

DETAILPLANEERING

OBJEKTI AADRESS:	Kuldse Kodu tn 3, Pärnu linn
OBJEKTI NIMETUS:	Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering
DETAILPLANEERINGU	
KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond
TÖÖ NR :	1313
KUUPÄEV:	Oktoober 2022

KULDSE KODU TN 3 KINNISTU DETAILPLANEERING

PLANEERIJA:

ansambel^{AB}
arhitektuuribüroo

Koidu 122/Planeedi 4-47 TALLINN 10131
TEL/FAX 6443404 E-mail: ansambel@ansambel.ee
Reg. nr. 10466685

Kutsetunnistuse nr: 143007
Juhataja, volitatud arhitekt-ekspert VIII /

/ T.Tammik

SISUKORD

1. Seletuskiri

2. Joonised

Nr	Nimetus	Mõõtkava
DP01	Situatsiooniskeem	
DP02	Tugijoonis	1:500
DP03	Põhijoonis	1:500
DP04	Tehnovõrkude joonis	1:500

3. Lisad

Nr	Nimetus
1	Planeeringulahenduse illustratsioon

Seletuskirja sisukord

1	Planeering.....	4
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	6
1.3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	7
1.3.1	Planeeritava ala asukoht.....	7
1.3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	7
1.3.3	Maakasutus ja hoonestusala.....	9
1.3.4	Haljastus, liiklus.....	9
1.4	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	10
1.5	Detailplaneeringuga kavandatav.....	10
1.5.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	11
1.5.2	Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	11
1.5.3	Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	12
1.5.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
1.5.5	Piirangud riigitee kaitsevööndis olevale maa-alale.....	15
1.5.6	Tehnovõrgud- ja rajatised.....	16
1.5.7	Tuleohutuse tagamine.....	20
1.5.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
1.5.9	Keskkonnatingimused.....	22
1.5.10	Piirangud.....	23
1.5.11	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	23

1 Planeering

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Pärnu Linnavalitsuse 18.03.2013 korraldus nr 133 planeeringu algatamise kohta ja lähteseisukohad koos lisadega (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Linnavalitsuse 13.10.2014 vastuskiri nr-84/1546-5 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Linnavalitsuse 03.11.2015 vastuskiri nr-84/1546-7 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Kuldne Kodu tn 3 kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 03.03.2016 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna esitatud ettepanekud eskiislahenduse korrigeerimiseks. 21.aprill 2016 nr 8-4/1546-14 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Linnavalitsuse kiri 04.07.2016 nr 8-4/1546-15 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Kuldse Kodu tn 3 koosoleku protokoll 09.06.2016 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Linnavalitsuse 17.03.2017 detailplaneeringu märkused (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Lisa menetluslehele nr DP 4/17. 13.03.2017 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Lisa menetluslehele nr DP 9/15. 10.03.2017 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Lisa menetluslehele nr DP/4/17. 08.06.2017 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Maavalitsuse kiri 29.08.2017 nr 12-2/17/1263-2 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Terviseameti kiri 02.10.2017 nr 9.3-1/5698 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Maanteameti kiri 26.10.17 nr 15-2/17-00012/657 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Muinsuskaitseameti seisukoht 20.06.2019 nr 1.1-7/1073-3 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- OÜ Metavara õiguslik arvamus 29.01.2021 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

- 8. aprillil 2021 toimunud Kuldse Kodu 3 kinnistu arendamise arutelu memo (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Pärnu Linnavalitsuse 11.08.2021 detailplaneeringu ettepanekud (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Kuldne Kodu tn 3 kinnistu detailplaneeringu nõupidamise protokoll 27.09.2021 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Terviseameti kiri 28.12.2021 nr 9.3-1/21/17194-2 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Päästeameti kiri 03.01.2022 nr 7.2-3.4/9571-2 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Kuldse Kodu tn 1 korteriühistu arvamus (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Muinsuskaitseameti kiri 14.01.2022 nr 5.1-17.5/3663-1 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Kuldse Kodu tn 5 korteriühistu arvamus (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- Päästeameti kiri 31.10.2022 nr 7.2-3.4/6686-2 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 2);
- OÜ Pärnu Maamöödistusteenistuse töö nr TM-109/22 „Pärnu linn, Pärnu linn, Kuldse Kodu tn 3 maa-ala ja tehnovõrkude möödistamine“ (vt lisamaterjalide kaustast lisa 5);
- Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 231698 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 3);
- AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24482834 (vt lisamaterjalide kaustast lisa 3);
- AS Pärnu Vesi Tehnilised tingimused kinnistu Kuldse Kodu 3 (62507:061:0580) detailplaneeringu koostamiseks. 17.07.2013. a. DP-75/13, 16.03.2016 tingimuste kehtivust pikendatud 2 aastat (vt lisamaterjalide kaustast lisa 3);
- Fortum Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimused DPT-103/29, väljastatud 19.04.2013, 16.03.2016 kehtivust pikendatud kuni 16.03.2018.a (vt lisamaterjalide kaustast lisa 3).

Planeeringu koostamise abimaterjalid:

- Planeerimisseadus;
- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+;

- Üldplaneeringu maakasutusplaan;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ seisuga 28.01.2019 (Pärnu);
- Pärnu linnas kehtivad õigusaktid;
- Ruumilise planeerimise leppmägid 2013 – DP leppemärgid;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneeringu linnaehituslik analüüs. Koostanud AB Ansambel (vt lisamaterjalide kaustast lisa 1);
- Oy Akkukoni töö nr 160205-1-A „Liiklusmürast põhjustatud mürataseme hindamine“ (vt lisamaterjalide kaustast lisa 4).

Detailplaneeringu aadress on Kuldse Kodu tn 3. Planeeritav maa-ala asub Pärnus Rääma linnaosas, Kuldse Kodu tänaval. Kuldse Kodu tänav kulgeb paralleelselt Ehitajate tee magistraaliga.

1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramisega kujundada Kuldse Kodu tn 3 kinnistule kortermaja hoonemaht koos äripindadega, mis sobituks olemasoleva hoonetekompleksiga, toetaks ainulaadset miljööd ning mitmekesistaks piirkonna kasutusvõimalusi.

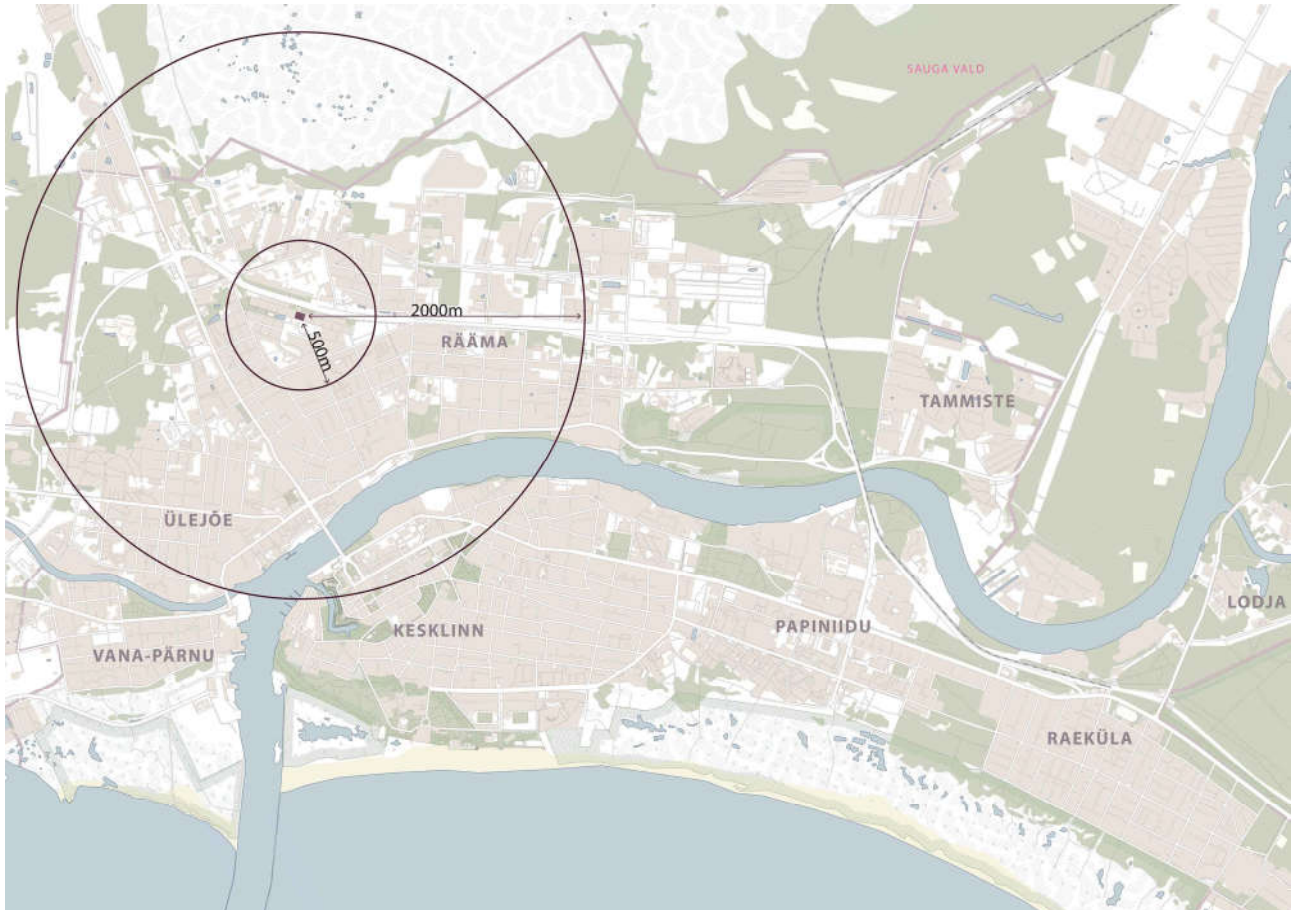
Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

- Kuldse Kodu tn 3 kinnistule hoonestusala määramine;
- Kuldse Kodu tn 3 kinnistule ehitusõiguse ning kavandatavale hoonestusele arhitektuursete tingimuste määramine;
- Kuldse Kodu tn 3 kinnistule uue maakasutuse sihtotstarve määramine;
- parkimislahenduse kavandamine ja üldiste liikluskorralduse põhimõtete kavandamine;
- hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude asukoha määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;

- servituutide seadmise vajaduse määramine.

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.3.1 Planeeritava ala asukoht



Planeeritav ala asub Põhja-Pärnus Rääma linnaosas. Kuldse kodu tn jookseb paralleelselt Pärnu linna liiklusskeemis olulise magistraali – Ehitajate teega. Krunt asub rannapiirist ~5km, kesklinnast ja bussijaamast ~3-3,5km kaugusel.

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

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu asub 1970.-1980.-ndest aastatest pärinevas Pärnu KEK-i elamukvartalis. Kvartal on valminud arhitektide Toomas Reinu, Jüri Jaama, ja Eil Väärtnõu ning ehitusinsener Andres Ringo koostöös.

Planeeringu järgselt valmisid magistraaltee äärde kaks 5-sektsioonilist terrassmaja, kuid kahte mahtu ühendav kõrgem hoone jäi Kuldse Kodu tn 3 kinnistule rajamata.

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

Hoone asemel on hetkel osaliselt haljastusega ja killustikuga kaetud ning võrkaiaiga piiratud ala. Võrkaia ja olemasolevate terrassmajade vahel asuvad jalakäijate käiguteed.

Lähim ühistranspordipeatus jääb planeeringuala põhjaküljele. Alast põhjapool paikneb ka liiklustihe Ehitajate Tee, millele Pärnu linna üldplaneering näeb ette selle piiritlemise lõunast müratakistava haljastusribaga.

Lõunakülge jääv elukeskkond on rahulik ja inimsõbralik. Lasteaia vahetu lähedus toetab planeeringu elamufunktsiooni.



Foto nr 1, vaade planeeringu alale ja sellega külgnevale terrass-kortermajale.



Foto nr 2, kirdepoolne vaade olemasolevale terrass-majale.



Foto nr 3, vaade planeeringualast edelasse Kuldse kodu ansambli keskmesse jäävale lasteaiale. Planeeritav ala jääb hoone taha.

1.3.3 Maakasutus ja hoonestusala

Krundil puudub olemasolev hoonestus. Katastrijärgne maakasutussihtotstarve Kuldse Kodu tn 3 kinnistul on 100% ärimaa.

1.3.4 Haljastus, liiklus

Krunt on osaliselt haljastusega ja osaliselt killustikuga kaetud ning võrkaiaga piiratud. Krundi mõlemas terrassmajade poole jäävas küljes kasvab üks väheväärtuslik puu. Hetkel toimub põhja-lõuna suunaline liikumine mööda krundi ääres kulgevaid kergliiklusteid. Krunt on hetkeseisuga suletud territoorium ning pääsud krundile ja läbipääs sellelt on fikseerimata.

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

pikkusega ca 331 m). Ca 700 m pikkuse hoonetemahu keskkohal tekkinud katkestus ei ole linnaehituslikult sobiv ja pädev. Pärast pikki konsultatsioone omanike ja kogukonnaga ning linnaehituslike ja parkimisanalüüside koostamist on jäädud erinevate osapoolte vahel kujunenud kompromisslahenduse juurde, mis näeb ette viie- kuni kaheksakorruselise kortermaja mahu rajamist. Pärnu KEK-i elamukvartali projektiga planeeritud kõrgema hoonemahu markeerimiseks näeb planeeringulahendus ette arhitektooni, mille arhitektuurne lahendus tuleb leida arhitektuurivõistluse tulemusel.

1.5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal kinnistute piire ei muudeta.

1.5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1, Kuldse Kodu tn 3
krundi suurus	2938 m ²
krundi lubatud suurim maapealne ehitisealune pind m ² / täisehituse %	2938 m ² / 100%
krundi lubatud suurim maa-alune ehitisealune pind	2445 m ²
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %*	70-90% EK (korterelamu maa), 10-30% ÄK (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa) ja ÄB (büroohoone maa)
üldplaneeringu juhtotstarve	korruselamute maa-ala Ek
hoone maksimaalne kõrgus (m) arvestatuna planeeritavast keskmisest maapinnast	viie- kuni kaheksakorruseline maht 27,5m/ parkimiskorrus 4,5m/ kõrgemat hoonemahtu markeeriv arhitektoon 36,5 m
hoone maksimaalne absoluutkõrgus (m)	põhihoone 34,7m / kõrgemat hoonemahtu markeeriv arhitektoon 43,7 m
maapinna keskmine kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	+7.24 m /+ 7.20 m
hoonete suurim maapealne korruselisus	8 korrust
hoone vähim lubatud maapealne korruselisus	hoone põhimahus 5 korrust, parkimismaja mahus 1 korrus
maa-aluste korruste arv	-1
lubatud suurim hoonete arv krundil	1
lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP1
kuni 20 m ² väikeehitised (ehitusseaduse §16 lg 6)	ei ole lubatud
haljastus	Parkimiskorruse peale rajada kõigi majaanike ühiskasutuses olev haljastatud rekreatsiooniala. Haljastatud rekreatsiooniala suurus 35% krundi pinnast. Haljastus lahendada haljastusprojektiga.
parkimiskohtade arv krundil (tk); jalgrataste parkimine	Maksimaalselt 100 autode parkimiskohta korteritele ja äripindadele.

	<p>132 jalgrataste parkimiskohta. Küllastajate jalgrattaparkla on ette nähtud paiknema hoone ees. Vt lisaks p.1.5.4 ja joonis DP03.</p>
<p>Olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp.</p>	<p>Katuse tüüp: lamekatus (0° – 5°), Avatäited: puit, puit/metall, vajadusel klaasmetallseinad. Fassaadimaterjal: krohv, detailidena: saetud, lihvitud kivimaterjal, puit, klaas jm sobivad naturaalsed materjalid. Hoone fassaad peab olema liigendatud. Kavandada hoone, mis on terrasselamu. Pärnu KEK-i elamukvartali projektiga planeeritud kõrgema hoonemahu markeerimiseks näeb planeeringulahendus ette arhitektooni. Arhitektooni kõrgus 3-9 m. Arhitektooni kõrgust arvestada viie- kuni kaheksakorruselise hoonemahu katuse pinnast. Arhitektooni mahtu ei ole lubatud korruseid kavandada. Hoone arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse arhitektuursed tingimused tuleb kooskõlastada linnavalitsuse planeerimisosakonnaga.</p>
<p>lisatingimused</p>	<p>Kavandada erineva suurusega kortereid. Soositud on suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Näha ette mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi. Kortereelamu ehitamisel tuleb tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses.</p>
<p>lubatud maksimaalne korterite arv</p>	<p>55 korterit</p>

1.5.3 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Kuna hoone ja kinnise parkla maht võtab enda alla kogu krundi, ei ole ette nähtud maapealseid haljasalasisid. Olemasolevad väheväärtuslikud puud likvideerida. Likvideeritavate puude asendusistutus näha ette kergliiklustee äärde haljasalale (Ehitajate tee T4 ja Kuldse Kodu tn 8 kinnistud). Teha koostööd Pärnu LV majandusosakonnaga, kes väljastab taotluse alusel puude mahavõtmiseks raieloa ning määrab tingimused asendusistutuseks.

Parkla katus kujundatakse inventaarse haljastuse ja väikevormidega puhkealaks, mille juurde tuleb rajada ka laste mänguväljak. Parklapealne haljastatud rekreatsiooniala peab moodustama vähemalt 35% kinnistu pinnast. Haljasala peab jääma puhke ja rekreatsioonialana majaanike ühiskasutusse. Ühiskasutuses oleva ala korrashoid ja kasutusõigus määratakse kasutuskorra alusel.

Planeeritava hoone tänavapoolsele küljele näha ette haljasriba madalhaljastusega sarnaselt Kuldse Kodu tn 1 kinnistule. Kasutada näiteks mägimändi või marani ja enelase liike.

Juhul kui Kuldse Kodu tänava äärde rajatakse parkimiskohad, tuleb parkimiskohtade ja kergliiklustee vahele ette näha madalhaljastus. Kasutada näiteks mägimändi või marani ja enelase liike.

Haljastuslahenduse projekteerimisel teha koostööd Pärnu LV majandusosakonnaga.

Nõuded ehitusprojektile:

- Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb parkimiskorruse pealne haljastuslahendus anda haljastusprojektiga.
- Puude raiumisel juhinduda Pärnu Linnavolikogu 10.01.2019 kehtestatud määrusest nr 5 „Raieloa andmise kord“.

1.5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse ja parkimiskohtade lahendamise aluseks on Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Kuldse Kodu tänava kaudu. Juurdepääsude võimalikud asukohad ja parkimise lahendus on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonist DP03).

Korterite ja äripindade parkimine lahendatakse kinnistu siseselt esimesele korrusele planeeritava parkimismajaga. Planeering võimaldab parkimiskohti paigutada ka maa-alusele korrusele. Maa-aluse parkimiskorruse rajamise vajadus määratakse ehitusprojektiga. Maa-aluse parkla juurdepääs kavandada hoone mahus. Korterite parkimiskohtade kavandamisel arvestatada üks parkimiskoht korteri kohta ja äripindade kavandamisel üks parkimiskoht iga 60 m² suletud brutopinna kohta (normatiivi kohaselt korruselamute ala). Kokku on kinnistule planeeritud 60 parkimiskohta maa peale ja 40 parkimiskohta maa-alusele parkimiskorrusele.

Täiendavate parkimiskohtade vajaduse tekkimisel näeb detailplaneering ette võimaliku kokkuleppe Kuldse kodu tn 3 kinnistu arendaja ja Pärnu Linnavalitsuse vahel, millega

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

pakutakse linna transpordimaale parkimiskohtade rajamise ja kasutamise kord. Võimalik parkimisvisioon on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel (DP03). Visioonis kajastatud parkimiskohad peavad jääma avalikku kasutusse. Parkimiskohtade kavandamine ja ehitamine on võimalik ainult tee maa-ala krundi omaniku nõusolekul ja tingimustel.

Jalgrataste parkimiseks näha hoonesse ette jalgrataste hoiuruumid.

Detailplaneeringu rakendamisel kasvab liikluskoormus Kuldse Kodu tänaval. Liikluse rahustamiseks ja jalakäijate ohutuks liikumiseks tuleb Kuldse Kodu tänavale rajada künnisega ülekäigurada (vt joonis DP03).

Ehitajate tee magistrali lähedus võimaldab mugavat autoga ja ühistranspordiga liiklemist.

Parkimisarvutus

- Parkimiskohtade arvutamisel on läbi lahendatud kaks varianti: vähim äripindade osakaal(10%) ja suurim äripindade osakaal (30%).
- Parkimise arvutamisel arvestatud hoone suletud brutopind: 7300 m²*

**Brutopinna hulka ei ole arvestatud esimese korruse parklamahtu, maa-alust parklat ja hoone rõdusid.*

Sõidukite parkimisarvutuse tabel

Äripindade osakaal 10%

Pos. nr.	Ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	Normatiivne parkimiskohtade arvutus krundil/tänaval	Standardi ühik (korter, brutopind m2)	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Korterelamu	55x1,0=55,0	1 parkimiskoht korteri kohta	55
	Äripinnad	730/60=12,2	1/60	12
	Küllastajate parkimiskohad	55x0,1=5,5	1 koht 10 korteri kohta	6
Normatiivne parkimiskohtade arv kokku				73

Äripindade osakaal 30%

Pos. nr.	Ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	Normatiivne parkimiskohtade arvutus krundil/tänaval	Standardi ühik (korter, brutopind m2)	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Korterelamu	55x1,0=55,0	1 parkimiskoht korteri kohta	55
	Äripinnad	2190/60=36,5	1/60	37
	Küllastajate		1 koht 10 korteri kohta	7

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

	<i>parkimiskohad</i>	$64 \times 0,1 = 6,4$		
Normatiivne parkimiskohtade arv kokku				99

Jalgrataste parkimisarvutuse tabel

Äripindade osakaal 10%

Pos. nr.	Ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	Normatiivne parkimiskohtade arvutus krundil/tänaval	Standardi ühik (korter, brutopind m ²)	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil/tänaval
1	<i>Korterelamu</i>	$55 \times 2,0 = 110,0$	<i>2,0 parkimiskohta korteri kohta</i>	110
	<i>Äripinnad</i>	$730/100 = 7,3$	<i>1/100</i>	7
Normatiivne parkimiskohtade arv kokku				117

Äripindade osakaal 30%

Pos. nr.	Ehitise otstarve (näiteks elamu, kool jne)	Normatiivne parkimiskohtade arvutus krundil/tänaval	Standardi ühik (korter, brutopind m ²)	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil/tänaval
1	<i>Korterelamu</i>	$55 \times 2,0 = 32$	<i>2,0 parkimiskohta korteri kohta</i>	110
	<i>Äripinnad</i>	$2190/100 = 21,9$	<i>1/100</i>	22
Normatiivne parkimiskohtade arv kokku				132

1.5.5 Piirangud riigitee kaitsevööndis olevale maa-alale

Planeeritav ala ulatub ca 5 m ulatuses riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla kaitsevööndisse, mistõttu tuleb planeeritaval alal arvestada Ehitusseadustiku § 72 määratud piirangutega.

Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Samuti ei võta riigitee omanik endale kohustusi planeeringuga seotud rajatistee väljaehitamiseks.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal riigitee kaitsevööndisse projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, siis tuleb Maanteeametit kaasata menetlusse.

1.5.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Veevarustus ja kanalisatsioon

Lähteandmed

- Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poolt väljastatud maa-ala plaan koos tehnovõrkudega mõõtkavas 1:500 (töö nr. GT-47/16 09.03.2016);
- AS Pärnu Vesi Tehnilised tingimused kinnistu Kuldse Kodu 3 (62507:061:0580) detailplaneeringu koostamiseks. 17.07.2013. a. DP-75/13, 16.03.2016 tingimuste kehtivust pikendatud 2 aastat.

Prognoositavad vooluhulgad

Maksimaalsed veevarustuse vooluhulgad: 33 m³/d, 6,9 m³/h, 1,9 l/sek

Maksimaalne kanalisatsiooni vooluhulk: 33 m³/d,

Maksimaalne sademevee vooluhulk katuselt: 21,0 l/sek

Maksimaalne sisemise tulekustutusvee vajadus: 7,5 l/sek

Välise tulekustutusvee vajadus: 25,0 l/sek

Olme- ja tuletõrje veevarustus

Kinnistu varustada veega vastavalt AS Pärnu Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Ehitajate tee äärsest veetorustikust.

Hoone väline tulekustutusvesi 25 l/s saadakse kinnistust ~25m kaugusel paiknevast olemasolevast tuletõrjehüdrandist nr 13 (veesõlm nr 500 (2-V-14)).

Kavandatava hoone sisemise tuletõrjevee vajadus selgub eelprojekti koostamise käigus. Hoone võimalikku mahtu arvestades võib tarvilik olla, vastavalt kehtivale standardile: EVS 812-6, kahe eraldi veevarustustorustiku paigaldamine. Üks majasisese tarbevee tarbeks ja teine hoonesisese tulekustutusvee varustuseks. Mõlemale tarnetorustikule rajada sellisel juhul eraldi veearvestisõlm.

Kinnistu veevarustuse tarbeks rajatakse kinnistu piirist ~0,5 m kaugusele kinnistu liitumispunktidenä maakraanid. Veesisendid ja torustikud on ette nähtud monteerida veevarustuse plasttorust.

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu veesisendite läbimõõt täpsustatakse sellele maaüksusele kavandatud hoone eelprojektide koostamise käigus.

Kanalisatsioon

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

Kinnistul puudub olemasolev ühendus reoveekanaliseerimisega. Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele on ette nähtud reoveetorustiku ühendamine Kuldse Kodu tänaval asuvasse reoveekanaliseerimise kaevu nr 159 (2-V-14). Olemasolev kaev asendatakse Kuldse Kodu 1 kinnistu piiri lähedal uue kaevuga KK-1. Selle lähedale teha lisakaev KK-2, millega viiakse kanalisatsioonitorustik planeeritava hoone vundamendist ettenähtud 3 m kaugusele.

Planeeritava hoone ehitusalale jäävad olemasolevad kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud likvideerida. Uus hülsis kanalisatsioonitorustik paigutada Kuldse Kodu 1 hoone ja planeeritava Kuldse Kodu 3 hoone vahele alates kaevust KK-8 kuni kaevuni KK-1. Pärnu Vesi AS-ga sõlmida isikliku kasutusõiguse leping, mis tagab torustiku hooldamise Kuldse kodu tänavalt.

Kinnistuga piirnev Kuldse Kodu tänav poolne kanalisatsioonitorustik tõstetakse kogu kinnistu ulatuses tänavaalale, planeeritava hoone vundamendist ohutule kaugusele (3 m). Ümbertõstetav torustik Kuldse Kodu tänaval ühendatakse uuesti olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga Kuldse Kodu 5 piiri lähedal kaevust KK-5 olemasolevasse Pärnu Vesi AS-le kuuluvasse ühiskanalisatsioonikaevu nr. 18 (2-V-14).

Planeeritava hoone elukorrustelt tekkiv reovesi juhitakse isevoolselt rajatavasse reoveekanaliseerimisikaevu KK-4.

Parkimiskorrusele rajatakse restrennid parkimiskorruse põrandale tekkiva heitvee kokku kogumiseks. Kogu parkimiskorrusel tekkiv kanaliseeritav heitvesi tuleb enne ühiskanalisatsioonivõrku suunamist juhtida läbi muda-liivapüüduuri ning I klassi bensiiini-õlipüüduuri, millele järgneb proovivõtukaev. Mudapüüduuri maht peab olema vähemalt 600 liitrit.

Parkimiskorruse reovesi juhitakse peale puhastamist kanalisatsioonikaevu KK-3.

Reoveekanaliseerimise väljundtorude ja liitumiskaevude läbimõõdud täpsustuvad hoone eelprojekti käigus.

Kuldse Kodu 3 kinnistule planeeritava hoonealuse kanalisatsioonitorustiku ümbertõstmisega kaasneb ka Kiige tn 9 kinnistu kanalisatsioonitorustike ümberehitus. Olemasolevale torustikule rajatakse uus kaev KK-6, mis paigaldatakse ~3 m kaugusele Kuldse Kodu 3 kinnistu piirist. Uus torustik paigaldatakse paralleelselt kinnistu piiriga kuni 2 m kauguseni Kuldse Kodu 1 kinnistu piirist, sinna paigaldatakse kaev KK-7. Sealt edasi rajatakse paralleelselt Kuldse Kodu 1 kinnistu piiriga torustik kuni olemasoleva torustikuni, mis ühendas kaevusid nr 107 ja nr 108 (2-V-13). Sellele torustikule paigaldatakse kaev

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

KK-8, mis saab Kuldse Kodu 1 ja ka Kiige tn 9 kinnistute liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega.

Rajatavad kaevud KK-6 ja KK-7 paiknevad Kiige tn 9 kinnistul ja nende kaevude hoolduseks peab juurdesõidutee tagama Kiige tn 9 kinnistu omanik.

Sademevee kanalisatsioon

Kinnistul puudub ühendus sademevee ühiskanaliseerimisega.

Kinnistu kõrval paiknev Kuldse Kodu tänava olemasolev sademeveekanalisatsiooni torustik asendada osaliselt uuega ja paigaldada sellele lisakaev SK-1.

Kuldse Kodu tn 3 hoone katuselt pärinev sademevesi kanaliseerida rajatavasse sademeveekanalisatsioonikaevu nr SK-2, mis on ühtlasi kinnistu liitumispunktiks sademevee ühiskanaliseerimisega.

Sademeveekaevu SK-1 juhtida ka Kuldse Kodu tänava äärde rajatava parklaala restkaevu RK-1 sademevesi.

Olemasolev sademeveekaev SK-20 (2-V-14) asendatakse vajadusel uue kaevuga SK-3.

Sademevee väljundtoru läbimõõt täpsustub hoone eelprojekti käigus.

Soojavarustus

Lähteandmed

- Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poolt väljastatud maa-ala plaan koos tehnoorkudega mõõtkavas 1:500 (töö nr. GT-47/16 09.03.2016);
- Fortum Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimused DPT-103/29, väljastatud 19.04.2013, 16.03.2016 kehtivust pikendatud kuni 16.03.2018.a.

Soojuskoormused

Planeeringuala prognoositav soojusenergia vajadus on kuni 1 MW.

Energiavarustus on võimalik lahendada kaugkütte baasil.

Kaugküte

Planeeringuala varustamine kaugküttega on võimalik olemasolevast DN200 kaugküttetorustikust läbi Kiige tn 9 asuva lasteaia kinnistu. Vahetult väljavõtte järel paigaldatakse sulgeseadmed. Lasteaia kinnistule jäävale kaugküttevõrgu osas sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping.

Elektrivarustus

Lähteandmed

- TippGeo OÜ poolt koostatud maa-ala plaan koos tehnovõrkudega mõõtkavas 1:500 (töö nr. 2013TG178);
- Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 231689 04.06.2015;
- Eesti Telekom AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 24482834 04.06.2015.

Planeeritava hoone elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 231689 on planeeritava hoone elektrivarustus ette nähtud maakaablitega ringtoitena.

Toitepunktid on planeeritud Ehitajate 10/0,4kV ja Roheline 10/0,4kV alajaamade 0,4kV jaotusseadmest. Planeeritud elektrivarustuse maakaablite trassid on paigutatud Madara ja Kiige tänavatel transpordimaale ning Kiige tn. 9 kinnistule. Kaablid paigaldatakse kogu ulatuses kaitsetorudes. Tee maa-alal kasutada kaitsetoru 750N tugevusklassiga ja haljasaladel kaitsetoru 450N tugevusklassiga.

Planeeritava hoone elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistu piirile teealasse transiitkilp ja liitumiskilp maksimaalse peakaitsega 3x315A. Liitumiskilbi asukoht on valitud nii, et kilbis paiknevate arvestite näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti ja mõõtekilbi ees on teenindusruumi vähemalt 1m). Liitumiskilp on teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Kilpidele ehitada välja nõuetekohane kordusmaandus. Planeeritava hoone liitumispunkt elektrivõrguga asub liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Välisvalgustus

Olemasolevate tänavaalade valgustust käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Elektriauto laadimistaristu

Eluhoonele, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, peab vastavalt ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusele (RT I, 30.06.2020, 9) paigaldama igale parkimiskohale elektriautode laadimiseks juhtmetaristu.

Telekommunikatsioonivõrk

Planeeritava hoone alla jäävad sidekaevud ja sidekanalisatsioon koos kaablitega.

Vastavalt Eesti Telekom AS tehnilistele tingimustele nr. 24482834 on vaja hoone alla jäävad sidekaevud ja sidekanalisatsioon vajadusel ümber tõsta uude asukohta. Hoone alt väljakantavad siderajatised peavad olema samas mahus olemasolevatega. Väljakantavatele siderajatistele on vajalik seada servituudialad.

Kuldse Kodu tänava äärselt olemasolevast sidekaevust 803 kuni kinnistul asuva sidekaevuni 802 kulgev sidekanalisatsiooni lõik likvideeritakse ja paigaldatakse uus üheavaline sidekanalisatsiooni lõik 100 mm A tugevusklassiga toruga. Olemasolevad kaablid tõsta ringi uuele trassile.

Olemasoleva sidekaevu 802 kõrgust korrigeerida parkla tasapinnast lähtudes. Paigaldada keskkonnanõuetele vastav kaevukaas.

Olemasolevad sidekanalisatsiooni lõigud kaevust 802 kuni Kuldse Kodu tn 1 ja Kuldse Kodu tn 5 hooneteni paigaldada nõuetekohasele kõrgusele. Reserviks lisada kaevust 802 kuni Kuldse Kodu tn 1 ja Kuldse Kodu tn 5 hoonete aluste tehnokanaliteni 100 mm A tugevusklassiga sidetoru.

Kaitsta täiendavalt sidekaevu 802 ja Kiige 9 vahelist sidekanalisatsiooni ja vajadusel paigaldada ümber nõuetekohasele kõrgusele.

Lisaks on vaja ehitada üheavaline sidekanalisatsioon 100mm A tugevusklassi toruga olemasolevast sidekaevust 802 planeeritava hoone tehnilise ruumini.

Siderajatiste projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Eesti Telekom AS-lt. Planeeritavate siderajatiste täpne asukoht ja parameetrid määratakse projekteerimisel.

Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on valdavalt tasase reljeefiga keskmise absoluutkõrgusmärgiga +7.24 m.

Katustelt ja parkimisalat tekkiv sademevesi juhatakse sademeveekanaliseerimisele.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

1.5.7 Tuleohutuse tagamine

- Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tuleohtusstandarditest ja kehtivatest õigusaktidest;
- hoone tulepüsivusklass TP1;
- planeeritav hoonestus on kavandatud I, IV ja V kasutusviisiga;
- lähim tuletõrjehüdrant asub sõlmes nr 500 (2-V-14);

- kavandatava hoone sisemise tuletõrjevee vajadus selgub eelprojekti koostamise käigus.

Kujad

Kuldse Kodu tn 1, Kuldse Kodu tn 5 ja Kiige tn 9 hoonetest tagatakse tuleohutuskuja kas 8 meetrit või väiksema kuja korral ehituslike meetmetega. Blokeeritult ehitamise või alla 8 meetrise kuja korral lahendatakse tulekahju leviku tõkestamine tulemüüri, mille minimaalne tulepüsivus on REI120. Täpne lahendus tuleb anda eelprojekti staadiumis ja kooskõlastada Päästeametiga.

Päästetehnika juurdepääs

Päästetehnika juurdepääsuteed on olemasolevad: vahetult hoone põhjapoolsele küljele Kuldse Kodu tänavale pääseb Ehitajate tee mahasõidult. Kuldse Kodu tänav ei ole tupiktänav ning päästetehnikaga on võimalik läheneda tänava mõlemast otsast – Roheliselt tänavalt ja Kirsi tänavalt. Kuldse Kodu tänav laius on vähemalt 4,5 m – tõstuk või redelauto kasutamise võimalus on tagatud (tee tegelik laius on 7,8 m).

Evakuatsioon

Detailplaneeringuga määratud hoonemahu hädaväljapääsudele peab olema tagatud päästetehnika juurdepääs.

Juhul kui ei ole võimalik tagada päästetööde läbiviimiseks eritehnika juurdepääsu hoone mõlemale küljele tuleb hoone edasisel kavandamisel arvestada, et hädaväljapääsud peavad paiknema selliselt, et nad avanevad Kuldse Kodu tänavale.

Kui projektlahendus näeb ette hädaväljapääsu ka lõunakülge, tuleb arvestada evakueerumisega korterite rõdude kaudu. Päästeauto peal oleva tõmbredeliga ulatub inimesi päästma maksimaalselt kolmanda korruse rõdult. Selleks, et kõrgemate korruste korterite elanikel oleks hädaväljapääs tagatud, paigaldatakse korterite rõdude põrandasse luugid ja luukide alla statsionaarsed seinaredelid, mille kaudu on võimalik laskuda alumiste korruste rõdude kaudu parkla katusele ja parkla katuselt maapinnale.

Täpne evakuatsiooni lahendus antakse hoone ehitusprojektiga.

1.5.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb juhinduda standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Lähtuda järgmistest tingimustest:

- Tagada alal hoonete korrashoid. Korrastatud keskkonnas on inimestel meeldiv viibida ning seeläbi suureneb ka piirkonna turvalisus ja vähenb tahtliku kahjustamise tõenäosus.
- Tagada alal nõuetekohane valgustus ja nähtavus. Pimedad nurgatagused tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust.
- Jälgida tuleks, et kavandatav hoonestus võimaldaks inimestel lihtsalt orienteeruda (selged liiklusskeemid, viidad, jalakäijate ülekäigukohad).

1.5.9 Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Olmeprügi jaoks on ette nähtud paigaldada planeeritava hoone mahtu kinnised konteinerid. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Pärnu linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013. a. kehtestatud määrus nr 16 „Jäätmehoolduseeskiri“ ja Pärnu Linnavolikogu 14.04.2008. a. kehtestatud määrus nr 8 „Eelsorteeritud jäätmete nimistu“.

Müra

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

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

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni

piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Liiklusmürast põhjustatud mürataseme hinnang

Mürataseme hinnangu planeeritaval on teostanud Oy Akukon. Mürataseme arvutustulemused ja soovitused mürataseme vähendamiseks planeeritavas hoones on välja toodud Oy Akukoni töös nr 160205-1-A „Liiklusmürast põhjustatud mürataseme hindamine“ (vt lisa 4).

1.5.10 Piirangud

Detailplaneeringuga määratud servituudi vajadused ja kaitsevööndid:

Parkimisala külgedel jalakäijate läbipääsuservituudi vajadus (vt joonis DP03).

Parkla pealsele ühiskasutatavale alale määrata kasutamiskord.

Tehnovõrkude kaitsevööndid vastavalt tehnilistele tingimustele (vt joonis DP04).

Ohu- ja kaitsetsoonid:

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu jääb Savi tn 12 paikneva Maxrofleksi tehase B-katekoria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohutsoonist 84m kaugusele (vt linnaehituslik analüüs, lisa 1).

Planeeritav ala jääb lennuvälja õhukaitsetsooni, kus on maksimaalseks ehituskõrguseks 45m.

Planeeritav ala ulatub riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla kaitsevööndisse.

Muud piirangud:

KEK'i elamud ja tööstuskompleks on võetud Kultuurimälestiste Riiklikus Regstris arvele ning hoonete mälestiseks tunnistamise menetlus on pooleli.

Planeeritav ala asub üldplaneeringuga määratud Kuldse Kodu miljööväärtuslikul alal.

1.5.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele.
- Planeeringuga määratud hoone rajamisega peab välja ehitatama ka vastava hoone teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja teed.
- Detailplaneering rakendub ühes etapis.

Kuldse Kodu tn 3 kinnistu detailplaneering

Kuldse kodu tn 3, Pärnu linn

Töö nr 1313

AB Ansambel

- Juhul kui tekib vajadus täiendavate parkimiskohate rajamiseks Kuldse Kodu tänavale, tagatakse parkimiskohtade ja haljastuse väljaehitamine detailplaneeringust huvitatud isiku ja Pärnu linna vahel lepinguga.
- Käesoleva detailplaneeringuga ei võta Transpordiamet kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, millega kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet projekteerimistingimuste menetlusse.