

Pärnu, Rähni 13 detailplaneering

Köide I

Detailplaneering

Sisukord:

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	2
3.Olemasoleva olukorra kirjeldus	2
3.1.Planeeritava ala asukoht.....	2
3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.	2
3.3.Maakasutus ja hoonestus.....	2
3.4.Haljastus ja liiklus.....	2
3.5.Tehnovõrgud	3
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	3
5.Detailplaneeringuga kavandatav	3
5.1.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.	3
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	4
5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	4
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	5
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.	5
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	5
5.7.Tuleohutuse tagamine	6
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
5.9.Keskonnatingimused.....	6
5.10.Piirangud	6
5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	6
2.Joonised	
2.0.Situatsiooni skeem. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist	DP-0
2.1.Tugijoonis	DP-1
2.2.Põhijoonis	DP-2
3.Illustratsioonid	

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused

Pärnu, Rähni 13 kinnistu detailplaneeringu tellija on Pärnu Linnavalitsus.

Maa-ala ja tehnovõrkude plaani (geodeetilise alusplaani) on väljastanud OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-149/17.

Planeeringu algatamise taotlusele on Pärnu Linnavalitsus esitanud vastuskirja 20.06.2017 (nr. 8-4/6014-1) ja detailplaneeringu koostamine algatati Pärnu Linnavolikogu poolt 21.09.2017 otsusega nr. 89.

2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu peamine eesmärk on olemasolevale ehituskrundile ehitusõiguse määramine.

3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu maa-ala suurus on 1262 m² (Rähni 13 kinnistu). Üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa (EE).

Krundil paiknevad puitkonstruktsioonis, korruselisusega (1-2) kõrgemad ja madalamad kaldkatustega hooned.

Hoonete välimus, kuju ja paiknemine ei moodusta korrapärast arhitektuurset tervikut, on nähtavalt arengulise tekkega ja amortiseerunud. Kinnistut läbivad insenervõrgud (vesi, kanalisatsioon). Torud suubuvad Rähni ja Kooli tn kaevudesse. Elektrivarustus on olemasolev - Rähni tn.13 olemasolev LP paikneb 16749JK Rähni tn ääres.

3.1..Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu linnas, kinnistul aadressiga Rähni 13.

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

Planeeritaval alal ja ümbruses on väljakujunenud valdavalt kahekorruline hoonestus, mille moodustavad põhilises osas elamud. Varasemad hooned paiknevad valdavalt ehitusjoonel (krundi piiril). Piirkond paikneb kesklinna ligidal, linna põhimagistraali, Riia mnt. vahetus läheduses, valdavalt elukondlikus tsoonis. Riia mnt ääres on põhikorrustel paljudel hoonetel müügipinnad, läheduses turg.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda üldplaneeringu nõuetest 2: "Ruumilise arengu põhimõtted, visioon ja eesmärgid".

3.3..Maakasutus ja hoonestus

Planeeringu alal paiknevad puitkonstruktsioonis elamud ja kuurid, mis ei ole kasutuses. Suurim hoone on põlenud ning põlengu tagajärjel on enamus hoonest katusetä.

3.4.Haljastus ja liiklus

Kinnistu on võsastunud.

Olemasolev juurdesõit krundile on mõlemasuunalise liiklusega Rähni ja Kooli tänavalt. Lähedalasuv Riia mnt on ülelinnalise tähtsusega magistraaltänav.

3.5. Tehnovõrgud

Tänavatel on, veevarustuse, reovee kanalisatsiooni ja sadevee kanalisatsiooni torustikud, samuti elektrivarustus ja side. Ka soojatrass asub Kooli tn-l, kuid see on kinnistust ca 100 m kaugusel.

4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Lähipiirkonna jaoks on oluline soojatrassi väljaehitus kuni kinnistuni, mis võimaldab ka ümbritsevatel hoonetel kaugküttega liituda – kuna see nõuab suuri investeeringuid, siis seda kahjuks seni tehtud ei ole. Oluline piirkonna arengu jaoks on ka see, et kasutuseta ja ühe suure põlengu ohvriks langenud ehitisega kinnistu korrastatakse.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Kavandatakse olemasolevate amortiseerunud ja põlenud hoonete lammutus ja uute hoonete ehitus.

5.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kehtiv üldplaneeringu juhtotstarve väikeelamumaa (EE) muudetakse korruselamumaaks (EK), lubatud maapealsete korruste aruga 3 ja hoonete arvuga kinnistul 2. Ettepanekuks detailsemalt on üldplaneeringu teksti mitte muuta, vaid muuta üldplaneeringu joonist „Maakasutuse plaan“, märkides graafiliselt sihtotstarvetele vastavad juhtfunktsioonid tulenevalt planeeringulahendusest.

Detailplaneeringu lahendus arvestab ümbruskonna olemasoleva, Riia mnt. ääres, Kooli tn-l ja külgnevalt ajalooliselt väljakujunenud miljööga (piirkonna hoonestuslaadiga). Teostatud on vastav linnaehtuslik analüüs, mis on käesoleva eskiisprojekti lisa.

Üldplaneeringu muutmine on vajalik linnaruumi korrastamiseks ning väärtusliku kesklinnaga piirneva ala optimaalseks kasutamiseks linna arengus, s.t. kesklinna lähedase hoonestuse tihendamist ja uute elamispindade loomist.

Võttes arvesse ümbritseva kontaktvööndi juba väljakujunenud linnaruumi loogikat, väljakujunenud ning varemplaneeritud sotsiaalset taristut, tänavavõrgustikku ning juurdeplaneeritavat elamisüksuste arvu, mõjutab planeeringulahenduse kvaliteetne elluviimine piirkonna linnaruumilist situatsiooni positiivselt ning selle võib lugeda piirkonda igati sobivaks. Detailplaneeringuga kavandatav on üldisesse keskkonda sobiv ja vastavuses ümbritseva miljööalaga, seda nii arhitektuurilises kui ka funktsionaalses mõttes. Eluliselt olulised teenused ja rekreatsioonialad planeeritavale elamupiirkonnale on kõrvalkvartalites juba samuti olemas – kaubandus, teenindus, pargialad jne.

Säästliku sotsiaalmajandusliku ja ruumilise planeerimise seisukohalt on oluline, et piirkonnadesse mis asuvad linnakeskusele lähedal ning kus on juba olemasolev ja toimiv taristu, asuks elama rohkem inimesi. See on vajalik selleks, et toetada linnakeskust, töökohti ja teenuseid. Eeslinna näol on tegemist alaga, mis on kõige otsesemalt kesklinnaga seotud.

Seetõttu on uute hoonete puhul põhjendatud ajaloolistest hoonetest suurema ehitusaluse pinnaga hoone lubamine. Olemasoleva keskkonna tihendamine on linnaehtuslik praktika, mis on vähemalt Põhja-Euroopas laiemalt levimas.

Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva oluliselt ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes. Huvitatud isiku õigustatud ootus kinnistut arendada avalikes huvides on vähemalt samaväärses proportsionaalses suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestuslahendus on ümbritsevaga proportsioonis (käsitlud detailsemalt detailplaneeringu lisana koostatud linnaruumilises analüüsis), lisanduv liiklustihedus ei ole ümbritsevatele linnakeskkonnale koormav, kuna planeeringuala paikneb ka ühe linna peamagistraali ääres. Ümbritsev linnaruum saab otsest kasu suhteliselt suure räämas kinnistu korrastamise tulemusena.

5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kruntide jaotust.

5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Rekonstrueeritavate hoonete kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoonete maht, korruselisus, katuste kuju, hoonete paiknemine krundil. Mahtude planeerimisel on teostatud ka insolatsiooni arvutused ning standardikohane insolatsioon on naaberhoonetele tagatud.

Eeskujuna tuleb järgida piirkonnas ja käesoleval juhul eelkõige Kooli tänaval ja lähipiirkonnas sama tänava erinevate ristmikutel asuvat hoonestuslaadi ja -mahte, tuleb lähtuda koostatavas üldplaneeringus määratletud eeslinna miljööala tingimustest.

Kõik hooned koos arhitektuursete osadega peavad jääma määratud hoonestusala piiridesse, arvestades lubatud ehitusala pindala ja hoonete arvu. Hoonete arhitektuurne lahendus tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga. Kõik vajalikud abiruumid tuleb lahendada kavandatavate hoonete mahus.

Krunt 1 (Rähni 13)

planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	<i>korterelamumaa EK (max 20 korterit)</i>
üldplaneeringu juhtotstarve	<i>EK- korruselamumaa</i>
hoonete maksimaalne kõrgus (m) (arvestatud olemasolevast maapinnast). Arvestuslik olemasoleva maapinna kõrgus = 5,0-5,20 abs.km (keskmine maapinna km).	<i>11m</i>
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	<i>5,00-5,20 m /5.00-5,20 m</i>
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	<i>3/-1 (2 põhikorrust + katusekorrus)</i>
Hoonete suurim ehitusalune pindala	<i>500m²</i>
lubatud suurim hoonete arv krundil	<i>2 (elamud)</i>
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	<i>TP2</i>
piirangud	<i>puuduvad</i>
kuni 20 m ² väikeehitised	<i>-</i>
haljastus	<i>lahendada haljastusprojektiga</i>
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>Igale korterile parkimiskoht</i>
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal	<i>Katuse tüüp: mansardkatus (10 –80°), Katuse harja suund – paralleelne Rähni ja Kooli tänavaga</i>

välisviimistluse materjalid,	<i>Katusekatte materjal:, valtsprofiilplekk, katusekivi jms.</i>
nõuded avatäidetele (uksed aknad jms),	<i>Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi.</i>
piirete materjal, kõrgus, tüüp	<i>Avatäited: puit või PVC.</i>
	<i>Piirded: kivi-, puit- või metallpostidel puitlipp piire, või võrkaed koos hekiga, kõrgus max 1,5 m.</i>

Viited vt.põhijoonis DP-2.

5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastamisel ja heakorrastamisel jälgida piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Krundi pinnast on haljastatud kokku 30 %. Haljastuse osakaal vastavalt Pärnu linnavolikogu otsusele 21.09.2017 nr. 89. Sama otsuse kohaselt nähakse ette ka laste mänguväljak. Jalutuskäigu kaugusel asub ka Vanapark, sealsed mänguväljakud ja muud väikevormid.

Lubatud kuni 1,5 m piire. Piirded peavad paiknema kinnistu piiril.

Haljasala asukoha määramisel on arvestatud kinnistu naabrite (Rähni 11/1-1 korteriomank Eha Tammiku) poolt esitatud soovide ja ettepanekutega, et Rähni 11 ja Rähni 13 kinnistute piiril paikneks haljasriba laiusega 4-8m.

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

Tänavavõrku ja liikluskorraldust ei ole planeeringuga muudetud, sõidukite parkimine kinnistul – igale korterile on nõutud parkimiskoht oma kinnistul. Olulist mõju liikluskoormusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Õueala on jalakäijate ja sõidukite samaaegselt liiklemiseks ettenähtud ala, kus ehituslike või muude vahenditega on vähendatud sõidukite kiirust ning mille sisse- ja väljasõiduteed on tähistatud õueala liikluskorda kehtestavate liiklusmärkidega. Täpne lahendus antakse järgmiste projekt staadiumitega.

Sisepääs kinnistutele on ette nähtud laiemalt Kooli tänavalt, praegune sissesõit Rähni tänavalt Rähni 11 kinnistu poolsel küljel ei ole edaspidiselt kasutusel.

Sisepääs kinnistule lahendatakse allalastud äärekiviga. Mahasõidu laiuseks on 4 m.

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta kõvakattega (kivisillutis).

5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised

Olemasolevad

- **Veevarustus**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **Reovee kanalisatsioon**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **Sademevete kanalisatsioon**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Elektrivarustus**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **Soojusvarustus**

Puudub. Lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **Sidevarustus**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **Vertikaalplaneerimine**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **Välisvalgustus**

Olemasolev, lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga

- **vajadusel kaldakindlustused, tuletõrje veevarustus vm.**

Käesolevalt ei planeerita.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivusklass, hoonetevahelised kaugused ja veevarustus projekteerida vastavalt kehtivatele normatiividele ja standarditele. Kehtivad normatiivid ja standardid:

- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004.a. nr 315.
- EVS 812:6:2012

Planeeritavate ja olemasolevate hoonete vahel peab olema tagatud 8 m kuja (vahekauguse) nõue või tulemüür.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Täpne veevajadus kustutustöödeks määrata ehitusprojektiga. Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Hoonetele saab kasutusloa taotleda peale seda, kui päästekeskus on veevõtukohta vastu võtnud.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete projekteerimisel näha ette kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

5.9. Keskkonnaningimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne võimalikku keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

Planeeritaval alal ei asu:

- kaitstavad loodusobjektid ja -alad;
- muinsuskaitseobjektid ja -alad;
- roheline võrgustik;
- maastikuliselt väärtuslikud objektid/alad, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, veekogude kaldaalad jne.

5.10. Piirangud

Planeeritaval hoonestusalal puuduvad järgmised piirangud:

- teede kaitsevöönd
- looduskaitse ja kallasrajad
- muinsuskaitse
- üldplaneeringukohased piirangud
- muud võimalikud piirangud

Planeeritaval kinnistul kehtivad miljööalast tulenevad piirangud.

5.11.Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord – arendus viiakse ellu kahes etapis, ehitustegevus toimub hoonete kaupa. Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Koostas:

Arhitekt Karmo Tõra

Pärnu, Rähni 13 detailplaneering
Köide II

LISAD:

- Linnaehituslik analüüs
- KSH eelhinnang