

Haapsalu mnt 90, Papsaare küla, Pärnu linn 88317
Reg nr EEP 00266, registrikood 11101661
kontakt: anne.vaisma@gmail.com

PÄRNU LINN, A.H.TAMMSAARE PST 22b

KINNISTU DETAILPLANEERING

ESKIIS

TÖÖ NR 425-19

Detailplaneeringu tellija:

Pärnu linnavalitsus

Detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija:

AS SA.MET, esindaja Janno Metsa

Detailplaneeringu koostaja:

arhitekt Anne Vaisma

28. september 2020

0. SISUKORD

0. SISUKORD	1
1. PLANEERINGU KOOSSEIS	2
2. SELETUSKIRI	3
2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2.3.1 <i>Planeeritava ala asukoht</i>	3
2.3.2 <i>Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus</i>	3
2.3.3 <i>Maakasutus ja hoonestus</i>	3
2.3.4 <i>Haljastus</i>	4
2.3.5 <i>Tehnovõrgud</i>	4
2.3.6 <i>Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng</i>	4
2.4 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
2.4.1 <i>Kinnistu andmed</i>	4
2.4.2 <i>Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed nõuded</i>	5
2.4.3 <i>Haljastus ja väikevormid</i>	5
2.4.4 <i>Liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	6
2.4.5 <i>Vertikaalplaneerimine</i>	6
2.4.6 <i>Tehnovõrgud</i>	6
2.4.7 <i>Tuleohutus</i>	6
2.4.8 <i>Kuritegevusriskide vähendamine</i>	6
2.4.9 <i>Keskkonnatingimused</i>	7

1. PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa	Tiitelleht		
	Sisukord		
	Seletuskiri		28.09.2020
Joonised	Skeem 1	Asukohaskeem	28.09.2020
	Joonis 1	Tugijoonis	28.09.2020
	Joonis 2	Põhijoonis	28.09.2020
	Joonis 3	Illustratsioon	28.09.2020
Lisad	Pärnu Linnavolikogu otsus nr 27		21.03.2019
	Lisa Pärnu Linnavolikogu 21.03.2019 otsuse nr 27 juurde		21.03.2019

2. SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering hõlmab Pärnu linnas A.H.Tammsaare pst 22b asuvat kinnistut, mille suuruseks on 986 m².

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavolikogu otsus nr 27 (21.03.19) algatada A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu detailplaneering ja jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (koostatud on A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, 05.04.2018). Lisaks on aluseks võetud Kinnisvaraekspert OÜ poolt väljastatud topogeodeetiline maa-ala plaan (töö nr 8017, 11.05.2019). Arvestatud on Pärnu linna üldplaneeringuga.

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistu sihtotstarvet, hoonestusõigust ja arhitektuurseid nõudeid.

2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.3.1 Planeeritava ala asukoht

A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tegu on hoonestamata kinnistuga, mis paikneb A.H.Tammsaare pst ja sellega ristuva tupiktänavaga (A.H.Tammsaare pst T1 kinnistu) nurgal.

2.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Pärnu linna hinnatud piirkonnas, millele annab väärtust selle asukoht (läheduses rannapark ja meri) ning ajalooline hoonestus. Suvisel perioodil on tegu aktiivse turismipiirkonnaga.

2.3.3 Maakasutus ja hoonestus

A.H.Tammsaare pst äärne hoonestus on mitmekesine, seda eriti tänava jõepoolses osas. Siin leidub eramuid, villasid, kortermaju ja suuremaid teenindushooneid (spaad). Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt kahe- kuni kolmekorruselised elamud. On nii lamekatusega funktsiilis modernseid hooneid kui XX sajandi algusest pärinevaid viilkatusega villasid.

Planeeritava kinnistu andmed:

Aadress	A.H.Tammsaare pst 22b
Katastritunnus	62512:033:0018
Olemasolev pindala m ²	986
Kasutamise sihtotstarve	Väikeelamumaa EE 100%

2.3.4 Haljastus

A.H.Tammsaare 22b kinnistut katab suures osas rohumaa. Diagonaalselt üle krundi kulgeb asfaltkattega jalgtee. Kinnistu põhjapoolses osas on kolm kuuske, A.H.Tammsaare pst ääres kaks pärna ja lisaks on kinnistul veel kaks vahtrat.

2.3.5 Tehnovõrgud

Piki kinnistu läänepoolset külge kulgevad kõrgepinge maakaablid, mis saavad alguse naaberkrundil A.H.Tammsaare pst 22c olevast alajaamast. Kinnistu A.H.Tammsaare 22b kagupoolse piiripunkti juures paikneb elektri liitumiskilp. Rohkem tehnokommunikatsioone kinnistul ei ole.

2.3.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

A.H.Tammsaare pst 22b kinnistul kehtib Auli tn 29, 31,33 ja 35a kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 12.06.2004 korraldusega nr 706. Koostatava Pärnu linna üldplaneeringu järgi on kinnistu juhtotstarve väikeelamumaa EE. Samas on koostatavas üldplaneeringus väikeelamumaa mõiste laiem, suurim lubatud maapealne korruste arv kaks korrust, erandina kolm korrust.

2.4 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

2.4.1 Kinnistu andmed

Planeeritava kinnistu andmed:

Kinnistu aadress	A.H.Tammsaare pst 22b
Üldplaneeringujärgne juhtotstarve	Väikeelamumaa 100% EE
Planeeritav kinnistu pindala	986 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Korruselamumaa 100% EK

2.4.2 Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed nõuded

Kinnistu aadress	A.H.Tammsaare pst 22b
Kinnistu pindala	986 m ²
Krundi suurim lubatud ehitisealune pind	395 m ²
Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent	40%
Suurim lubatud hoonete arv krundil	1 hoone
Hoone suurim lubatud kõrgus	11 m olemasolevast keskmisest maapinnast mis on +2,40
Hoone suurim lubatud korruselisus	3 maapealset korrust, millest ülemine, kolmas korrus, teha esifassaadi osas tagasiastega
Hoone katusekalle	0° - 10°
Hoone tulepüsisus	Vastavalt projektile
Viimistlusmaterjalid	Vastavalt projektile, kuid mitte kasutada imiteerivaid materjale (N. plastvooder)

Hoonestusalast võivad välja ulatuda välitrepid (kuni 2m) ja kuni 1 meetri kaugusele ulatuvad varikatused ja päikesesirmid.

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonnaga eskiisstaadiumis.

2.4.3 Haljastus ja väikevormid

Haljastuse osakaal kinnistu pindalast	Minimaalselt 30 %, selle hulgas rekreatsiooniala
---------------------------------------	--

Kinnistu põhjapoolses osas olevad kolm kuuske ja lõunapoolses küljes olevad kaks pärna võetakse maha. Üks nendest murdus tugeva tuule tõttu planeeringu koostamise ajal ning on käesolevaks hetkeks likvideeritud. Krundil olevad vahtrad kuuluvad säilitamisele. A.H.Tammsaare pst äärde istutatakse kaks lehtpuud (N. pihlakas, pärn).

Kinnistusised teed ja parkla katta kivilisillutisega.

Kinnistut on lubatud piirata läbinähtava puit- või metalli aiaga, mille kõrgus võib olla kuni 1,2 m. Aia puhul kasutada vertikaalseid elemente (aialippe, -poste).

Kinnistule rajatava mänguväljaku atraktsioonid peavad sobima hoone arhitektuuriga.

Prügikonteinerid paigaldada kinnistu tahaossa läänepoolse krundipiiri äärde sillutatud alale. Konteinerid on soovitatav varjata sobiva väikevormiga, mis lahendatakse koos hoone projektiga.

2.4.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale kinnistule on juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt A.H.Tammsaare pst T1. Sõidukite parkimine toimub omal kinnistul. Väljapool hoonestusala on kavandatud kaks parkimiskohta, ülejäänud parkimine lahendatakse hoonestusala mahus ja täpsustatakse hoone projektiga. Igale korterile tagada vähemalt 1 parkimiskoht.

2.4.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav kinnistu on lauge reljeefiga, maapinna keskmine abs. kõrgus on 2,40. Planeeritava hoone +0,00 võrdub +2,90. Krundi planeerimisel arvestada, et sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Sademevesi suunata A.H.Tammsaare pst.-l olevasse sademeveekanaliseerimisse.

2.4.6 Tehnovõrgud

A.H.Tammsaare pst 22b kinnistu elektri liitumiskilp paikneb krundi kagupoolse piiripunkti juures.

Sademeveekanaliseerimise ja veevarustuse liitumispunktid on väljaehitatud A.H.Tammsaare pst.-l. Kinnistu kanaliseeritakse A.H.Tammsaare T1 krundil olevasse kaevu nr 253. Samas lähedal on ka planeeritav soojatrassi liitumispunkt.

2.4.7 Tuleohutus

Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoonestusala kaugus naaberkinnistust A.H.Tammsaare pst 22 on 5 m ja olemasolevast hoonest A.H.Tammsaare pst 22/1 on 8 m. A.H.Tammsaare pst 22c paiknevast alajaamast jääb planeeritav hoonestusala samuti 8 m kaugusele.

Rasketehnika juurdepääs hoonele on tagatud kolmest küljest.

Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 tunni jooksul ja see saadakse lähimast hüdrantist nr 375, mis asub A.H.Tammsaare T1 kinnistul, A.H.Tammsaare pst 22e krundi piiri ääres. Hüdrandi vooluhulk on 35,7 l/sek. Kaugus kavandatavast hoonestusalast keskmiselt 40 m.

2.4.8 Kuritegevusriskide vähendamine

Tegu on üldjoontes turvalise piirkonnaga, rohkem võõrast rahvast on liikvel suvisel perioodil, kuid samas on sel ajal ka naabrivalve efektiivsem, sest suvituskorterid on kasutuses. Turvalisuse parandamiseks piirata kinnistu sobiva aiaga ja näha ette krundisisene välisvalgustus.

2.4.9 Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevatele keskkonnale. Kavandatav korterelamu ei mõjuta olulisel määral piirkonna liikluskoormust. Samuti ei avalda planeeritav ehitustegevus kahjulikku mõju pinnasele ega välisõhule. Hoone eksploatatsioonis tekkivate jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

Kinnistu reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni ja sademevesi juhitakse sademeveekanaliseerimisele.

Kavandatav hoone mõjutab mõningal määral naaberkinnistu valgustingimusi. Kuna planeeritav maht jääb A.H.Tammsaare pst 22/1 elamust ida suunas, ei ole tegu olulise insolatsioonimõjuga.