



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS

Töö number: 50-16

Tellijä: Pärnu Linnavalitsus
Huvitatud isik: Sonmak Group OÜ

PÄRNUS, NURMENUKU TN 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10,16 JA NURMENUKU TÄNAVA T1 KINNISTUTE MAA-ALA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

MTR: EP-10313119-0001
Aadress: Hospidali 14, Pärnu 80011
Telefon: +372-50-33-705
Mail: Margit.korts @ gmail.com
Kutsetunnistus nr 110883

Vastutav spetsialist: Margit Kõrts

Pärnu november 2017

SISUKORD.

A. SELETUSKIRI.

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	lk 4
3.1. Planeeritava ala asukoht	lk 4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.	lk 5
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	lk 5
3.4. Haljastus.	lk 5
3.5. Tehnovõrgud.	lk 6
4.ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	lk 6
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk 7
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	lk 7
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	lk 8
5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.	lk 9
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	lk 13
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.	lk 14
5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.	lk 16
5.7. Tuleohutuse tagamine.	lk 17
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	lk 18
5.9. Keskkonnatingimused.	lk 18
5.10. Kehtivad piirangud.....	lk 19
5.11. Vertikaalplaneering	lk 19
5.12.Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.	lk 19
6. ARHITEKTUURSED JA LINNAEHITUSLIKUD NÕUDED	

B . GRAAFILINE OSA.

6.1. Situatsiooniskeem	Joonis 1
6.2. Tugijoonis M 1:1000	Joonis 2
6.3. Põhijoonis M 1:1000	Joonis 3
6.4. Tehnovõrkude joonis M 1:1000	Joonis 4
6.5. Vertikaalplaneerimise joonis M 1:1000	Joonis 5
6.6. Liikluse, haljastuse ja heakorrastuse joonis M 1:1000	Joonis 6
6.7. Illustreeriv materjal	Joonis 7

Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja
Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneeringu

SELETUSKIRI .

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Tammiste piirkonnas. Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu linnas, Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistutel. Maa-ala piirneb kirdest Sauga valla eraomandis olevate kinnistutega, kagust Sauga valla territooriumil riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere - Sõmeru maanteega, lõunast Tammiste tee 18 ja läänest Nurmenuku tn 12; 14 väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistutega ja loodest riigi metsamaaga.

Planeeritav ala suuruseks on ligikaudu 34422 m².

Planeeringuala ei jää mere võimaliku üleujutuse tsooni.

1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1.Pärnu Linnavalitsuse korraldus 30.05.2016 nr 334 Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.

1.2.2. OÜ Kotkasilm poolt koostatud Pärnu linnas Nurmenuku arengu piirkonna maa-ala mõõdistus Töö nr 160001 20.01.2016.a.

1.2.3. Kehtiv Pärnu linna üldplaneering 2001-2025.a.

1.2.4. Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4 kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering.

1.2.5. Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 245229. 04.10.2016.

1.2.6.AS Pärnu Vesi Tehnilised tingimused on väljastatud Pärnu linnas ja Sauga vallas asuvale maa-alale, mis sisaldab järgnevaid kinnistuid: Nurmenuku tn 1 (62516:064:0049), Nurmenuku tn 3 (62516:064:0052), Nurmenuku tn 4 (62516:064:0053), Nurmenuku tn 8 (62516:064:0056), Nurmenuku tn 10 (62516:064:0057), Nurmenuku tn 16 (62516:064:0061), Nurmenuku tn 18 (62516:064:0062), Nurmenuku tn 7 (73001:008:1672), Nurmenuku tn 22 (73001:008:1674) ja Nurmenuku tn 9 (73001:008:1673) detailplaneeringu koostamiseks 06.10.2016 DP-168169.

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Maa-alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4 kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Planeeringuga planeeriti maa-alale 6 krunti, mille maakasutuse sihtotstarve on korruselamumaa (100%), 4 krunti, mille maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa (100%), ning tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid. Tagatud on lahendused liikluskorraldusele ja parkimisele, sh juurdepääsu võimalus Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt ning antud kogu elamukvartali kommunikatsioonide ja trasside lahendused.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on maa-ala kruntimine ellu viidud ja kinnistutele uued aadressid määratud. Kehtivas planeeringus on seatud hoonestuse tingimused valdavalt korterelamute projekteerimiseks.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala osaline ümberplaneerimine üksikelamu maa kruntidega elurajooniks. Kolme korterelamumaa krundi asemele soovitakse moodustada erinevate suurustega 9 üksikelamu maa sihtotstarbega krunti ning määrata kruntidele arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused. Kruntide ehitusõiguse kavandamisel soovitakse arvestada maakütte paigaldamise võimalusega. Kahel korruselamumaa sihtotstarbega krundil (Nurmenuku tee 3 ja 4) säilitatakse kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringu lahendus. Seda põhjusel, et piirkonda soovitakse uus terviklik asum, kus on esindatud nii korterelamud kui ka üksikelamud. Uus kruntimislahendus arvestab varem moodustatud Nurmenuku tänava T1 kinnistu suuruse ja kujuga, tänava kinnistu piire ei muudeta.

Katastriüksuse sihtotstarve planeeritaval maa-alal on valdavalt 100% elamumaa, mille käesolev detailplaneering ka säilitab.

Kehtiv Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering koostati koostöös Sauga valla, Tammiste küla, Männa kinnistu detailplaneeringuga, kuna nimetatud detailplaneering lahendas ka Männa kinnistu juurdepääsu võimaluse Pärnu- Rakvere- Sõmeru maanteelt. Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering andis ka ristmiku lahenduse Sauga valla territooriumil Pärnu-Rakver-Sõmeru maanteelt ja lahendus sai Maanteeametilt heakskiidu. Käesolev detailplaneering arvestab varem kehtestatud planeeringute liikluskorralduslike lahendustega.

Lähtuvalt eeltoodust on algatava detailplaneeringu ülesanne planeerida antud maa-ala osaliselt ümber üksikelamu kruntidega elurajooniks, tagades uued arhitektuursed linnaehituslikud tingimused, anda uus kruntimislahendus ja uus ehitusõigus.

Kehtiva üldplaneeringuga on väikeelamute kruntide suuruste soovituslikuks vahemikus 600...1500 m². Suuremate või väiksemate kruntide moodustamine, samuti üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine korruselamumaast (EK) väikeelamumaaks (EE) toob kaasa üldplaneeringu põhilahenduse muudatuse, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Tammiste piirkonnas.

Käesoleva detailplaneeringuga on kaasatud alljärgnevad kinnistud:

- Nurmenuku tn 1: katastritunnus 62516:064:0049.
- Nurmenuku tn 3: katastritunnus 62516:064:0052.
- Nurmenuku tänav T1: katastritunnus 62516:064:0064.
- Nurmenuku tn 4: katastritunnus 62516:064:0053.
- Nurmenuku tn 2: katastritunnus 62516:064:0051.
- Nurmenuku tn 8: katastritunnus 62516:064:0056.
- Nurmenuku tn 16: katastritunnus 62516:064:0061.
- Nurmenuku tn 10: katastritunnus 62516:064:0057.

Nurmenuku tn 5a: katastritunnus 62516:064:0055.

Nurmenuku tn 5: katastritunnus 62516:064:0054.

3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.

Käesoleva detailplaneeringu ala kirde ja kagu küljel paikneb Sauga valla territoorium.

Sauga valla territooriumil kirdes kehtib Männa kinnistu detailplaneering, kuhu on planeeritud korterelamute kvartal. Sauga valla üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsioon elamumaa E3. Pärnu linna territooriumil Nurmenuku tänava väljaehitus tagab Sauga vallas planeeritud elurajoonile juurdepääsutee. Sauga valla territooriumile planeeringu kohaseid korterelamuid seni ehitama pole hakatud, küll on aga teostatud kinnistul kruntimine, raadamine ja läbiva kõrgepinge liini aluse maa-ala võsast puhastamine.

Planeeritavast alast kagus Sauga valla territooriumil paikneb Riigitee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee, millelt on kehtiva Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneeringuga planeeritud mahasõit Nurmenuku tänavale. Nimetatud ristmiku projekteerimise tööd on teostatud Adetex OÜ töö 16-10-01 alusel Nurmenuku elurajooni juurdepääsutee ja Nurmenuku tn T1.

Planeeritava ala lõunaküljel aadressidega Tammist tee 18 ja 18a paiknevad kaks väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistut, kus on varem eluhooned välja ehitatud. Lisaks paiknevad kaks väikeelamumaa juhtotstarbega kinnistut aadressidel Nurmenuku tn 12 ja 14, kus on samuti elamud välja ehitatud.

Koostatav detailplaneering piirneb edelast ja loodest riigi metsamaaga, millel kasvab elujõus looduslikult kaunis metsamassiiv.

3.3.Maakasutus ja hoonestus.

Käesoleva detailplaneeringu olemasolev maakasutus on järgmine :

Nurmenuku tn 1: katastritunnus 62516:064:0049, 100% ärimaa sihtotstarve ja suurusega 1913 m².

Nurmenuku tn 3: katastritunnus 62516:064:0052, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 5499 m².

Nurmenuku tänav T1: katastritunnus 62516:064:0064, 100% transpordimaa sihtotstarve ja suurusega 9947 m².

Nurmenuku tn 4: katastritunnus 62516:064:0053, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 5217 m².

Nurmenuku tn 2: katastritunnus 62516:064:0051, 100% üldmaa sihtotstarve ja suurusega 1173 m².

Nurmenuku tn 8: katastritunnus 62516:064:0056, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 2578 m².

Nurmenuku tn 16: katastritunnus 62516:064:0061, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 2182 m².

Nurmenuku tn 10: katastritunnus 62516:064:0057, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 4875 m².

Nurmenuku tn 5a: katastritunnus 62516:064:0055, 100% tootmismaa sihtotstarve ja suurusega 50 m².

Nurmenuku tn 5: katastritunnus 62516:064:0054, 100% tootmismaa sihtotstarve ja suurusega 157 m².

Maa-ala on täies ulatuses hoonestamata.

3.4. Haljastus.

Detailplaneeringu maa-ala on varem koostatud detailplaneeringu alal läbi viidud raadamine ja valdavas osas on kõrghaljastus maha võetud. Raadamine on viidud läbi viis kuus aastat tagasi ja maa-alal regulaarne hooldus on puudunud. Nimetatu tagajärjel on maa-ala hakanud osaliselt võsastuma. Raadamisest on kohati kasvama jäetud üksikult kui ka grupiti puid.

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705

Suurem puude grupp paikneb koostatava planeeringu loode nurgas.

3.5. Tehnovõrgud.

Detailplaneeringu alast orienteeruvalt 30 m kaugusel paralleelselt Pärnu – Rakvere –Sõmer maanteega on välja ehitatud AS Pärnu Vesi kuuluv ühisveevärgi magistraalitoru.

Detailplaneeringu alast orienteeruvalt 135 m kaugusel paralleelselt Pärnu – Rakvere –Sõmer maanteega on välja ehitatud AS Pärnu Vesi kuuluv reoveekanaliseerimise survevõrg. Nurmenuku tn 5 kinnistu on moodustatud reovee pumpa väljaehitamise tarbeks.

Piirkonnas puudub kaugkütte soojatrans. Planeeritav ala kaugkütte arengupiirkonda ei kuulu.

Planeeringualal puudub sademevete kanalisatsioonitrass. Maa-ala on osaliselt kraavitud.

Paralleelselt Pärnu–Rakvere–Sõmer maanteega on välja ehitatud AS Telia-le kuuluvad sidekanaliseerimise trassid.

Koostatava detailplaneeringu alal on moodustatud aadressil Nurmenuku tn 5a kinnistu rajatava alajaama tarbeks. Käesoleval hetkel on alajaam välja ehitamata ja toiteks keskpinge kaabel Lennuki toitefiidrist toomata.

Planeeritud Nurmenuku tänava äärde on tänavavalgustus välja ehitamata.

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Pärnu linna haldusterritooriumil kehtib Pärnu Linnavolikogu poolt määrusega nr 26 20. september 2001 kehtestatud Pärnu linna üldplaneering aastateks 2001-2025. Pärnu linna üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve on detailplaneeringu koostamise alal korruselamute maa (EK), ärimaa (Ä) ja üldmaa (Üm).

Varem koostatud Tammiste 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringuga tehti Pärnu linna üldplaneeringusse muudatusettepanek ja planeeriti varem kehtinud väikeelamumaa/korruselamumaa juhtotstarve ümber ainult korruselamumaa juhtotstarbeks.

Ümberplaneerimine toimus ka üldmaa juhtotstarbe osas, mis planeeriti ümber ärimaaks. Ärimaa ümberplaneerimise eesmärgiks oli luua Pärnu linna piirile kinnistu, kuhu on võimalik rajada toitlustuskoht ja bensinijaam. Tänapäevaks on selgitatud välja kütuse edasimüüjaid kaasates, et Papiniidu keskuses paiknevad mitmed kütuse tanklad ja strateegiliselt olemasolevatele tanklatele puudub vajadus täiendavaid tanklaid juurde rajada.

Tammiste 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringu alusel on maa-alal kruntimine ellu viidud, kuid korterelamud, elurajooni sisesed teed ja taristud on käesoleval hetkel välja ehitamata. Nurmenuku

tänava projekteerimistööd on teostatud, ehitusluba on taotlemisel. Ka on koostamisel Nurmenuku tn 4 korterelamu projektdokumentatsioon, millega käesolev detailplaneering arvestab.

Algatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Nurmenuku tn 8, 10 ja 16 kinnistutel korruselamumaa juhtotstarve ümber väikeelamumaa juhtotstarbeks, mis võimaldaks üksikelamute kruntide moodustamist ja ühepereelamute rajamist.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

5.1.1. Ettepanek.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Pärnu linna üldplaneeringut järgmiselt:

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse Pärnu linna üldplaneeringut kruntidele määratud maakasutuse juhtotstarbe osas. Uueks maakasutuse juhtotstarbeks kavandatakse kinnistutel aadressidega Nurmenuku tn 8; 10 ja 16 väikeelamumaa (EE).

Üldplaneeringu muutmine toimub planeeringus kruntidel positsiooniga 9 ja 4, kuna nendel aladel moodustatakse väikeelamumaa sihtotstarbega üle 1500 m² krundid. Positsioonile 9 moodustati 1617 m² suurune krunt ja positsioonile 4 moodustati 1548m² suurune krunt, kuna maa-ala väiksemaks jagamise korral pole võimalik kruntidele tagada juurdepääsu teid.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek tugineb kohaliku omavalitsuse hinnangul olulisele üldplaneeringu muutmise sättele.

5.1.2. Põhjendus.

Maa-alal kehtib varem koostatud Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu eesmärgiks oli Tammiste 16, 16a ja 18a kinnistud planeerida valdavalt suuremahulisteks korterelamute kruntideks, luues uue korterelamukvartali linna piiril Riigitee nr 5 (Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee) ääres. Nimetatud planeeringuga määrati maa-ala jaotatavus korruselamutemaa, ärimaa, üldmaa, tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks.

Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering koostati aastal 2006 ehk siis nn „ ehitusbuumi“ aastatel, kui elamistingimuste parandamine laenude abil oli erakordselt suur. Nüüdseks on tõdetud, Pärnus rahvastiku arv pigem kahaneb kui kasvab. Elamistingimuste parandamine toimub elanike reaalsete sissetulekute alusel ja konservatiivse laenupoliitika toel.

Maa-alale oli planeeritud kuus korruselamumaa sihtotstarbega kinnistut, võimaldades ehitada kokku 14 nelja korruselist orienteeruvalt 490 kuni 560 m² ehitisealuse pinnaga kortermaja. Sellele mahule lisandus veel kõrvuti paikneval Sauga valla territooriumile jäävad kuus korterelamut, mis omavad veel igaüks 560

m² ehitisealust pinda. Rajatavasse uude elamukvartalisse planeeriti kokku ehitada 800 korterit tagamaks eluaseme 3200 inimesele.

Eelpool toodud näitajate alusel tuleb tõdeda, et kehtestatud detailplaneering oli juba toona koostamise käigus ebarealistlik, kuna ei arvestanud elanikkonna tegelikku juurdekasvu ja majanduslikke võimalusi. Tänapäevaks on teostatud korterelamute nõudluse analüüs, mis ei näe ette lähima kümne aasta jooksul nii suures mahus hüppelist korterelamute nõudluse kasvu Pärnu linna piiril.

Samas on selgitatud välja asjaolu, et Pärnu linnas on puudu eelkõige üksikelamu kruntide järele, kuhu saab ehitada uue kaasaegse arhitektuuriga energiasäästliku elamu.

Uute üksikelamute maa kruntide puudumine on tinginud osaliselt Pärnu linna kodanike ümberasumisest naaberomavalitsustesse, kuna naabruses on planeeritud laiaulatuslikult uusi üksikelamute maa krunte.

Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu eesmärgiks planeerida antud maa-alal osaliselt ümber üksikelamumaa kruntideks, tagades uued arhitektuursed linnaehituslikud tingimused, anda uus kruntimise lahendus ja uus ehitusõigus. Uute üksikelamu maa kruntide juurde lisandumine tagab elurajooni hoonestusvõimaluste mitmekesisuse ja vähendab loodavasse elurajooni kavandatavate elanike hulka.

Planeeritaval maa-alal on üksikelamu maa sihtotstarbega kruntide planeerimine lisaks säilivale kahele korterelamumaa krundile sobilik ka järgmistel asjaoludel:

- 1,5 kilomeetri kaugusel planeeritavast alast paikneb Papiniidu keskus, kuhu on kaubandus- ja teenusettevõtted rajatud.
- Maa-ala lähedale on välja ehitatud kergliiklustee, mis võimaldab linna keskustega ühendust pidada ohutult ka jalgratta abil.
- Varem koostatud detailplaneeringutega on läbi lahendatud kommunikatsioonid ja trassid, mis tagab kindluse, et elurajooni on võimalik välja ehitada kaasaegne taristu.
- Maa-ala ümbruses on rikkalikud kõrghaljastusega alad ja rohevööndid. Elukeskkond on rahulik ja valitseb looduse domineeriv osakaal.
- Maa-ala paikneb Pärnu-Rakvere-Sõmeru maantee ääres, kust on võimalik välja ehitada mahasõit Nurmenuku teele. Lahendus on kooskõlastatud Maanteeametiga varasema detailplaneeringu koostamise käigus.
- 200 m läheduses paikneb bussipeatus.
- Koos osaliselt säilivate korterelamutega moodustub üksikelamu maa kruntide lisandumisel mitmekülgse hoonestustüüpide valikuga terviklik elurajoon.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringuga planeeriti ümber kolm korterelamumaa krunti (Nurmenuku tn 8, 10 ja 16), millest moodustati 9 üksikelamu maa sihtotstarbega krunti. Üksikelamu maa krundid paiknevad positsioonidel Positsioon 4 kuni positsioon 12. Planeeritavate üksikelamu maa kruntide suurused kavandati vahemikus 1617 kuni 691 m². Kruntide suurused on planeeritud erinevad, arvestades maa reservi olemasolu, tulevaste kruntide omanike erinevaid vajadusi ja võimalusi.

Uute kruntide planeerimisel arvestati juba moodustatud Nurmenuku tn 2 (positsioon 17) , Nurmenuku tn 3 (positsioon 2), Nurmenuku tn 4 (positsioon 3), Nurmenuku tn 5a (positsioon 14), Nurmenuku tn 5 (positsioon 13) ja Nurmenuku tänava T1 (positsioon 15) kinnistu kuju ning suurusega.

Täiendavalt planeeriti positsioonile 16 krunt, mille suurus on 150 m², sihtotstarve on tee- ja tänava maa-ala. Krunt planeeriti eesmärgiga, et tupiktänav lõigus päästetehnikal oleks tagatud normide kohane ümberpööramise ala.

Olemasolevaid Nurmenuku tn 3 (positsioon 2) ja Nurmenuku tn 4 (positsioon 3) kinnistuid ümber ei planeerita. Nimetatud kinnistud säilitavad oma kuju, suuruse, sihtotstarbe ja Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „ Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155. Vastavalt eelnevalt nimetatud määrusele planeeringu alal kasutatavad katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega on järgmine:

1) elamumaa 001; E – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Katastriüksuse sihtotstarve planeeringu maa-alal on valdavalt 100% elamumaa, mida ümber planeerima ei pea.

Varem moodustatud Nurmenuku tn 2, Nurmenuku tn 3, Nurmenuku tn 4, Nurmenuku tn 5a, Nurmenuku tn 5 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistud säilivad oma kuju, suuruse ja sihtotstarbega:

Nurmenuku tn 2: katastritunnus 62516:064:0051, 100% üldmaa sihtotstarve ja suurusega 1173 m².

Nurmenuku tn 3: katastritunnus 62516:064:0052, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 5499 m².

Nurmenuku tn 4: katastritunnus 62516:064:0053, 100% elamumaa sihtotstarve ja suurusega 5217 m².

Nurmenuku tn 5a: katastritunnus 62516:064:0055, 100% tootmismaa sihtotstarve ja suurusega 50 m².

Nurmenuku tn 5: katastritunnus 62516:064:0054, 100% tootmismaa sihtotstarve ja suurusega 157 m².

Nurmenuku tänav T1: katastritunnus 62516:064:0064, 100% transpordimaa sihtotstarve ja suurusega 9947 m².

5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Käesoleva planeeringu peamiseks eesmärgiks hoonestuse vallas on planeerida ümber Nurmenuku tn 8 ,10 ja 16 kinnistud. Nimetatud kinnistud jagada ümber uuteks kruntideks, piiritleda uutele üksikelamu maa kruntidele hoonestusalad koos linnaehituslike ja arhitektuursete nõuetega. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusalade moodustamisel järgitakse Pärnu linna üldplaneeringu nõudeid. Täisehituse protsent on üldplaneeringu kohane.

Detailplaneering kavandas elurajooni moodsa arhitektuuriga hoonestuse tüübid ja määras arhitektuursed tingimused. Hooned on planeeritud madalakaldelise või ühepoolse kaldkatusega hoonetena. Kaldkatuse kasutamise korral kalde langus peab olema suunatud krundi tagumisse ossa, hari peab olema paralleelne tänavaga. Põhijoonisel on määratud kohustuslik ehitusjoon, millel peab paiknema 2/3 hoone põhimahtu.

Hooned on planeeritud liigendatud arhitektuuriga ehitistena, mille läheduses paiknevad nii kaetud kui katmata terrassid. Hoone arhitektuuri kavandamisel tuleb arvestada tingimusega, et perspektiivne hoonestus oleks rajatud energiasäästlikult ja ökonoomselt. Oluline on, et hoone eksploatatsiooni kulud oleksid madalad.

Maa-alale on kavandatud kolme korterelamumaa asemele 9 üksikelamu maa sihtotstarbega krunti. Hoonete fassaadid on viidud tänavafrendist eemale planeerides hoone ette parkimisala. Üksikelamute suurimaks korruselisuseks on kavandatud kaks korrust.

Planeeringu alal on üksikelamu lubatud suurimaks kõrguseks 8,0 meetrit ja abihoonetele 5,5 m .

Alla 20 m² rajatis (grillimaja, kasvuhoone või lehtla) võib paikneda hoonestusalast väljapool krundi tagumises otsas, kuid krundi piirile mitte lähemal kui 4m. Rajatisi võib olla krundil täiendavalt detailplaneeringuga määratud hoone arvule maksimaalselt 2 tk.

Kõik hooned (kaasa arvatud ajutised hooned, hooned alla 20m² ja hooned vahemikus 20-60 m²) peavad jääma hoonestusala sisse, lubatud ehitisealuse pinna sisse, täisehituse protsendi sisse ja detailplaneeringus määratud hoonete arvu sisse. Abihoone arhitektuur peab stiililt sobima elamu arhitektuuriga. Abihoone lahendus kooskõlastada täiendavalt elamu projekti autoriga.

Lubatud tulepüsisivusklassid on kavandatud TP-1, TP-2 ja TP3. Hoonestusalade vahelised kujad on kavandatud 8 ja enam meetrit.

Üksikelamute maa sihtotstarbega kruntidel ei ole lubatud rajada keldrit põhjusel, kuna kevadeti on piirkonnas pinnaveetase kõrge ja võimalik on hoonesse pinnavee tungimise oht.

POSITSIOON 1 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% KAUBANDUS, TOITLUSTUS- JA TEENINDUSHOONE MAA (Katastri sihtotstarve - 100% ärimaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve - ärimaa Ä 002)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 hoone
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 275 m²
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 9 m (kaks korrust maa peal). Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 2 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% KORTERELAMUMAA (Katastri sihtotstarve - 100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -korruselamumaa EK 0011)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (kolm korterelamut)
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 1908 m²
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 12 m eluhoone (kuni nelja korruselised hooned maa peal + suurim lubatud sügavus maa-alune korrus 2,8 m). Kõrgused antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 3 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% KORTERELAMUMAA(Katastri sihtotstarve - 100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -korruselamumaa EK 0011)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 3 hoonet (kolm korterelamut)
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 1759 m²
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 12 m eluhoone (kuni nelja korruselised hooned maa peal + suurim lubatud sügavus maa-alune korrus 2,8 m). Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 4 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 309 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 5 EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 257 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 6 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)

2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).

3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 257 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 7 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)

2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).

3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 271 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 8 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)

2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).

3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 289 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 9 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)

2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).

3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 323 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 10 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)

2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).

3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 207 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 11 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)

2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).

3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 210 m² .

4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 12 E HITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ÜKSIKELAMU MAA (Katastri sihtotstarve-100% elamumaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -väikeelamumaa EE 0010)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 2 hoonet (1 eluhoone + 1 abihoone).
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 236 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8 m eluhoonel ja 5,5 m abihoonel. (eluhoone kuni 2 korrust, abihoone 1 korrus) Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 13 E HITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% KANALISATSIOONI-JA REOVEEPUHASTUSE E HITISE MAA (Katastri sihtotstarve 100% tootmismaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet ei määratleta)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 hoone
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 62 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 3 m hoonel. Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 14 E HITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% ELEKTRIENERGIA TOOTMISE JA JAOTAMISE E HITISE MAA (Katastri sihtotstarve 100% tootmismaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet ei määratleta)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 hoone
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 10 m² .
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 3 m hoonel. Kõrgus antud planeeritud maapinnast.

POSITSIOON 15 E HITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% TEE- JA TÄNAVA MAA (Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -transpordimaa L 007)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - puudub
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - puudub
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – puudub

POSITSIOON 16 E HITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% TEE- JA TÄNAVA MAA (Katastri sihtotstarve 100% transpordimaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -transpordimaa L 007)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - puudub
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - puudub
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – puudub

POSITSIOON 17 E HITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100% HALJASALA MAA (Katastri sihtotstarve 100% üldmaa; üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve -üldmaa Üm 0051)
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - puudub
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - puudub
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – puudub

Nurmenuku tn 3 (positsioon 2) ja Nurmenuku tn 4 (positsioon 3) kinnistute korterelamute ehitusõigust ja arhitekturseid tingimusi käesolev detailplaneering ümber ei planeeri ja säilitab kehtiva detailplaneeringu nõuded. Korteralamute projektide koostamine toimub paralleelselt käesoleva detailplaneeringu koostamisega. Korteralamute projekteerimise ehitusõiguse aluseks on kehtiv Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneering.

Korteralamute abipinnad on soovitatav kavandada hoone esimesele korrusele.

Pärnu Linnavalitsuse nõudmisel sätestab koostatav detailplaneering korterelamu kruntidele piirangu: Positsioonile 2 on lubatud ehitada kokku 54 korterit ja positsioonile 3 on lubatud ehitada 44 korterit. Kehtivas detailplaneeringus nimetatud piirang puudus.

Kruntide detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud käesoleva töö juurde kuuluvas linnaehituslike ja arhitektuursete nõuete tabelis seletuskirja lõpus, mida vaadelda koos põhijoonisega. Üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidel ehitusõigus puudub. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb hoonete arhitektuurne lahendus ja materjalide kasutus kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Detailplaneeringu kohaselt tuleb Nurmenuku tn 1 (positsioon 1) ja 2 (positsioon 17) kinnistutele maantee poole istutada okaspuudest kõrghaljastus, mis hakkaks täitma müratõkkefunktsiooni.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega. Lähtutud on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa2 (3) „Maanteede projekteerimismõõdud“ nähtavuskaugused projektkiirus 60 km/h heal tasemel (punkt 5.2.7), külgnähtavus projektkiirus 60 km/h heal tasemel (tabel 2.14).

Seega planeeringus näidatud asukohast puid lähemale maantee servale istutada ei ole lubatud.

Nagu eelpool öeldud, moodustab planeeritava maa-ala olemasoleva haljastuse valdavalt võsastunud põllumaa ja raadatud metsaala.

Käesolev planeeringuline lahendus näeb ette kavandatavasse elamurajooni uue haljastuse rajamist. Planeeritaval alal tuleb lähtuda tõhusa haljastuse rajamise põhimõttest: esteetilisus, õhu kvaliteedi parandamine, vett läbilaskvate pinnakattematerjalide kasutamine.

Uue elurajooni teede äärde istutada puude read. Antud küsimuses teha koostööd projekteerimise käigus Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Elamukruntidel, eriti tänava ääres asuval külgedel, mänguväljakute ääres ja parkimiskohtade ääres, kasutada rikkalikult erinevaid põõsasvorme.

Planeering näeb ette vajadusel hoonestuse, teede ja maakütte paigaldamise aladelt olemasolevate puude eemaldamist. Puude maha võtmisel teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga. Puude maha võtmisel taotleda raieluba.

Elamukruntide haljastuse põhimõtted anda ehitusprojekti mahus täites tingimust, et krundi haljastus peab moodustama kinnistu pindalast vähemalt 30%. Krundi hoonestusala ja teede ümbrusesse on kavandatud rajada muru.

Krundi heakorrasutamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning Pärnu linna heakorra eeskirjadest. Prügi tuleb hoida majandusõue paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Soovitav on prügimajade rajamine.

Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel. Komposteerimine lubatud krundi tagumistes osades, mitte avalikus tsoonis nähtavalt.

Krundi piiridele on lubatud rajada piirded.

Piirdeaia kõrguseks on lubatud 1,2 m. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, materjaliks kasutada horisontaalset heleda toonilist laudist.

Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata ka võrkaiaiga. Soovitatav on krundi piirdeaedade juurde istutada hekid.

Krundisisesed parklad ja lastemänguväljakud ümbritseda hekkidega.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Pärnu linnas, Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneeringu kagu küljel naabruses paikneb riigimaanteena nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru mnt (Tammiste tee), mille kaitsevööndi laius mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m (EhS §71) alusel. Tee kaitsevöönd ulatub käesoleva detailplaneeringu alasse.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest on detailplaneering koostaja informeerinud kinnistute omanikke, kes on olemasolevast olukorrast teadlikud.

Planeeringu kehtestaja peab planeeringu kehtestamisel kaalutusotsuse aluseks võtma „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamise, mille viib ellu kinnistu omanik.

Riigitee nr 5 omanik Maanteeamet on juba varem koostatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringu koostamise käigus planeeringu koostajat kui ka kinnistute omanikke teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Hoonete projektide koostamisel tuleb järgida kehtivaid müranorme. Täiendavateks müra leevendusmeetmeteks on mürapidavamate ehituskonstruksioonide kasutamine näiteks aknaavades kolmekordse paketi kasutus, mürapidavama seinapaneeli või seinakonstruksiooni kasutus jms. Leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik.

Pärnu-Rakvere-Sõmeru riigi põhimaanteel on sanitaarkaitsevööndi laius 300 m. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooneid) maantee liiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Maanteeamet ei võta kohustusi normmürataseme tagamiseks planeeritaval alal. Kui käesoleva detailplaneeringu alal maantee normmüratase ületab lubatud sanitaarnorme, on kinnistu omanikul kohustus kasutusele võtta müratõkkemeetmeid.

Käesoleval hetkel maantee müratase piirnorme ei ületa. Juhul kui perspektiivis maantee müratase ületab piirnorme, tuleb ette näha müratõkke meetmed mürataseme alandamiseks vähemalt normidega ettenähtud tasemeni.

Sellisel juhul planeeringu alal rakendada liiklusemüra vähendamiseks järgmisi meetmeid:

1. Maantee äärsetele kinnistutele täiendava haljasvööndi rajamisega.
2. Kinnistutel, kus pole võimalik olemasoleva hoonestuse paiknemise tõttu haljasvööndit rajada, tuleb paigaldada müratõkkeseinad. Müratõkkeseina kavandamisel tuleb arvestada tema mõju liiklusohutusele, tee korrashoiule, tuleohutusele, heitgaaside kontsentratsioonile ja lumetõrjele. Müratõkkeseina materjalina kasutatakse immutatud puitu, betooni, kergbetooni, klaasi ja muid materjale. Müratõkkesein ei tohi kujuneda liiklusele täiendava ohu allikaks.
3. Liiklusemüra tekkitud hoonesisest müra tuleb vähendada hoonete projekteerimisel akende ja välisseinte mürataseme suurendamisega.
4. Liikluskorralduse võtete kehtestamisega. (näiteks ristmiku liikluskorralduse parandamisega; kiiruspiirangu rakendamisega; raske veoliikluse keelustamisega öötundidel ja puhkepäevadel.

Pärnu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 4 on kehtestatud Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneering. Planeeritavale elamurajoonile on juurdepääsu teeks planeeritud peale- ja mahasõit Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt 2,3 kilomeetrilt vasakult, mis sai lahenduse varem koostatud Pärnus, Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringuga. Kõnesolev ristmik on kavandatud välja ehitada nõuetele vastavaks ristmikuks. Ristmiku lahenduse projekt on koostatud firma Adetex OÜ töö nr 16-10-01 „Nurmenuku elurajooni juurdepääsutee ja Nurmenuku tn T1 põhiprojektiga“. Töö on esitatud Maanteeametile ehitusloa saamiseks ja 2017 aastal on kavandatud mahasõidu väljaehitus arendaja poolt. Käesolev detailplaneering lähtub varem kehtestatud detailplaneeringu ristmiku ja elurajooni kavandatud tänavate lahendusest.

Käesoleva detailplaneeringuga on Nurmenuku tn 8, 10 ja 16 kinnistutel korterelamute sihtotstarbega kinnistud ümber krunditud üksikelamu maa sihtotstarbega kruntideks, tagades varem planeeritud kvartali siseselt teelt juurdepääsud kruntidele. Tammiste tee 16, 16a ja 18 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud sisetee asukohta käesolev detailplaneering ei muuda. Elurajooni siseselt teelt säilivad juurdepääsud ka varem planeeritud korterelamute kinnistutele.

Elurajooni sisene tee annab juurdepääsu ka Sauga valla territooriumi uutele arengualadele.

Planeeritud krundi omanike ja külastajate autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Linnatänavatel parkimine ei ole lubatud.

Õuealal liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Hoovialalt väljasõitu sooritades jälgida liiklusohutuse nõudeid. Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast Ehitusseadustikust, MKM määrustest ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjadest.

Käesoleva detailplaneeringu alusel Pärnu Linnavalitsusel täiendava tee rajamise-, valgustamise ja korrashoiu kohustus puudub. Nimetatud taristu rajamise finantseerib kinnistu omanik.

Lumi tuleb ladustada parklast ja liikluspindadelt asfaltkattega territooriumile, mitte haljasalale. Lume rohkuse korral organiseerida lume äravedu.

Korterelamute sissepääsu ette paigaldada jalgrattahoidjaid vastavalt kehtivatele normatiivdokumentidele.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade vähim arv krundil lahendada vastavalt normatiivsele dokumendile EVS 843:2016.

Normatiivi aluseks on äärelinnas arvestatud 2 parkimiskohta üksikelamu maa krundi kohta.

Korterelamu maa sihtotstarbega krundil arvestada üks parkimiskoht korteri kohta.

Planeeringus joonistel näidatud parkimislahendust võib projektiga täpsustada, kuid peab olema täidetud tingimus, et säiliks haljasala minimaalselt 30% krundi kohta.

Tammiste 16, 16a ja 18 kinnistute detailplaneeringu lahenduse ehitusõiguse ja kinnistute suurus jääb Nurmenuku tn 3 (positsioon 2) ja Nurmenuku tn 4 (positsioon 3) korterelamumaa sihtotstarbega kruntidel muutmata. Kuna kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal kehtisid EVS 843:2003 parkimishormid, siis nende alusel on säilitatud korterelamute maal parkimislahendus. Kinnistu omanik on käivitanud korterelamute projekteerimise kehtiva detailplaneeringu alusel.

Käesolevas planeeringus soovitatakse suurendada parkimiskohtade arvu, tagades üks parkimiskoht omal kinnistul korteri kohta.

5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

5.6.1. Veevarustus.

Detailplaneeringu veevarustuse, reovee- ja sademevee kanalisatsiooni osa koostamisel AS Pärnu Vesi -lt on taotletud tehnilised tingimused ja järgitakse AS Pärnu Vesi tehnilisi üldtingimusi. Arvestatud on järgmiste ehitusnormidega: EVS 812-06:2012 ; EVS 848 : 2013; EVS 921:2014; MKM määrus nr 67 17.09.2010.a "Nõuded ehitusprojektile".

5.6.1.1. Majandus-joogivesi.

Planeeritavate kinnistute tarbeks tuleb vesi (nii olme- kui ka tuletõrjevési) võtta vastavalt linna ühisveevärgi magistraalorust, mis asub planeeringuala piirist ligikaudu 900m kaugusel. Planeeringuala iga krundi piirist ligikaudu 1m väljas poole tuleb paigaldada maakraan või siiber MK, mis on selle krundi liitumispunktiks planeeritud ühisveevärgiga. Vastavalt tehniliste tingimuste nõudele on tagatud kinnistute veeühendused üldkasutatavalt maalt. Planeeringu ala loode nurgast on jäetud võimalus veetorustiku jätkamiseks uutele arenduspiirkondadele.

Sulgemisarmatuuride ja hüdrandi kohta esitatavaid tingimusi vaadata AS Pärnu Vesi tehnilistest üldtingimustest enne projekteerimist.

5.6.1.2. Väline kustutusvesi.

Tuletõrjeevajaduseks on planeeringualale planeeritud 4 tuletõrjehüdranti Pärnu linna territooriumile ja 1 hüdrant Sauga valla territooriumil. Orienteeruv veevajadus mõlemal planeeringualal kokku on ligikaudu 300m³/ööp.

Hüdrandi asukoht on valitud selliselt, et hüdrandi kaugus planeeringuala hoonesse sisenemisel ei ületaks 100 meetrit.

5.6.2. Reovete kanalisatsioon.

Vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele tuleb reoveed planeeringuala igalt krundilt juhtida iseoolsete reovete kanalisatsioonitorustikega ühte planeeritud reoveepumplasse. Reovesi pumbata ligikaudu 417 m kaugusel asuvasse Tammiste tee Sindi-Pärnu vahelisse reovete kanalisatsiooni survetorustikku, mille reoveed juhatakse Pärnu linna puhastusseadmetesse. Pumplale on planeeritud omaette krunt suurusega 156 m², ning omab juurdepääsu üldkasutatavalt maalt.

Iga krundi reoveed suunatakse planeeritud iseoolsete reovee kanalisatsioonitorustikega selle krundi piiridel paiknevatesse reovee kaevudesse, millest algab üldkasutatavale maale planeeritud reovete ühiskanalisatsioon.

5.6.3. Sademevee kanalisatsioon.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeteveed hoonetest eemale olemasolevatesse ja planeeritud kraavidesse, tiikidesse või haljasaladele. Kraavide lahendused on esitatud vertikaalplaneerimise joonisel. Parkimisalade sajuvete kogumiseks järgida kehtivaid normdokumente. Tagada normidele vastav puhastite väljaehitus projekteerimise staadiumis.

5.6.4. Elektrivarustus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala varustamiseks elektriga planeeritud Pärnu linna territooriumile üks alajaam, mille toiteks on planeeritud orienteeruvalt 1,5 km keskpinge kaablit algusega

Lennuki toitefiidrist. Planeeritud alajaamast viiakse iga kinnistu juurde madalpingekaabel liitumiskilbini LK. Samuti on planeeritud eraldi tänavavalgustuseks kaabelliin.

5.6.5.Side.

Planeeringu koostamise käigus on tellitud Elisa-lt telekommunikatsioonide tingimused, mille alusel on koostatud piirkonnale side lahendus.

Planeeringualale on reserveeritud sidekanalisatsioonivõrk, mille jaotuskapid igale krundile paigaldada madalpingega ühtsesse kinnistu liitumiskilpi.

Ühenduskaablid ja nende paiknemine täpsustatakse planeeringuala ehitiste ehitusprojektiga.

5.6.6. Küte.

Hoone küte on võimalik lahendada mitme lahendusvariandi alusel, mis otsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt kehtivale Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneeringule on kruntide varustamiseks soojusenergiaga planeeritud tänavatele gaasitorustikud. Gaasitorustikud on planeeringus ette nähtud vastavalt Pärnu linna gaasi varustuse arenguskeemile.

Piirkonnas on lubatud ka teised autonoomsed kütelahendused.

Esimeseks alternatiivseks lahenduse variandiks on maaküttekollektori paigaldused, kuna planeeritava kruntide hoonestusest ja teedest üle jääv maareserv on olemas. Maaküttekollektori paigaldus on ette nähtud krundi haljasalade alla. Lahendus on sobilik kasutada eelkõige üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidel, kuhu saab spiraali paigaldada horisontaalselt.

Ka korterelamutel on ökonoomne kasutada maaküttekollektorit. Korterelamutel tuleb kasutada vertikaalset soojakaevu paigaldatavat maasoojuskollektorit, kuna horisontaalselt paigaldatava kollektori maareserv korterelamute kruntidel ei ole piisav.

Alternatiivseks lahendusvariandiks on õhk-vesi soojuspumpade kasutamine, kuid nõutav on kvaliteetsete toodete kasutamine ja mida tuleb paigaldada hoonete tagumisse ossa.

5.7. Tuleohutuse tagamine.

Elamu tuleohutuse osa projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 02.06 2015.a määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja standardid EVS 812.Standardiseeria.

Krundile on kavandatud tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hoone.

Planeeritav hoonestus on lubatud projekteerida kas TP-1 kuni TP-3 tulepüsivusklassi.

Naaberkinnistutel paiknevatel hoonetel on nõutav tagada vahekaugus vastavalt normatiivsetele nõuetele vähemalt 8 meetri. Samal kinnistul paiknevatel hoonetel, mille vahekaugus on vähem kui 8 meetrit, kasutada vastavalt normatiivdokumentidele muid tulelevikut takistavaid meetmeid.

Planeeritavatele kinnistule pääseb ligi mööda Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteed ja sealt mahapöördega väljaehitatava ristmiku abil elurajooni sisesele Nurmenuku teele. Teed on kavandatud asfaltkattega.

Elurajooni sisesed teed on 8 ja 6 m laiused. Planeeritavate kinnistute juurdepääsu teede laiuseks on kavandatud 4,0 m.

Tulekustutusvee vajalik veekogus on hoonele arvestatud 15 l/ sekundis. Vajalikku kustutusveekogust on õigus täpsustada ehitusprojektiga EVS 812-6 alusel. Tuletõrjerveevajaduseks on planeeringualale planeeritud 3 tuletõrjehüdranti Pärnu linna territooriumile ja 1 hüdrant Sauga valla territooriumil. Orienteeruv veevajadus mõlemal planeeringualal kokku on ligikaudu 300m³/ööp.

Hüdrandi asukohad on valitud selliselt, et hüdrandi kaugus planeeringuala hoonesse sisenemisel ei ületaks 100 meetrit.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 809-1:2002 nõuetest.

Detailplaneeringuga soovitatakse ette kuritegevuse riskide vähendamiseks krundi ümber rajada piirded. Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus. Hoonestus varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma valveteenust.

5.9. Keskkonnatingimused.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 ja 4 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajadust juhul, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering) ning anda selle kohta eelhinnang.

Planeeritava maa-ala kohta on koostanud KSH eelhinnangu keskkonnaekspert Marek Nurmik. Eelhinnangus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn; ilme, ruumiline struktuur, esteetilisus, teenused.

Vastavalt KeHJS §22 on keskkonnamõju oluline kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Eelhinnangu kokkuvõttes edastatakse, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus teiste asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist negatiivset keskkonnamõju. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata looduslike elupaigatüüpide pindala vähenemist, kaitstavate liikide kahjustamist või häirimist. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinnasele, maa- ja loodusvarade kasutamisele ning pinna- ja põhjaveele. Lisaks ei ole detailplaneeringu elluviimisega ja edaspidise hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega eeldada olulisel määral õhu, valguse, soojuse, kiirguse, müra ega lõhnareostus kaasnemist. Eelnevalt lähtuvalt teeb eelhinnang ettepaneku jätta Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-alal detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.

Keskkonnaamet 03.05.2016 kirjas nr 6-5/16/160-2 on seisukohal, et lähtudes Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneeringu eesmärkidest; asjaolust, et planeeringualal ja selle mõjualal puuduvad teadaolevalt olulised loodusväärtused; ning koostatud KSH eelhinnangust ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Krundi jäätmekorraldus on reguleeritud Pärnu linna heakorraeskirjaga, mille kohaselt on kohustuslik prügi kogumine, sorteerimine ja äravedu käitlusjaamadesse. Prügikonteinerid paigaldatakse piiri ja sissesõidutee lähedusse rajatavasse prügimajja.

5.10. Kehtivad piirangud.

5.10.1. Servituudid.

Krunt Nurmenuku tee 5a (positsioon 14) kinnistu antakse üle Eesti Energiale.

Krunt Nurmenuku tee 5 (positsioon 13) antakse üle Pärnu Linnavalitsusele.

Kruntidele positsioonidel 4, 5, 7, 8 ja 9, kus kraavid paiknevad , seada servituut kraavi paiknemisele. Kinnistutele Nurmenuku 1 (positsioon 1), Nurmenuku 3 (positsioon 2) ja Nurmenuku 4 (positsioon 3), seada servituut kraavi paiknemisele. Kraavi kaldal on 1 m laiune veekaitsevöönd.

5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

Planeeringu alal puudub vajadus teha ettepanek maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeritava kinnistul puudub vajadus määrata riigikaitse otstarbega maa-alasid.

Planeeringu ala kinnistutele Nurmenuku tn 1 (positsioon 1) ja Nurmenuku tn 2 (positsioon 17) jääb Riigitee nr 5 Pärnu- Rakvere-Sõmeru maanteed teekaitsevöönd ja planeeringu ala täies ulatuses Pärnu- Rakvere-Sõmeru maantee sanitaarkaitsevöönd.

5.11. Vertikaalplaneering.

Planeeringuga on tagatud krundi juurdepääsuteelt ja parkimiskohtadelt sademete suunamine olemasolevatesse ja rajatavatesse kraavidesse. Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis.

Planeeritavate kinnistute juurdepääsutee ja parklad on kavandatud asfaltkattega ja osaliselt murukivikattega.

Kraavid ei ole lubatud torusse ajada enne, kui on tagatud sademete ärajuhtimine.

5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleb kinnistu omanik Pärnu Linnavalitsuselt uutele kruntidele aadressid ja moodustab uued katastriüksused.

5.12.2. Mahasõidu projekti koostamine, kooskõlastamine ja Maanteeametilt ehitusloa saamine. Korraldab kinnistute omanik.

5.12.3. Maanteeametiga mahasõidu ehitamiseks finantseerimise kokkuleppe sõlmimine kinnistute omaniku poolt ja mahasõidu väljaehitamine Maanteeameti poolt. Kasutusloa saamine Maanteeametilt.

5.12.4 Nurmenuku tänava (Positsioonid 15 ja 16) projekti koostamine koos drenaaži ja tänava valgustusega. Ehitusloa saamine ja väljaehitamine kinnistu omaniku poolt. Peale kasutusloa saamist üleandmine Pärnu Linnavalitsusele. Nurmenuku tn 2 (positsioon 17) kinnistule koostatud projekti alusel ehitusloa taotlemine, välja ehitamine arendaja poolt ja peale kasutusloa saamist üleandmine Pärnu Linnavalitsusele.

5.12.5. Nurmenuku elurajooni kraavide projektide koostamine ja ehitusloa saamine arendaja poolt. Kinnistutele kraavide paiknemise servituutide seadmine. Kraavide väljaehitamine ja kasutusloa saamine arendaja poolt enne elamukruntide võõrandamist.

5.12.6. Elektrilevi OÜ liitumislepingu sõlmimine ja alajaama kinnistu üleandmine. Elektrilevi Oü korraldab elektrivõrgu väljaehituse ja taotleb kasutusloa.

5.12.7. Pärnu Vesi-ga liitumislepingu sõlmimine. Pärnu Vesi korraldab vee- ja kanalisatsiooni trasside väljaehituse ja taotleb kasutusloa.

5.12.8. Telia AS-iga liitumislepingu sõlmimine. Telia AS korraldab sidetrasside väljaehituse ja kasutusloa.

Nurmenuku tn 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 8, 10, 16 ja

Nurmenuku tänava T1 kinnistute maa-ala detailplaneering 30.11.2017

20

5.12.9. Kehtiva Tammiste tee 16, 16a ja 18 detailplaneeringu alusel korterelamute projekteerimistööd on käivitatud. Pärnu Linnavalitsus seab piirava tingimuse, et enne üksikelamute ehituslubade saamist on välja ehitatud ehitusluba taotleva krundini Nurmenuku tee ja põhitrassid liitumispunktideni.

Koostas arhitekt Margit Kõrts

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119

Margit.korts@gmail.com

Hospidali tn 14

Pärnu 80011

GSM +3725033705