

Tellija: Pärnu Linnavalitsus

Omanik: OÜ Kangert

Huvitatud isik: Eesti Vabariik, maa-amet

Projekteerija: OÜ Joon Ruumis, Nikolai tn 10-3 80011 Pärnu, tel 527 3938,
MTR reg nr EP10442271-0001 (20/1/2003)

Töö nr. 07-16

Projekteerija: OÜ Arcus Projekt, Rüütli tn 37 80010 Pärnu, tel 445 9570,
MTR reg.nr.EP10033377-0001 (10.01.2003)
MTR reg.nr.EL10033377-0001 (16.10.2002)
Muinsuskaitseameti tegevusluba E17/2002-P

Töö nr. 16059

RIIA MNT 26 KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt :



Rein Metshein

november 2016, Pärnu

Seletuskiri

Detailplaneeringu ala asub Kesklinna linnaosas Eeslinna piirkonnas ja hõlmab Riia mnt 26 kinnistu suurusega 1119m². Planeeringuala on suurusega ca 1400m².

Planeeringuala paikneb Riia maantee ääres väljakujunenud hoonestusega alal. Ümbritsevate Riia maantee kruntide hoonestus paikneb reeglina perimeraalselt tänavajoonel, tegu on kuni kolmekorruseliste (2 + katusekorrus) äri- ja korterelamu segafunktsiooniga hoone koos hoovis asuvate abihoonetega. Riia mnt 26 krunt on hoonestatud historitsistliku tänavafassaadiga ühekorruselise madalakaldelise katusega ärihoonega ja sellega liituva õuepoolse abihoonega, hooned paiknevad ehitusjoonega krundi edela- ja loodepiiril. Kõrghaljastus puudub, krunt on võsastunud.

Kehtiv Pärnu linna üldplaneering defineerib planeeringuala väikeelamumaa EE juhtfunktsiooniga, koostamisel olev Pärnu linna uue üldplaneering segahoonestuse maa-alana. Riia mnt 26 krundi olemasolev sihtotstarve on 100% ärimaa. Koostamisel oleva Pärnu linna uue üldplaneeringu järgi on tegemist Riia maantee eeslinna miljöalaga.

Riia mnt 26 krundi piire ei muudeta. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtestada kinnistu sihtotstarbeks 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa BT, majutushoone maa BM ja kontori- ja büroohoone maa BB (vastab kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele ärimaa Ä ja koostamisel oleva uue üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele äri ja teeninduse maa-ala Ä). Seetõttu on tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga: väikeelamumaa EE juhtotstarve asendatakse ärimaa Ä juhtotstarbega.

Krundile on kavandatud üks hoonestusala, millest tänavapoolse osa moodustaks olemasolev ja ühekorruseline hoone, täpsemalt selle tänavapoolne säilitatav viilkatusega osa. Krundi sügavusse, 13m kaugusele tänavapoolsest krundipiirist, antakse võimalus ehitada 2-korruseline täiendav hoonemaht kõrgusega kuni 10,0m olemasolevast maapinnast. Olemasoleva hoone põhjapoolne väheväärtuslik amortiseerunud laoruumide osa on lubatud lammutada. Olemasoleva hoone Riia maantee poolse osa fassaad ja maht säilitatakse kas iseseisva hoonena või kokku ehitatuna kavandatava uue hoonega. Lubatud on lisaks ühe maa-aluse korruse ehitus. Maapinna absoluutkõrgus krundil on 4,91–5,20m abs, seda oluliselt ei muudeta. Detailplaneeringu ehitusõiguslike ja arhitektuursete lähtesisukohtade kujundamisel lähtutakse koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringuga määratud Riia mnt Eeslinna miljöala kohta seatud tingimustest.

Krundil kavandatav täisehitatus on 53,4%, kavandatav suurim ehitisealune pind on 597m², kavandatav hoone suurim brutopind on 1074m². Planeeringu põhijoonisel kujutatud hoonestusala on paigutatud selliselt, et sellesse peavad mahtuma kõik hooneosad. Lubatud on hooneosade üleulatamine üle krundi edelapiiri Riia mnt maa-ala kohale kuni 0,98m võrra, pindalaga 6,3m² (lubatud ala räästa, trepimademe või varikatuse ehitamiseks).

Krundile sisse- ja väljasõit on hetkel kehtiva liikluskorralduse alusel võimalik vaid paremasuunalise pöördega, neid võimalusi täpsustatakse edasises töös liiklusalaspetsialistidega. Sõiduautode parkimine on kavandatud krundi tänavapoolsesse ossa. Arvestuslik standardile vastav minimaalne parkimiskohtade vajadus on 9 sõiduautokohta (normatiiv on keskmiselt 1/120m² brutopinnast).

Hooneid ümbritsev ala krundi kirde- ja kaguküljel haljastatakse muruga ja dekoratiivhaljastusega, krundi idapiirile on soovitatav heki rajamine. Haljastuse osakaaluks näha ette vähemalt 20% krundi pinnast, millest 60% on kõrghaljastus.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

Pärnu linna üldplaneeringuga (2001).

koostas Rein Metshein, arhitekt 21. 11. 2016