühisreoveekanaliseerimisega on kaev nr 280 Laatsareti tänaval. Nimetatud punktist on kavandatud ühendustorustikud planeeritud hoonestusaladele.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistul asub naaberkinnistu Riia mnt 40 reovee kanalisatsioonitorustik. Uusehitiste projekteerimisel tuleb tagada naaberkinnistu reovee ärajuhtimine ühiskanalisatsioonitorustikku.

5.5.3 Sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused.

Planeeringuala liitumispunktiks ühissademeveekanaliseerimisega on kaev nr 288 Laatsareti tänaval. Planeeritud parkimisalalt on kavandatud sademevesi torustikuga kokku koguda ning juhtida tänavatorustikku. Torustikku juhitav vesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud, liiva- ja õlipüüdurite asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha drenaaž.

Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada, võimalusel immutada haljaspinnal, äärmisel juhul suunata samuti linna sademeveekanaliseerimisele.

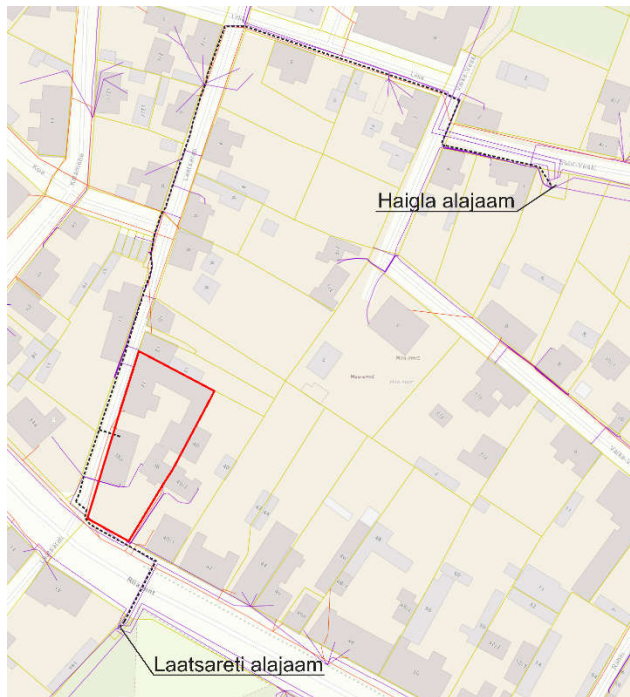
Drenaaži- ja sademevee juhtimine ühisreoveekanaliseerimisega keelatud.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.5.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 14.08.2021.a nr 382370 (kehtivad kuni 14.08.2023).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on hoonestuse elektrivarustuse tagamiseks olemasolevatest alajaamadest Laatsareti (kt 62511:074:8810) ja Haigla (kt 62511:153:8200) ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid (vt skeem 5.5.4.1). Selleks on Laatsareti tänavale kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Väljaspool planeeringuala tuleb Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.



Skeem 5.5.4.1 Alajaamade ja põhimõtteline planeeritud elektriliini asukoha skeem, kus planeeringuala on tähistatud punase joonega ja elektriliin musta punktiirjoonega (alus: Maa-ameti põhi-, katastri- ja tehnovõrkude kaart wms teensuena)

Krundi piirile on kavandatud mitmekohaline 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp tuleb võimalusel projekteerida teemaale ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse. Teede alla jäävad planeeritavad elektrikaablid tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vajadusel olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöördueda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

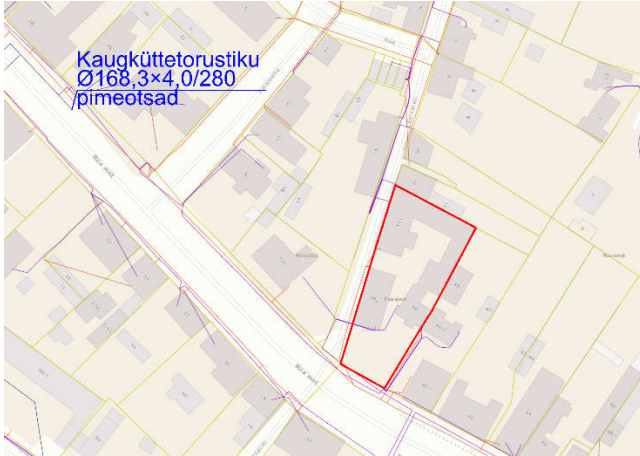
5.5.5 Soojusvarustus

Planeeringuala jääb Pärnu linna kaugküttepiirkonda, kus tegevus on reguleeritud vastavate õigusaktidega⁴.

⁴ Kaugkütteseadus jm

Planeeringuala soojavarustuse lahenduse aluseks on Fortum Eesti AS tehnilised tingimused 22.06.2021 DPT-37/21 (kehtivad kuni 22.06.2023).

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud lähtudes ühenduskohast Riia maanteel: kaugküttetorustiku $\varnothing 168,3 \times 4,0/280$ pimeotstest (koordinaatpunktid 52 ja 104). Kaugkütte tänavatorustikud tuleb võimalusel projekteerida valdavalt väljapoole sõidutee ala. Planeeritud hoonestuse soojusvarustuse tagamiseks on ette nähtud ühendustorustikud tänavatorustikest.



Skeem 5.5.5.1 Ühenduskoha asukoha skeem, kus planeeringuala on tähistatud punase joonega (alus: Maa-ameti põhi-, katastri- ja tehnovõrkude kaart wms teensuena)

Peajaotustorustiku paigaldusala laius on ca 0,8-1,0 m (lisandub kaitsetsoon 1 m kummalegi poole torustiku välispinnast). Sulgeseadmed e maakraanid tuleb paigaldada kinnistu hoonestuse harutorustikele enne kinnistu piiri ehk transpordimaale. Kaugküttetorustiku asukohavaliik peab võimaldama paigaldust termilist pikenedist kompenseeriva lahendusena.

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel tuleb jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir. Torustikud tänava transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesesed torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga tuleb taotleda võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttelepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistul ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

5.5.6 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 12.08.2022 tehnilised tingimused nr 36723785 (kehtivad kuni 11.08.2023).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on hoonestuse sidevarustus tagatud olemasolevate 50 mm sidetorudega pikendades neid hoonete andmesidejaotlani. Alternatiivina on võimalik projekteerida ja ehitada uued individuaalsed sisendid (50/100 mm UPOTEL PVC torust/multitorustik 2X14/10 tuvastustraadiga) alates sidekaevust RHN-172 kuni hoonete andmesidejaotlani.

Projekteerimisel tuleb pidada silmas, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sideliini nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööprojekti koostamiseks on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

5.5.7 Vertikaalplaneerimine

Krundi maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Sademevee suunamine ja valguva vee hulga suurenemine naaberkrundidel on keelatud. Haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks ning immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm).

5.5.8 Välisvalgustus

Nii Laatsareti tänav kui Riia maantee on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel tuleb ette näha krundi sisene välisvalgustus.

5.5.9 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud tegevus alal liigitub tuleohutuse järgi I (eluhooned) ja IV (kogunemishooned) kasutusviisi alla⁵.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Juhul kui kogu korterelamu on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea veevõtukohta rajama⁶.

Vastavalt määrusele nr 10⁷ peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse ehitusprojektis lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. Minimaalne vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s ning see peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Planeeringualale lähimateks olemasolevateks hüdrantideks on hüdrant nr 137 sõlmes V-507 Riia mnt ja Laatsareti tn ristmikul, vooluhulk Q=49,6 l/s ja hüdrant nr 138 sõlmes nr 503 Riia mnt ja Kalamehe tn ristmikul (koordinaadid X=530218,31; Y=6471566,13), vooluhulk Q=53 l/s. Olemasolevad hüdrandid tagavad vajaliku kustutusvee vooluhulga. Joonisel nr 4 on näidatud tuletõrjehüdrandi nr 137 asukoht.

Projekteerimisel on kohalikul päästeasutusel õigus teha mööndusi, kui ehitise tuleohutust tõendatakse arvutuslikul, analüütilisel või muul usaldusväärsel viisil (tingimusel, et tagatud on olulised tuleohutusnõuded ning tõenduse viis on kajastatud ehitise ehitusprojektis).

Projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

⁵ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

⁶ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 3 lg 6 p 3*

⁷ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*

5.6 Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega⁸.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalad jäävad Riia mnt 40 olemasolevatest naaberhoonetest ja omavahel normikohasele kaugusele. Hoonestusalale nr 1 planeeritud hoonestusel tuleb Laatsareti tn 12 ja Laatsareti tn 13 kinnistu poolsel küljel, kus kuja naaberhooneni jääb väiksem kui 8 m, tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Hoonestusalade kujad on nähtavad joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs on tagatud Laatsareti tänavalt.

5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Krunt on kavandatud piirata piirdeaiaiga. Sõidukite parkla on kavandatud vahetult elamute lähedale siseõue ja puhkealal on kavandatud elamutest võimalik tagada sotsiaalne kontroll (hea vaade elamute akendest).

Planeeringualaga külgnevad tänavad on varustatud tänavavalgustusega. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonetesse) ja parkla piisav valgustus ning hoonete lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt tuleb eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse.

Ehituses tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Soovitav on kasutada videoalvet ja öiseks ajaks parkla sissepääs avalikkusele sulgeda.

5.8 Keskkonnatingimused

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmnedä müra ja tolmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid, vajadusel tuleb tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmeist tekkivat vibratsioonimüra. Ehitustegevuse käigus on oluline tagada pinnase ja põhjavee reostuskaitstus.

⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

5.8.1 KSH eelhinnang

Käesolevale detailplaneeringule on koostatud KSH eelhinnang. Vastavalt eelhinnangule tuleb planeeringualal olulist ebasoodsat mõju vältida ning ebasoodsat mõju leevendada rakendades aruandes soovitatud leevendavaid meetmeid. Aruandes esitatud meetmed sisalduvad planeeringu seletuskirja ptk-s 5.2 ja 5.8.

5.8.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Prügikonteinerite/süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

5.8.3 Kliimamuutused

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁹. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist¹⁰.

Planeeringualale on kavandatud haljasala/mänguväljaku ala. Haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks.

Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusalana vmt).

Planeeritud haljasala saab osaliselt kasutada hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, samuti on soovitatav katustelt kogutavat vett taaskasutada; parkla katendiks kavandada soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Kui parkla kaetakse siiski kõvakattega, tuleb kõvakattega parklaalalt kogutavat sademevett käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning see tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse juhitakse.

Kuna linna planeerimisel tuleb juhendada säästva arengu põhimõtetest ning eesmärgiks on linnakeskkonnas vähendada kahjulikke heitmeid ja suurendada ühistranspordi ja ratta kasutamise harjumust ning soodustada jalgsi liikumist, et vähendada autoliiklust, on planeeringuga ette nähtud planeeritud korterile mitte rohkem kui üks auto parkimiskoht. Hoidutud on liigselt suurte kõvakattega parkimisalade planeerimisest, mis väljaehitatult suurendab kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätab vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

⁹ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030
https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

¹⁰ Veeseadus

5.8.4 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatarbimise kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatarbimise- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatarbimisarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatarbimise nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatarbimise miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbimise vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatarbimise põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatarbimist mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatarbimist tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesearjuna akende kohale jmt. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejad.

5.8.5 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi *Radooni sisaldus pinnaseõhus* kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniohutase piirkonda, kus on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

5.8.6 Insolatsioon

Seoses krundile uushoonestuse kavandamisega ja kontrollimaks naabruses säilivates korterelamutes ja planeeritud väikestes korterelamutes nõuetele vastava ruumide otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestust teostati insolatsiooni analüüs¹¹(planeeringu lisa). Insolatsioonianalüüsi arvutused tehti nomogrammi alusel vastavalt Eestis kehtivale juhendile *Ruumi otsese päikesevalguse*

¹¹ Insolatsioonianalüüs (Loovmaastik OÜ, töö nr 2071A21, aprill 2022)

(insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend¹². Analüüs teostati arvestades planeeritud hoonestusalade ulatuses hoonete lubatud maksimaalse kõrgusega.

Ülalnimetatud juhendi kohaselt tuleb ühe kuni kolmetoalistel korteritel tagada vähemalt ühte elutuppa 2,5 tunnine katkematu insolatsioon päevas, suurematel (rohkema tubade arvuga) korteritel kahte tupp. Katkestuse korral peab olema tagatud 3 tunnine insolatsioon päevas.

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Kui ruumi (sh. korteri) insolatsioon ei ole piisav, siis insolatsiooni kestuse vähendamine ei ole lubatud ja suurendamine ei ole vajalik.

Insolatsioonianalüüsi tulemusena leiti, et kõigis Laatsareti 10, Laatsareti 12, Laatsareti 13, Riia 40/1 ja Riia 40/2 üksikelamute ja korterelamute eluruumides on tagatud piisav insolatsiooni kestus, mis üheski eluruumis ei vähene olemasoleva olukorraga võrreldes üle 50%.

Väljaspool käsitletud perioodi 22. aprill kuni 22. august insolatsiooni kestust normeeritud ei ole.

Valgus, mis enamiku ajast hoonete tubadesse jõuab, ei ole punktvalgus, mis tuleb kindlast suunast (nt päikesevalgus). Päevavalgus on hajuvvalgus, mis pääseb korteritesse akende kaudu. Ka hoonete põhjapoolsed toad saavad päevavalgust, kuid otsest päikesevalgust mitte. Seega planeeritud hoonestus ei muuda kontaktvööndis päevavalguse hulka.

5.8.7 Mūra

KSH eelhinnangus käsitleti muuhulgas mūra temaatikat: mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva mūra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Peamiseks piirkonna mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on Riia mnt autoliiklus. Laatsareti tn liikluskoormused ning kavandatava tegevuse realiseerimise korral lisanduvad liikluskoormused on väikesed ning ei mõjuta piirkonna mürasituatsiooni.

Planeeringuga kavandatud tegevus vastab müratundlike alade kategooriate jaotuses III kategooria ehk keskuseala tingimustele. Tiheasustusosalal ja/või kompaktsel hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel tuleb müralukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda mürapiirväärtuse nõuetest, samuti tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Välisõhu (õueala) normtaseme tagamine on oluline eelkõige juhul, kui õueala kasutatakse pidevaks välisõhus viibimiseks või rekreatiivseks tegevuseks (nt laste mänguväljak jms). Antud juhul on laste mänguväljak ja puhkeala kavandatud hoonete vahelisse vaikesemasse piirkonda. Teeäärsetele (sh Riia mnt) aladele välisõhus tundlikke objekte ei kavandata (teeäärne ala jääb avalikuks transpordimaaks).

Planeeringuala müralukorra hindamiseks teostati müralüüsi kontrollarvutused peamise müralüüsi ehk Riia mnt liikluskoormuste alusel. Riia mnt vaadeldava teelõigu hinnanguline liikluskoormus tuletati Pärnu linna 2019. a liiklusuuringu¹³ tulemustest. Liiklusuuringu kohaselt läbis käesolevale planeeringualale lähimas liiklusloenduse punktis (Riia mnt, Lai tn, Pikk tn jne ristmik) kogu ristmikku ca 2800 sõidukit tiptunnis. Arvestades, et tegemist on 5-harulise ristmikuga, mille kõik harud on suhteliselt aktiivse liiklusega, ei ole tegemist hea võrdluspunktiga Laatsareti tn piirkonna jaoks (Laatsareti tn piirkonnas on ristuvate tänavate liikluskoormused võrreldes peatee ehk Riia mnt liiklussagedusega kordades väiksemad ning Laatsareti tn on ühesuunalise liiklusega). Riia mnt ning A. H. Tammsaare pst ristmiku liiklusloenduse tulemused on ilmselt mõnevõrra sobivamaks võrdlusmaterjaliks (vastavalt ca 1700 sõidukit tiptunnis), kuigi ka selle loenduspunkti puhul mõjutavad ristmikku läbivat kogu liiklust olulisel määral suhteliselt suure liikluskoormusega ristuvad tänavad (A. H. Tammsaare pst kaks suunda). Eelnevast lähtuvalt võib Laatsareti tn piirkonnas Riia mnt tiptunni hinnanguliselt liikluskoormuseks olla kuni 1500 sõidukit (raskeliikluse hinnanguline osakaal 3%) ehk vastav ööpäevane

¹² Kätesaadav: https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

¹³ Pärnu linna liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum. 2019

liikluskoormus on maksimaalselt ca 15 000 sõidukit. Kiiruspiiranguks on asulasisene maksimaalne lubatud sõidukiirus ehk 50 km/h.

Lähtudes eespoolt toodud (ning tegelikust eeldatavasti mõnevõrra suuremast liikluskoormusest) võib arvutuslikult¹⁴ kavandatud Riia mnt poolse hoonestusalani (ca 5 m kaugusel teest (teeäärsetest parkimiskohtadest) ning ca 8 m kaugusel sõiduraja servast) ulatuda müra hinnatud tase ca 69...70 dB päeval ning ca 60 dB öösel. Liikluse müra hinnatud tase kavandatud hoonestusaladel vastab (on sisuliselt samaväärne) III kategooria alade nõuetele hoonete teepoolse küljel (piirväärtus 70 dB päeval/60 dB öösel).

KSH eelhinnangus leiti, et olenemata välisõhu müraolukorra normidele vastavusest, on uute hoonete rajamisel soovitatav järgida standardit EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* (vt ptk 5.2). Soovituste järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head tingimused vastavalt hoonete/ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Samas on ka selge, et vaadeldava piirkonna puhul on kohati (Riia mnt poolne külg) tegemist suhteliselt mürarikka alaga ning seda asjaolu tuleb arvestada elukoha valikul (tuleb silmas pidada, et liikluse müra võib mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra piirväärtusele vastavad tingimused on tagatud). Eelkõige on suure liikluskoormusega teede äärde sobilikud vähese müratundlikkusega äri- ning büroopinnad, kuid nõuete kohaste heliisolatsioonimeetmete rakendamise korral on võimalik tagada head akustilised tingimused ka eluhoonete siseruumides (seda küll suletud akende korral).

5.9 Piirangud

5.9.1 Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid, kujad

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maakaabelliinidel 1 m kaablist;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- Tegevuse piirangud kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndis (vastavalt *kaugkütteseadusele*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): alla 200 mm läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m; 200 mm ja suurema läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 3 m; kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõttesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd välisseina äärmistest punktidest 2 m.

¹⁴ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

5.9.2 Servituudi seadmise vajadus

Eeldatavalt on vajalik seada servituut Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistule Riia mnt 40 kinnistu kasuks selliselt, et Riia mnt 40 kinnistul oleks tagatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniühendus ja vee- ja kanalisatsioonitorustikku saaks hooldada (torustike asukohad selgitatakse projekteerimisel).

Tehnovõrkudele seatakse vajadusel isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Servituudid seatakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Ehitustööde ja kaevetööde teostamise käigus on naaberhoonete seisukorra jälgimiseks soovitatav paigaldada vajalikud hoone stabiliseerimise mõõdikud, et tagada hoone tehnilise seisukorra jälgimine ehitustööde toimumise ajal. Tuleb tarvitusele võtta abinõud hoone konstruktsioonide stabiilsuse tagamiseks (mõõdikud). Ehitamisel tuleb arvestada ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu (*ehitusseadustiku* § 12 lg 1 ja 3). Ehitamisega tuleb tagada, et ei kaasneks ohtu naaberhoonetele nagu on sätestatud ka *ehitusseadustiku* §-s 8.

Detailplaneeringust huvitatud isik (arendaja) tagab, et vastav Riia mnt 40/2 sein ehitatakse lammutustööde käigus nõuetekohaseks välisseinaks ja arendaja tagab kahjude vältimise. Vastavad ehitustööd teostab detailplaneeringust huvitatud isik. Samuti tagab detailplaneeringust huvitatud isik (arendaja), et lammutus- ja ehitustööd teostatakse nõuetekohaselt ja ei teki ohtu naaberhoonetele, arendaja tagab kahjude vältimise.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks koostatavatele ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõdikutele, standarditele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku/valdaja poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Laatsareti tn 12a // Riia mnt 38 // 38a kinnistul asub naaberkinnistu Riia mnt 40 vee- ja reoveekanalisatsioonitorustik. Uusehitiste projekteerimisel tuleb tagada naaberkinnistu veevarustus ühisveevärgist ja reovee ärajuhtimine ühiskanalisatsioonitorustikku.

Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on likvideeritavaks määratud hoonestuse lammutamine. Lammutamine tuleb teostada korraga.

Planeeringut on lubatud realiseerida etapiviisiliselt. Esimeses etapis ehitada Riia mnt äärde kavandatud hoone koos haljastuse, tehnovõrkude ja parkimislahendusega. See tagab kvartali perimeetril tänavaäärse hoonestuse lõpetatuse.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

B – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500