

Tellija: Pärnu Linnavalitsus

Omanik: Galina Abol

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

Töö nr. 06-16

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. 16076

TALLINNA MNT 59 KINNISTU

DETAILPLANEERING

Arhitekt :



Rein Metshein

detsember 2016, Pärnu

Seletuskiri

Detailplaneeringu ala asub Ülejõe linnaosas ja hõlmab Tallinna mnt 59 kinnistu suurusega 1178m². Planeeringuala on suurusega ca 1500m².

Planeeringuala paikneb Tallinna maantee ääres väljakujunenud hoonestusega alal. Ümbritsevate Tallinna maantee kruntide hoonestus paikneb valdavalt perimetraalselt tänavajoonel, tegu on kuni kahekorruseliste (või 1 + katusekorrusega) äri- ja korterelamu segafunktsiooniga hoonetega koos abihoonetega. Tallinna mnt 59 krunt on hoonestatud tänavapoolsel krundipiiril paikneva väikesemahulise 1 + katusekorrusega ja kaldkatusega elamuhoonega (unikaalaadressiga Tallinna mnt 59/1) ja tänavajoonest taandes paikneva suurema elamu- ja ärihoonega, milles olevad elamu- ja ärifunktsiooniga ruumid on suhtega 50%–50% (unikaalaadressiga Tallinna mnt 59/2), mille ees on õueala autode parkimise võimalusega. Kõrghaljastus puudub, krunt on haljastatud mõne dekoratiivse okaspuuga, hoonetest idapoolses krundiosas paikneb muruala koos viljapuudega.

Kehtiv Pärnu linna üldplaneering defineerib planeeringuala väikeelamumaa EE juhtfunktsiooniga, koostamisel olev Pärnu linna uus üldplaneering väikeelamute maa-alana. Tallinna mnt 59 krundi olemasolevad sihtotstarbed on 75% elamumaa ja 25% ärimaa. Koostamisel oleva Pärnu linna uue üldplaneeringu järgi on tegemist Tallinna maantee eeslinna miljööalaga.

Tallinna mnt 59 krundi piire ei muudeta. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtestada kinnistu lubatud sihtotstarbed järgmiselt: peamine sihtotstarve on pereelamu maa EP 50–55% (vastab kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele väikaelamumaa EE ja koostamisel oleva uue üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele väikaelamute maa-ala Ev) ning kõrvalsihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa BT ja majutushoone maa BM 45-50% (vastab kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele ärimaa Ä ja koostamisel oleva uue üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele äri- ja teeninduse maa-ala Ä).

Krundile on kavandatud kaks hoonestusala, milles paiknevad olemasolevad hooned ilma olulise laienemisvõimaluseta. Hoonete suurimad kõrgused on Tallinna mnt 59/1 hoonel 6,5m ja Tallinna mnt 59/2 8,5m olemasolevast maapinnast. Tallinna mnt 59/1 hoonele on lubatud ehitada välja katusekorrus, katuse põhimahu kuju ja kõrgust ei ole lubatud muuta, lubatud on oma krundi poolsed väikesemahulised katuse väljaehitused, naaberkrundi poolisel küljel on lubatud ainult katuseaknad. Mõlema hoone puhul on lubatud ka –1 korruse ehitamine sügavuseni kuni –5m maapinnast. Krundil on lubatud kuni kahe hoone eraldi paikneva hoone ehitamine. Krundil on lubatud kokku 2 korterit. Maapinna absoluutkõrgused on krundil 4,97–5,71m abs (keskmiselt 5,55m abs), kõrguseid ei muudeta. Detailplaneeringu ehitusõiguslike ja arhitektuursete lähteseisukohtade kujundamisel lähtutakse koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringuga määratud Tallinna mnt miljööala kohta seatud tingimustest.

Krundil kavandatav suurim täisehitatus on 41%, seetõttu on tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga antud krundi suurima täisehitatuse osas, sest kehtiva üldplaneeringu kohane suurim lubatud täisehitatus väikeelamumaa krundil on antud juhul 30%. Kavandatav suurim ehitisealune pind on krundil kokku 488m², kavandatav hoonete suurim brutopind on 1450m² (seda juhul, kui hoonetele ehitatakse täismahus –1-korrused). Planeeringu põhijoonisel kujutatud hoonestusaladesse, mille pind on joonisel kokku 550m², peavad mahtuma kõik hooned, ehitisealuse pinna suurenemine võrreldes olemasolevaga on lubatud vaid hoonete täiendavate väljaulatuvate osade juurdeehitamise või muutmise korral või hoonetele lisasoojustuse paigaldamise korral. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20m² ja 60m² hooned, koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu, lubatud suurima ehitisealuse pinna ja lubatud suurima täisehitatuse sisse. Lubatud on Tallinna mnt 59/1 hoone osade (räästas, trepimade) üleulatamine üle krundi edelapiiri kuni 0,20m kaugusele ja kuni 1,2m² ulatuses ning kruntide valdajate kokkuleppel Tallinna mnt 57 krundi kohale kuni 0,55m võrra ja kuni 8,8m² ulatuses. Hoone detailide (räästas, trepp) ulatumine üle krundi piiri tänavamaale lubada ainult olemasolevas ulatuses. Mahuliste ehitiste püstitamisel piirile lähemale kui 4m peab selleks olema naaberkrundi valdaja nõusolek.

Krundil on olemasolevalt kaks sisse- ja väljasõitu, mis säilivad. Sisse- ja väljasõitude lubatud liiklusuunad täpsustatakse liiklusalade spetsialistidega. Sõiduautode parkimine on kavandatud krundi tänavapoolsesse ehk lääneossa, parkimisvajadus tuleb lahendada vaid oma krundil, parkimiskohtade arv näha ette vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Arvestuslik standardile vastav minimaalne parkimiskohtade vajadus on 4 sõiduautokohta (majutushoone normatiiv on keskmiselt 1/200m² brutopinnast ja hoonetes paiknevate 2 korteri kohta nähakse kummalegi ette 1 sõiduautokoht).

Haljastuse osakaaluks näha ette vähemalt 30% krundi pinnast, olemasolev haljastatud ala krundi idaosas on ca 25%. Prügikasti asukoht peab olema juurdepääsetav prügiautole, võimalik asukoht on krundi põhjaosas.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

Pärnu linna üldplaneeringuga (2001),

Alal kehtiva "Tallinna mnt 59 krundi detailplaneeringuga" (2004).

koostas Rein Metshein, arhitekt 02. 12. 2016