

Maie Kais Projekt OÜ
Registrikood 11362947
Kajaka tn 13, Pärnu linn 80015
kaisprojekt@gmail.com

PÄRNU LINN SUUR-SEPA TN 20 KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr DP 01/2022

Detailplaneeringu tellija
Pärnu Linnavalitsus

Detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija
Usaldusühing Propriete, esindaja Veiko Kallas

Detailplaneeringu koostaja
Volitatud arhitekt 7. tase Maie Kais

12. august 2022

0. SISUKORD

0. SISUKORD.....	1
1. PLANEERINGU KOOSSEIS.....	2
2. SELETUSKIRI.....	3
2.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
2.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
2.3.1 Planeeritava ala asukoht.....	3
2.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi iseloomustus.....	3
2.3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	3
2.3.4 Haljastus.....	4
2.3.5 Tehnovõrgud.....	4
2.3.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng.....	4
2.4 Detailplaneeringuga kavandatav.....	5
2.4.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	5
2.4.2 Planeeritava kinnistu andmed.....	5
2.4.3 Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed nõuded.....	5
2.4.4 Haljastus ja väikevormid.....	6
2.4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.4.6 Vertikaalplaneerimine.....	7
2.4.7 Tehnovõrgud.....	7
2.4.8 Tuleohutus.....	8
2.4.9 Kuritegevusriskide vähendamine.....	8
2.4.10 Keskkonnatingimused.....	9
2.5 Detailplaneeringu elluviimiseks kavandatavad tegevused ja nende järjekord	
2.5.1 Kavandatavad tegevused.....	9
2.5.2 Tegevuste järjekord.....	9

1. PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiosa	Tiitelleht		
	Sisukord		
	Seletuskiri		
Joonised	Skeem 1	Asukohaskeem	Juuli 2022
	Joonis 1	Tugijoonis	Juuli 2022
	Joonis 2	Põhijoonis	August 2022
	Joonis 3	Illustratsioon	August 2022

2. SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on koostatud Pärnu linnas Suur-Sepa tn 20 asuvale kinnistule. Kinnistu pindala on 1711m².

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 23.05.2022 korraldus nr 355 algatada Pärnu linnas Suur-Sepa tn 20 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Aluseks on võetud OÜ PÄRNU Maamööduteenistuse poolt väljastatud maa-ala ja tehnovõrkude plaan (töö nr TM-338/20 23.09.2020). Järgitud on Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud tingimusi.

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata krundile ehitusõigus Suur-Sepa tänava äärsel frondi hoonestamiseks piirkonda sobituva elumajaga. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, et kavandada paremini toimiv lahendus, kui seda alale varem kehtestatud detailplaneering on võimaldanud (*Pärnu Linnavolikogu 17.09.1998 otsusega nr 36 kehtestatud Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneering*).

2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Suur-Sepa, Karja, Hõbe ja Väike-Posti tänavate vahelises kvartalis ja Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndi vahetus läheduses.

2.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi iseloomustus

Suur-Sepa tn 20 kinnistul on säilinud väärtuslikku (kõrg)haljastust, kinnistu toimib roheline oasina toimeka äripiirkonna naabruses. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, kus paikneb nii elamuid kui ka äri- ja ühiskondlikke hooneid.

2.3.3 Maakasutus ja hoonestus

Kinnistu lähipiirkonna hoonestus on mitmekesine. Suur-Sepa tänava ääres paiknevad enamasti ühe- ja kahekorruselised elamud. Elamud on reeglina viilkatustega ja paiknevad tänava hoonestusjoonel. Lähedal asuval Karja tänaval paikneb Pärnu linna turg mahuka

puitkonstruktsioonis madalakaldelise katusega turuhoonega. Teisel pool Karja tänavat paikneb väärtusliku arhitektuuri ja ajalooa 3-korruselise administratiivhoone,.

Planeeritava kinnistu andmed

Address	Suur-Sepa tn 20
Katastritunnus	62511:084:1700
Pindala	1711m ²
Kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%

2.3.4 Haljastus

Kehtiva planeeringu kohaselt on krundile kujundatud kaitsehaljastuse maa, millisel juhul hoonestus on kavandatud õueala sügavusse. UrbanDendro OÜ on andnud oma hinnangu krundile teise elamu ehitamise kohta haruldase taimestiku seisukohalt. Hinnangu kohaselt on Suur-Sepa tn 20 aed mitukümmend aastat hüljatud/hooldamata ning enamus haruldustest on surnud. Olemasoleva haljastuse seisukohalt on teise hoone kavandamine kinnistu tänavaäärsele joonele teostatav.

2.3.5 Tehnovõrgud

Kinnistut läbib elektriõhuliin, mis likvideeritakse, samuti likvideeritakse olemasolev õhuliini liitumispunkt. Kinnistu läänepoolse piiripunkti juures paikneb alajaama jaotuskilp 36483JK. Kinnistul on olemasoleva elamu tarbeks olemas veetrass, mis säilitatakse. Olemasoleva elamu tarbeks on olemas Telia sidekaabel, mis rekonstrueeritakse.

2.3.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Suur-Sepa tn 20 kinnistul kehtib Pärnu Linnavolikogu 17.09.1998 otsusega nr 36 kehtestatud Hõbe, Karja, Väike-Posti ja Suur-Sepa tänavate vahelise ala detailplaneering. Planeeringu kohaselt on krundile kujundatud kaitsehaljastuse maa ja hoonestus on kavandatud õueala sügavusse Kuna aja jooksul on kinnistu haljastuse väärtus oluliselt vähenenud, on võimalik näha ette täiendavat hoonestust Suur-Sepa tänava äärde krundi piirile. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on kinnistu maakasutuse juhtotstarve segahoonestuse maa-ala..

2.4 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

2.4.1 Vastavus üldplaneeringule

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt asub Suur-Sepa tn 20 kinnistu segahoonestuse maa-alal (S), mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus esineb erineva otstarbega hoonestust. Üldplaneeringu kohaselt on segahoonestuse maa-alal valdav otstarve ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus-, meelelahutusasutuse, kaubandus-, tootlustuse-, teeninduse-, majutusasutuse, elamu-, büroo-, transpordi kasutust teenindavad, riigikaitse- ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad. Segahoonestuse maa-alade arendamise üheks eesmärgiks on kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine. Piirkonda kavandatakse elamumaa funktsiooniga krundi kasutamist. Perspektiivselt vajaduse või soovi tekkimise korral on võimalik üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas Suur-Sepa tänava äärde kavandatava hoone põhikorrusel ette näha kaubandus-, tootlustus- või teenindusfunktsioon.

2.4.2 Planeeritava kinnistu andmed

Kinnistu aadress	Suur-Sepa tn 20
Üldplaneeringu kohane juhtotstarve	Segahoonestuse maa-ala S
Kinnistu pindala	1711m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Korterelamu maa (EK) 70%-100%; Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 0%-30%

2.4.3 Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed nõuded

Kinnistu aadress	Suur-Sepa tn 20
Kinnistu pindala	1711m ²
Krundi suurim lubatud ehitisealune pind	340m ²
Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent	20%
Suurim lubatud hoonete arv krundil	2
Suurim lubatud väikeehitiste arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m olemasolevast keskmisest maapinnast

	(mis on +3,85 abs kõrgusel)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	
Hoone 1	2 maapealset korrust + katusekorrus
Hoone 2	2 maapealset korrust
Suurim lubatud korterite arv	6 (2 korterit hoones1 ja 4 korterit hoones 2)
Hoone katusekalle	
Hoone 1	30° - 45° (olemasolev)
Hoone 2	Kuni 25°
Hoonete tulepüsisus	Vastavalt projektile
Viimistlusmaterjalid	Täpsustatakse projektiga. Mitte kasutada imiteerivaid materjale
Hoone 1	välisseinad-puitlaudis, krohv; katusekate-sileplekk, katusekivi, tsementkiudplaat
Hoone 2	välisseinad-valdavas osas puitlaudis, krohv; katusekate-sileplekk, katusekivi, tsementkiudplaat
Haljastuse osakaal kinnistu pindalast	Ca 70%

Mõlemad hooned (olemasolev laiendatav ja kavandatav uus) peavad mahtuma hoonestusalasse. Tänavaaäärde kavandatav hoone peab paiknema krundi piiril kohustuslikul hoonestusjoonel. Kavandatud uue hoone tänavapoolsed katuseserv ja varikatus sissepääsu kohal võivad mõistlikus mahus (mitte laiemalt kui 1m) ulatuda üle hoonestusjoone. Vajadusel tuleb seada vastav servituut. Kavandatava uue hoone projekt ja olemasoleva laiendatava hoone projekt kooskõlastada eskiisistaadiumis Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonnaga.

2.4.4 Haljastus ja väikevormid

Haljastuse osakaal kinnistu pindalast	Ca 70%
---------------------------------------	--------

Kehtiva planeeringu kohaselt on krundile kujundatud kaitsehaljastuse maa. UrbanDendro OÜ haruldase taimestiku seisukohalt antud hinnangu kohaselt on Suur-Sepa tn 20 aed mitukümmend aastat hüljatud/hooldamata ning enamus haruldustest on surnud või olelusvõitluses hukkunud. Originaalsest olukorrast on säilinud vaid väga väike osa. Kinnistu omaniku soovil säilitatakse olemasolev (kõrg-) haljastus võimalikult suures mahus, millest tuleneb ka kõrge haljastuse osakaal kinnistul. Kavandatud hoonestuse, sissesõidutee ja parkimisalade alla ja vahetusse naabrusesse ei

jää UrbanDendro OÜ hinnangul väärtuslikku haljastust. Olemasolevad originaalsed väikevormid nagu kolmeosaline purskkaev, ümmarguse kiviplaadiga aialaud jms säilitatakse ja korrastatakse. Prügikonteinerid paigutatakse krundi tagumisse ossa parkimisala kõrvale. Kinnistusisene tee ja parkimisalad kaetakse kivisillutisega. Tee ja parkimiskohtade rajamisel tohib aluspinnast rajada mitte sügavamale kui 30cm. Korrastamist vajab kinnistu keskturuga piirnev piirdeaed. Kinnistu tänaväärne piirdeaed näha ette puidust (lipp- või plankaed) kõrgusega kuni 1,5m. Dendroloogi hinnang kavandatavale ehitustegevusele: "Ehitusprotsess tuleks võimalusel korraldada selliselt, et hoone perimeetrist ega sissesõidutee- ja parkla aladelt väljapoole ei tohiks rasketehnikaga liikuda ega materjale ladustada (materjale saaks ladustada vaid sissesõiduteel ja seda võib teha täies mahus kuni olemasoleva hooneni). Täitepinnase ladustamisel ei tohiks seda ühes kohas hoida pikemalt kui kolm nädalat. Sissesõidutee ning parkimisalade rajamiseks tuleks kasutada hingavaid ning vett läbilaskvaid materjale – samuti on vastunäidustatud aluspinnaste ettevalmistus sügavamalt kui 30 cm".

2.4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Kinnistule on juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt T4 (ühesuunaline Suur-Sepa tänav). Sissesõiduvärava maksimaalne laius on 4m. Sõidukite parkimine toimub oma kinnistul – kolm autokohta tänaväärse maja kõrval ja kolm autokohta krundi sügavuses. Autokohtade asukohtade valikul on lähtutud olemasolevast kõrghaljastusest ja soovist seda maksimaalses mahus säilitada. Arvestatud on üks autokoht korteri kohta (maksimaalne korterite arv 6).

2.4.6 Vertikaalplaneerimine

Kinnistu on ühtlase reljeefiga, kerge edelasuunalise kaldega. Maapinna keskmine kõrgus on +3.85. Sadevesi immutatakse maasse oma krundil, vajadusel suunatakse Suur-Sepa tänav sademevee kanalisatsiooni. Olemasoleva laiendatava elamu +/-0.00 ei muutu, kavandatava tänaväärse elamu +/-0.00 näha ette vahemikus +4.25 - +4.50.

2.4.7 Tehnovõrgud

Elektrivarustus. Maa-ala läbib elektriõhuliin, mis likvideeritakse, samuti likvideeritakse praegune õhuliini liitumispunkt. Vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele on objektide toide ette nähtud olemasoleva alajaama jaotuskilbist 36483JK. Kinnistu piirile jaotuskilbi kõrvale on planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist on ette nähtud maakaabliga. Elektripaigaldiste

kaitsevöönd määrata lähtudes Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §10 lg6.*

Veevarustus ja kanalisatsioon. AS Pärnu Vesi on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused TT-220032.

Veevarustus. Kinnistu on veega varustatud Suur-Sepa tänaval asuvast peatorustikust, ühendus säilitatakse.

Reoveekanaliseerimine. Reoveekanaliseerimine ehitatakse välja kinnistu piiri juures oleva kaevu nr 239 baasil. Kaev on peatorustikuga ühendatud Suur-Sepa tänaval.

Sademevee kanalisatsioon. Sademevee kanaliseerimise vajaduse tekkimisel ehitatakse trass välja kinnistu piiri juures oleva kaevu nr 337 baasil. Kaev on peatorustikuga ühendatud Suur-Sepa tänaval. Sademevesi hajutatakse maksimaalselt oma kinnistu piires olemasolevale säilitatavale haljasalale.

Sidevarustus. Telia Eesti AS on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 37343670. Tingimuste kohaselt on sidekanalisatsiooni ehitus planeeritud lähtuvana sidekaevust KUE-305. Mõlemale hoonetele kinnistul on nähtud ette sidekanalisatsiooni põhitrassist lähtuv sisend. Sidekanalisatsiooni hargnemiskohas kasutada KKS tüüpi sidekaevu. Trassi kaitsevöönd määrata lähtudes Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §14 lg1.* Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

2.4.7 Tuleohutus

Olemasoleva laiendatava elamu tulepüsimisklass on TP3. Kavandatud tänaväärse elamu tulepüsimisklass määratakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoonestusalade väikseim kaugus lähima naabri (Suur-Sepa tn 20a) hoonestusest on 10,5m ning turuhoonest (Suur-Sepa tn 18) 9,1m. Olemasoleva laiendatava elamu keskturu piiril asuv tagasein on mittepõleva konstruktsiooniga (tuletõkkesein). Elamu laiendamise ehitusprojekti koostamisel viia nimetatud konstruktsioon vastavusse ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega.

Rasketehnika juurdepääs hoonetele on tagatud Suur-Sepa tänavalt.

Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10l/sek 3 tunni jooksul. Vajalik tuletõrjevesi saadakse lähimast hüdrandid nr 556 Suur-Sepa ja Karja tänava ristmikul. Hüdrandi vooluhulk on 76,7 l/sek. Hüdrandi kaugus Suur-Sepa tn 20 kinnistust on ca 80m.

2.4.8 Kuritegevusriskide vähendamine

Kinnistu taga ja küljel on aktiivse tegevusega keskturg, mille territoorium on töövälisel ajal suletud. Kinnistu naaberkrundidel Suur-Sepa tn 20a ja 22 on elamud alalise asustusega. Seega on lähiümbrus suhteliselt turvaline. Planeeritav kinnistu piiratakse aiaga ning vajadusel nähakse ette krundisisene välisvalgustus.

2.4.9 Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Kavandatavad hooned ei mõjuta olulisel määral piirkonna liikluskoormust. Samuti ei avalda planeeritav ehitustegevus kahjulikku mõju pinnasele ega välisõhule. Hoone eksploatatsioonis tekkivate jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt omavalitsuse eeskirjadele. Kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni ja sademevesi juhitakse sademeveekanalisatsiooni või immutatakse pinnasesse oma kinnistul.

Suur-Sepa tänav on suhteliselt rahulik ja müravaba, eriti töövälisel ajal. Naabruses asuva keskturu varustamisega võib päeva ajal müratase tõusta, kuid hilisõhtu- ja öötundidel varustamist ei toimu. Ehitusprojektide koostamisel saab võimaliku keskturu kinnistult tuleva müraga arvestada. Vajadusel kaaluda müratõkkeseina ehitamist keskturu varustamisala ja Suur-Sepa tn 20 kinnistu piirile.

2.5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS KAVANDATAVAD TEGEVUSED JA NENDE JÄRJEKORD

2.5.1 Kavandatavad tegevused

- Koostada ehitusprojekt olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks
- Koostada ehitusprojekt tänavaäärse hoone püstitamiseks
- Ehitada välja kõik krundisisised tehnovõrgud
- Rajada sissesõiduteed ja parkimisalad (mida esialgu saab kasutada ehitusmehhanismide ja -materjalide ladustamiseks)
- Rekonstrueerida ja laiendada olemasolev hoone
- Püstitada tänavaäärne hoone

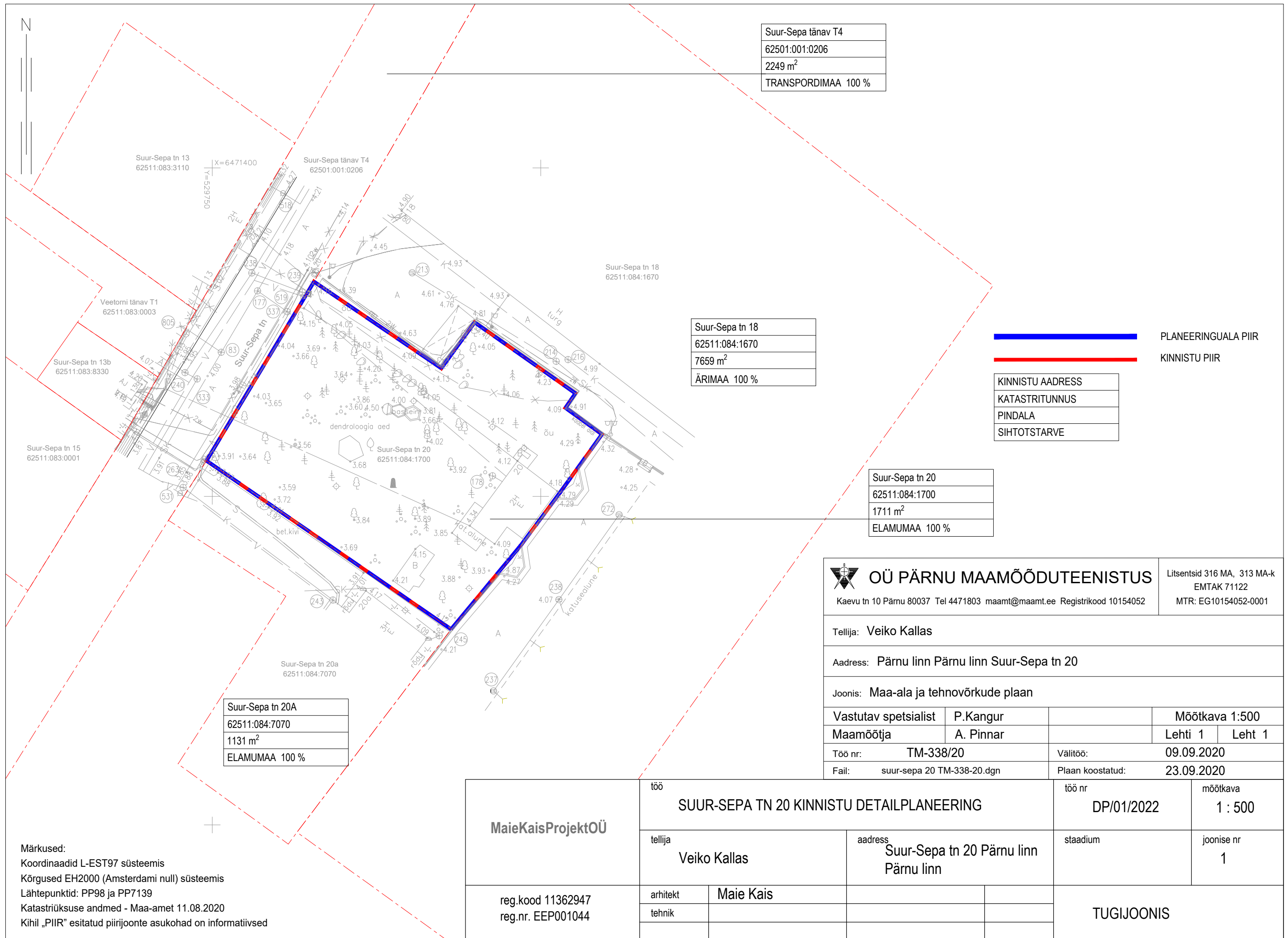
2.5.2 Tegevuste järjekord

- Ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine
- Tehnovõrkude väljaehitamine ja sissesõidutee rajamine
- Hoonete ehitustööde teostamine



Alusena kasutatud Maa-ameti kaarti

MaieKaisProjektOÜ	töö		MaieKaisProjektOÜ	MaieKaisProjektOÜ	töö nr	DP/01/2022	mõõtkava	1 : 2000
	SUUR-SEPA TN 20 KINNISTU DETAILPLANEERING		tellija	Veiko Kallas	aadress	Suur-Sepa tn 20 Pärnu linn Pärnu linn	staadium	skeem
reg.kood 11362947 reg.nr. EEP001044	arhitekt	Maie Kais			ASUKOHA SKEEM			
	tehnik							






Suur-Sepa tänav T4
62501:001:0206
2249 m ²
TRANSPORDIMAA 100 %

Suur-Sepa tn 18
62511:084:1670
7659 m ²
ÄRIMAA 100 %

Suur-Sepa tn 20
62511:084:1700
1711 m ²
ELAMUMAA 100 %

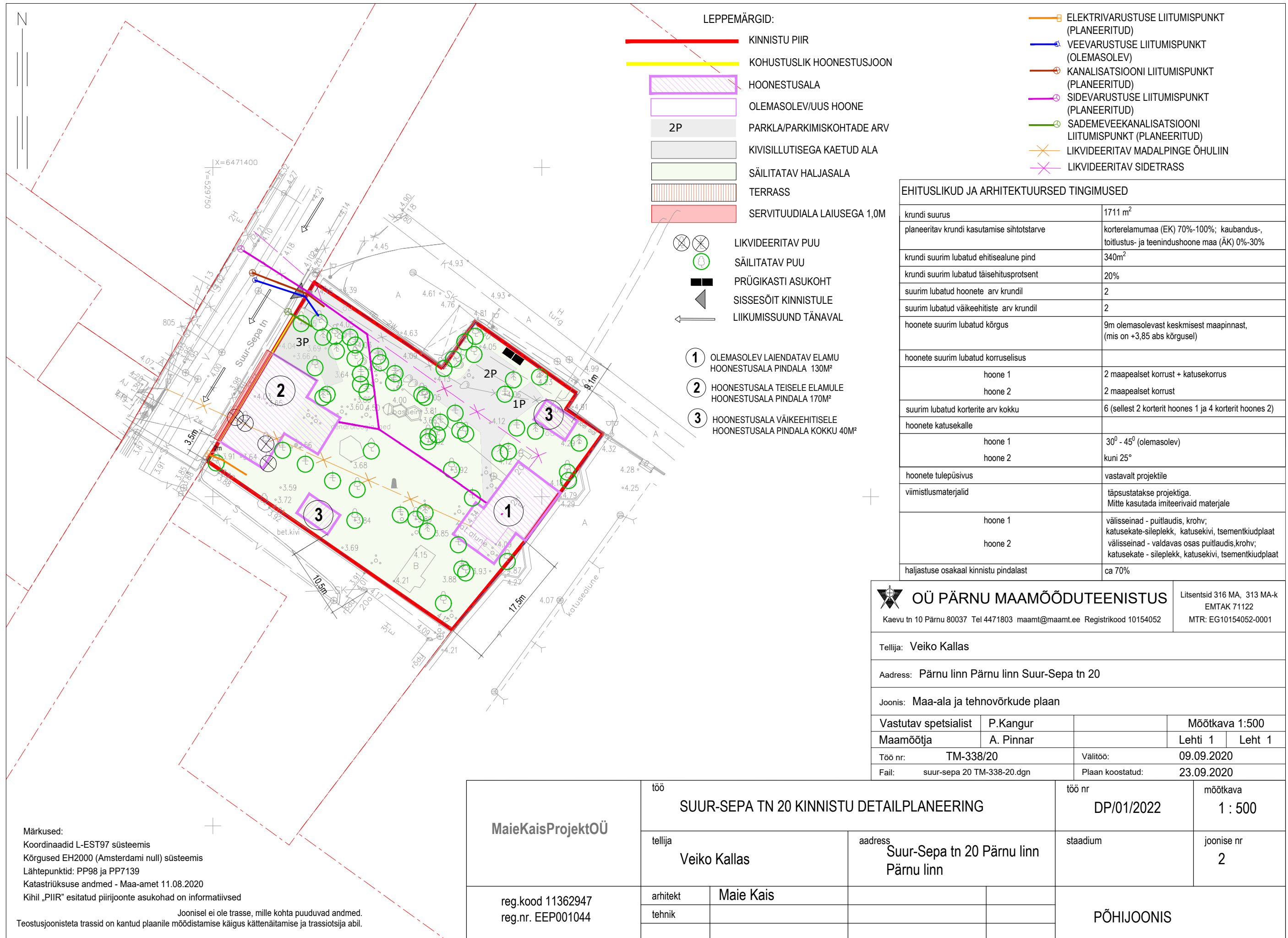
Suur-Sepa tn 20A
62511:084:7070
1131 m ²
ELAMUMAA 100 %

 PLANEERINGUALA PIIR
 KINNISTU PIIR
KINNISTU ADDRESS
KATASTRITUNNUS
PINDALA
SIHTOTSTARVE

 OÜ PÄRNU MAAMÕÕDUTEENISTUS Kaevu tn 10 Pärnu 80037 Tel 4471803 maamt@maamt.ee Registrikood 10154052	Litsentsid 316 MA, 313 MA-k EMTAK 71122 MTR: EG10154052-0001	
	Tellija: Veiko Kallas Address: Pärnu linn Pärnu linn Suur-Sepa tn 20 Joonis: Maa-ala ja tehovõrkude plaan	
Vastutav spetsialist	P.Kangur	Mõõtkava 1:500
Maamõõtja	A. Pinnar	Lehti 1 Leht 1
Töö nr:	TM-338/20	Välitöö: 09.09.2020
Fail:	suur-sepa 20 TM-338-20.dgn	Plaan koostatud: 23.09.2020

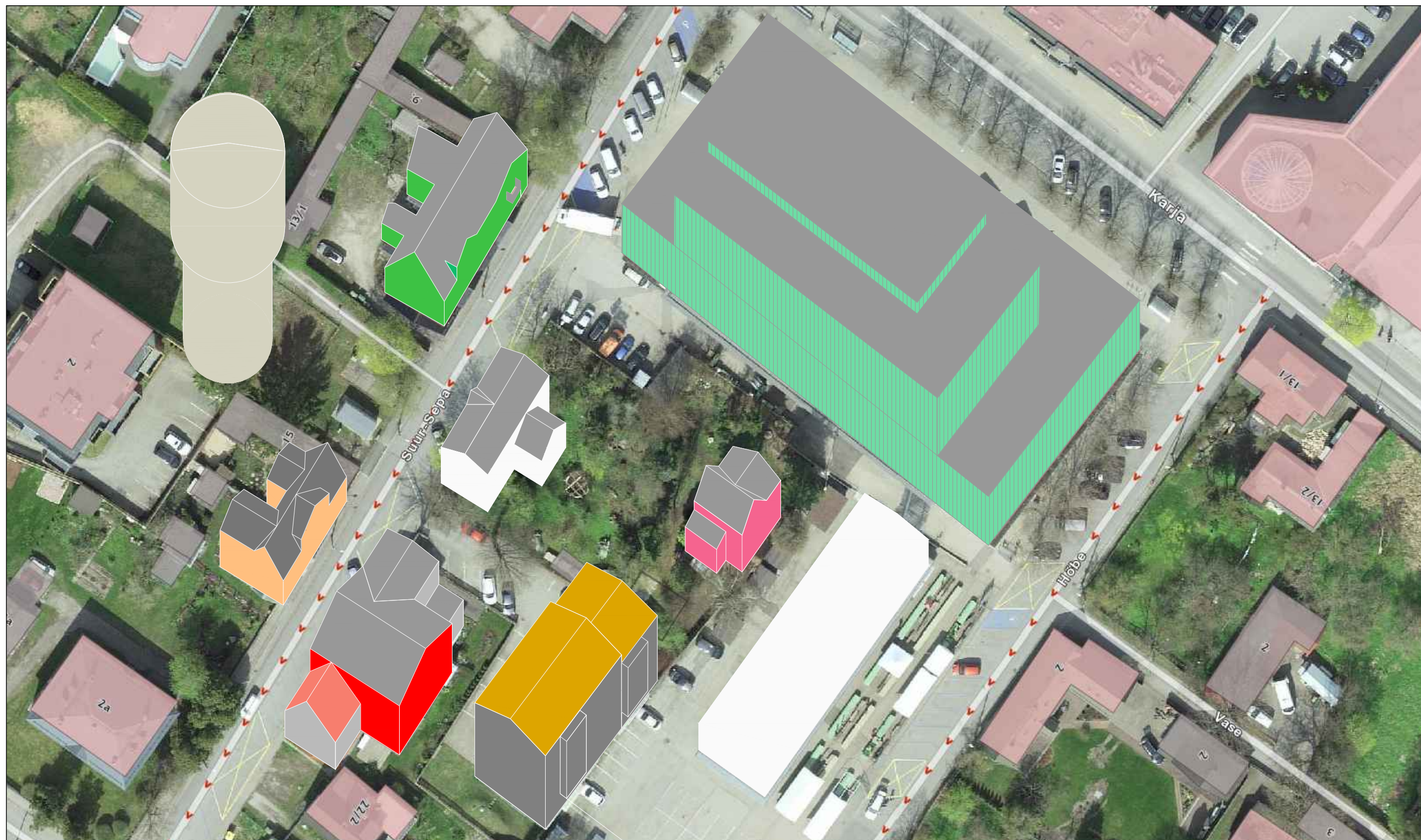
Märkused:
 Koordinaadid L-EST97 süsteemis
 Kõrgused EH2000 (Amsterdami null) süsteemis
 Lähtepunktid: PP98 ja PP7139
 Katastriüksuse andmed - Maa-amet 11.08.2020
 Kihil „PIIR“ esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed

MaieKaisProjektOÜ reg.kood 11362947 reg.nr. EEP001044	töö SUUR-SEPA TN 20 KINNISTU DETAILPLANEERING		töö nr DP/01/2022	mõõtkava 1 : 500
	tellija Veiko Kallas	aadress Suur-Sepa tn 20 Pärnu linn Pärnu linn	staadium	joonise nr 1
arhitekt Maie Kais	tehnik	TUGIJOONIS		



Märkused:
 Koordinaadid L-EST97 süsteemis
 Kõrgused EH2000 (Amsterdami null) süsteemis
 Lähtepunktid: PP98 ja PP7139
 Katastrirüksuse andmed - Maa-amet 11.08.2020
 Kihil „PIIR“ esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed
 Joonisel ei ole trasse, mille kohta puuduvad andmed.
 Teostusjoonisteta trassid on kantud plaanile moodustamise käigus kättenäitamise ja trassiotsija abil.

MaieKaisProjektOÜ	töö	SUUR-SEPA TN 20 KINNISTU DETAILPLANEERING		töö nr	DP/01/2022	möötkava	1 : 500
	tellija	Veiko Kallas		staadium	joonise nr	2	
reg.kood 11362947 reg.nr. EEP001044	arhitekt	Maie Kais		address	Suur-Sepa tn 20 Pärnu linn Pärnu linn		
	tehnik				PÕHIJONIS		



	MaieKaisProjektOÜ	töö SUUR-SEPA TN 20 KINNISTU DETAILPLANEERING		töö nr DP/01/2022	mõõtkava 1 : 500	
		tellija Veiko Kallas	aadress Suur-Sepa tn 20 Pärnu linn Pärnu linn		staadium	joonise nr 3
	reg.kood 11362947 reg.nr. EEP001044	arhitekt Maie Kais			ILLUSTRATSIOON	
		tehnik				