

OÜ LINNAK
Reg nr 12913059
MTR EEP003484
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Raba tn 18 kinnistu detailplaneering
Pärnu linn
ESKIIS

Töö nr 1603

Ettepaneku tegija:

Martti Toots

Omanik:

Martti Toots

Detailplaneeringu koostaja:

Karri Tiigisoon

November 2017

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded	3
1.2. Planeeringu koostamise alused	3
1.3. Mõisted	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus	6
2.3.3. Haljastus, reljeef	6
2.3.4. Tehnovõrgud	6
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	6
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
Alal kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused ning vastavus kehtivale üldplaneeringule.	7
Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused ning vastavus kehtivale üldplaneeringule.	8
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	8
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	8
3.3. Kruntide ehitusõigus	8
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	9
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	10
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
3.7. Keskkond	11
3.7.1. Jäätmed	11
3.7.2. Müra	11
3.8. Piirangud	11
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
3.10. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
3.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	12
3.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus	12

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonetusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Raba tn 18 kinnistule ärihoone kavandamine.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 18. mai 2017 otsus nr 37 **Raba tn 18 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta**, koos korralduse lisaga „Planeeritava maa-ala skeem“;
- OÜ Pärnu Maamööduteenistus poolt koostatud Raba tn 18 **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Töö nr TM-339/16;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

1.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitekturseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

Hoone:

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise. Ehitise on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Rääma linnaosas Ehitajate tee ja Raba tänava ristmikul.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 2,8 km kaugusel. Juurdepääs alale on Raba ja Lille tänavatelt. Lähimad ühistranspordipeatused on Kibuvitsa ja Raba.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda piki Raba või Ehitajate teed kulgeva kergliiklustee kaudu.



Joonis 1 Vaade Raba tn 18 kinnistule Raba tänavalt

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritav kinnistu on osa Hariduse, Lille, Raba ja Rohu tänavate vahele jäävast elamukvartalist. Raba tn 18 kinnistu on hoonestamata. Lähipiirkond on valdavalt hoonestatud pereelamutega. Hariduse, Kirsi, Lille ja Rohu tänavate vahelises kvartalis on 5-korruselised korterelamud. Raba, Hariduse ja Rohu tn vahelises kvartalis asub Raba autopesula. Raba tn 18 kinnistu põhjaküljel kulgeb Ehitajate tee.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Raba tn 18:

- katastritunnus: 62507:024:0002
- kinnistu pind: 1825 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel ei paikne kinnistul olemasolevaid hooneid või rajatisi. Varasemad ehitised on lammutatud.

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Raba tänava ja Ehitajate tee nurgal. Kinnistu põhjaküljel on ka Lille tänav (tupik). Juurdepääs alale on Raba ja Lille tänavatelt.

2.3.3. Haljastus, reljeef

Raba tn 18 kinnistu on kaetud isetekkelise haljastusega – üksikud puud-põõsad ja muru (heintaimestik).

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane kerge langusega lõunasuunas. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +5,93 – +6.67 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala piirile on välja ehitatud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid ning elektri liitumiskilp. Piki Lille tänavat kulgeb ka kaugküttetrass ning Lille ja Raba tänaval on ka sidetrassid.

2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (veebbruar 2017) on Raba tn 18 maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaa.

Piirkonna arengu kohta näeb üldplaneering ette järgmist: „Elamualad. Suured elamumaa reservad asuvad Ehitajate tee ääres. Üldplaneering näeb seal ette elamukvartalite

väljaehitamise Ehitaja tee ja Niidu tänava piirkondades. Elamukvartalite keskele tuleb rajada märguväljakud. (üldplaneeringu seletuskiri lk 31).“

Raba tn 18 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 31.06.2003 korraldusega nr 346), näeb alale ette pereelamumaa. Samas oli maaomaniku soov algset kavandada alale ärimaa, kuna pereelamumaana on aktiivseliiklusega tänavate nurgal asuv krunt ebaatraktiivne. Pereelamumaa planeeriti seetõttu, et Ehitajate tee laiendusega seotud krundi jagamine kiiremini lõpule viia.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – veebruar 2017)

3. PLANEERINGULAHENDUS

Alal kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused ning vastavus kehtivale üldplaneeringule.

Kehtiva üldplaneeringuga on alale kavandatud väikeelamumaa, mis võimaldab alale ehitada pereelamuid ja kuni 2-korruselisi korterelamuid. Krundi asendi tõttu suure liiklusega tänavate nurgal on tegemist ebasobiva kohaga nii pereelamule kui ka korterelamule. Lähtuvalt sellest on otstarbekas kavandada kinnistule mõni teine funktsioon, mis sobiks antud kohta paremini. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kavandada Raba tn 18 kinnistule kontori- ja büroohoone maa ning vähemal määral kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa. Tegemist on suhteliselt hästi juurdepääsetava krundiga, mis asub väga nähtava koha peal. Seetõttu on äriplaneerimine krundile palju sobilikum. Samas tingib krundi asukoht selle, et planeeritav ärifunktsioon ei saa olla selline, mis tekitab liigset liikluskoormust. Sellest tulenevad ka planeeritud sihtotstarvete osakaalud.

Lisaks on oluline ka Raba tänava kui võimaliku kesklinna suunduva tee potentsiaal, mille realiseerumisel muutuks Raba tänava roll oluliselt. Kesklinna sild on küll teema, mida on planeeritud aastakümneid, kuid kõikide variantide puhul on Raba tänav olnud tänav, mis ühendab silla äärelinna poolset otsa ja Ehitajate teed.

Lähtuvalt eelnevast võib öelda, et Raba tn 18 kinnistule mainitud sihtotstarvete ja seeläbi üldplaneeringusse ärimaa juhtfunktsiooni planeerimine on vajalik, sobiv ja proportsionaalne.

Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused ning vastavus kehtivale üldplaneeringule.

Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise vajadus:

Pereelamumaana on Raba tn 18 kinnistu ebaatraktiivne, kuna kinnistu on ääristatud aktiivse liiklusega teedega (Raba tänav ja Ehitajate tee). Kuna kinnistu asub tänavate nurgal, siis puudub seal pereelamu jaoks oluline privaatsus.

Nagu eelpool ka välja toodus sai, siis planeeriti pereelamumaa varasema detailplaneeringuga seetõttu, et Ehitajate tee laiendusega seotud krundi jagamine kiiremini lõpule viia.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Raba tn 18 juhtfunktsioon väikeelamumaast ärimaaks.

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava Raba tn 18 kinnistu piire ei muudeta ja kinnistut ei jagata.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusala hõlmab suurema osa krundist, et võimaldada erinevaid hoonekonfiguratsioone. Arvestades olemasolevat hoonestuse struktuuri, on Raba tänava poole ette nähtud kohustuslik ehitusjoon.

3.3. Kruntide ehitusõigus

- Planeeritava hoone 3. korrus kavandada vähemalt 1 m tagasiastega.
- Vähemalt 1/3 tänavapoolsest hoonefrondist kavandada avatuna (tööruumide või kauplusepindade aknad, vaateaknad, sissepääsud).
- 1. korruse tasandile kavandatav parkimisala eraldada tänavafrendist esteetilise vaheseinaga.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

positsiooni nr.	olemasoleva katastriüksuse pindala m ²	krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed ja osakaal %*	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m ²		hoonete suurim lubatud kõrgus m**	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurimi lubatud võimsus***		parkimis-kohtade arv		katuse tüüp / kalle°	olev keskmine maapinna kõrgus / plan maapinna kõrgus****	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	sh maapealne	normatiivne	planeeritud			
1	1825	ÄK 0-30%; ÄM, ÄB 70-100%	2	-	600	9,5	33,0%	-	3	1120	1120	28	28	lame/ madal viil 0- 30	6,50/ 7,00	1. Keelatud on häirivalt imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamine; 2. Tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga; 3. Hoone arhitektuursed eskiisid kooskõlastada linnaarhitektiga;
kokku:	1825		2	-	600					1120	1120	28	28			

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013

ÄB - büroohoone maa

ÄK - kaubandus-toitlustus ja teenindushoone maa

ÄM - majutushoone maa

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast, miinusmärgiga on märgitud hoone maks sügavus

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

**** - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud planeeritud maapinna kõrgusmärgist

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta varem planeeritud ja väljaehitatud liikluskorralduse põhimõtteid. Juurdepääsud Raba tn 18 kinnistule on planeeritud Raba ja Lille tänavalt.

Olemasolev liikluskorraldus ei vaja muutmist, kuid Raba tn 18 kinnistul tuleb vältida funktsiooni, mis eeldab suurt kaubaautode liikumist.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele on Raba tn ääres olemasolev kergliiklustee sõiduteedega.

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb rahuldada omal kinnistul võimalikult lähedal juurdepääsudele. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Jalgrataste parkimiseks näha jalgratastele ette parkimiskohad või varjualune hoone sissepääsule võimalikult lähedal. Tagada vähemalt üks jalgratta parkimiskoht 6 töötaja kohta (min 6 kohta).

Sõiduautode parkimisvajadus on antud tabelis 5. Tabelis esitatud arvsuurust rakendatakse maksimaalse ehitusõiguse ja suurema töötajate arvu puhul. Vajalik parkimiskohtade (ja invaparkimiskohtade) arv tuleb arvutada igakordselt eraldi hoonete projekteerimise käigus lähtuvalt ettevõtte reaalsest vajadusest.

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ²)	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud
1	ÄB	asutused – 1 pk/40bm ²	1120	28	28
				28	28

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÄB - büroohoone maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - väikeelamute ala.

Kavandatav hoonestus ei saa takistuseks olemasolevatele ja planeeritavatele liiklusvoogudele. Raba tänava ruum on piisavalt lai. Ehitajate tee pööramiseks on välja ehitatud vasakpöörderada, mida on võimalik kasutada ka Raba tn 18 kinnistule pääsemiseks.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi vaba ala haljastada. Haljastuse kavandamisel arvestada vaadeldavust tänava maa-alalt (avalikust linnaruumist). Haljastatud ala kujundamisel peab olema kasutatud mõistlikus proportsioonis nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Vältida tühje murupindu.

Minimaalne haljastuse osakaal on 20 % krundi pinnast (365 m²).

Parkimisala jagada haljastusega väiksemateks (kuni 20 kohta) osadeks.

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

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

Krundi tänavapoolsetele külgedele on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune puit või metallpiire mida võib kombineerida haljastusega. Piirde lahendus anda koos hoone projektiga.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Ladustatavat lund ei ole lubatud lükata nõnda, et lumesulamisveed valguvad otse sademeveesüsteemi. Vältida lükatava lume sattumist haljasaladele. Parklatesse tuleb paigaldada puhastusseadmed.

3.7. Keskkond

3.7.1. Jäätmed

Kogumiskonteinerid paigutada hoonesse või juurdepääsutee lähedusse varjates need tänavalt prügimaja või piirdeaiaga. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Konteinerite täpne asukoht anda ehitusprojektis.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

3.7.2. Müra

Kuna tegemist on suhteliselt mürarikka piirkonnaga, siis tuleb hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning rajada nõuetekohane välispiirde ühisisolatsioon.

3.8. Piirangud

Raba tn 18 kinnistu jääb lennuvälja õhukaitsevööndi alale (kõrguspiirang 45 m).

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbros kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid eristada selgelt.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbros valgustada.
- Hoone on varustada alarmseadme ja videojälgimissüsteemiga.

3.10. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse kehtetuks Pärnu Linnavalitsuse 31.07.2013 korraldusega nr 346 kehtestatud Raba tn 18 kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisise tehnoarajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

3.12. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise vajadus:

Koostatava detailplaneeringuga planeeritakse Raba tn 18 kinnistule ärihoonet.

Raba tn 18 kinnistul on hetkel väikeelamumaa, mis vastab piirkonna üldisele juhtfunktsioonile. Samas on tegemist kahe suure liikluskoormusega tee vahetus läheduses asuva kinnistuga, mis muudab selle elamumaana väheperspektiivseks, sest kinnistul on kõrgendatud müratase ning vähe privaatsust.

Pärnu Linnavalitsuse 31.07.2013 korraldusega nr 346 kehtestatud Raba tn 18 kinnistu detailplaneeringu protsessi käigus juba kavandati alale ärimaad, kuid see jäi pooleli seoses Ehitajate tee kavandamisprotsessiga, millega seoses oli vajalik Raba tn 18 kinnistust maatüki eraldamine. Aja kokkuhoiu eesmärgil kehtestati detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas olevana.

Kavandatav hoone hakkab olema erinev piirkonnas juba olevatest hoonetest, mis on kõige olulisem kaasnev mõju. Mõju on positiivne sellisel juhul, kui see ärgitab Raba tn äärseid kinnistuid ehitama samasuguseid hooned ning seetõttu saab kogu tänavafont uue ilme ning sellega kaasneb piirkonna kinnisvaraväärtuse tõus seoses täiendavate teenuste ja äriaktiivsusega. See omakorda sõltub majanduslikust perspektiivist ja sellest, kas Raba tänavast saab oluline peatänav, mis ühendab ka kesklinna. Kesklinna silla realiseerumisel võib üsna kindel olla kinnisvara arendusperspektiivide muutuses (väljavõtte Pärnu, Raba tn 18 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangust).

Raba ja Hariduse tänavate vahele jääb suhteliselt hõredalt hoonestatud elamukvartal, mis ei ole miljöopiirkond ning kus ei ole ka terviklikku miljööväärtust nagu näiteks teisel pool tänavat olevatel suhteliselt terviklikel elamupiirkondadel. Lisaks on Raba tänavas selles küljes Raba tn 31a autopesula, mis mõjub tühimikuna tänavas äärses hoonefrondis. Samuti on lähedal asuvasse Hariduse- Rohu-Kirsi-Lille kvartalis ehitatud nõukogude ajal korterelamud, mis samuti ei toeta ala terviklikkust.

Raba tänav on üsna oluline peatänav ning eeldatavalt saab sellest ka kesklinna ühendav tänav, kui valmib uus sild üle Pärnu jõe. Tegemist on piirkonnaga, millel on oluline potentsiaal muutuseks.

Seetõttu on otstarbekas kavandada piirkonda uushoonestust ning alustada just kõige Ehitajate tee poolsest kinnistust, sest see on piirkonna hoonestuse suhtes kõige vähem destruktiivne. Ühel kinnistul toimuv muutus võib anda tõe muudatusteks ka teistel kinnistutel. Kavandatav hoone ei varja naaberkinnistutel päikest ning toimib vähesel määral ka mürabarjäärina.

Lähtuvalt eelnevast on Raba tn 18 kinnistu juhtfunktsiooni muutus põhjendatud, vajalik ja sobiv.