



Pärnu EKE Projekt AS  
Reg nr 10052624  
Aia tn 6  
80010 Pärnu  
Tel +372 445 9810  
info@ekeprojekt.ee  
www.ekeprojekt.ee  
MTR EP10052624-0001

**Töö nr. 18040**

## **Pärnu linn Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneering**

Pärnu linn, Pärnu linn

Ettepaneku tegija ja  
omanik:  
Volitatud esindaja

**Valgre OÜ**  
**Ivo Kasak**  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Juhatuse esimees:

**Teet Aava**

Projektijuht:

**Karri Tiigisoos**

Arhitekt:

**Karri Tiigisoos**



Pärnus, veebruar 2022.a.

## 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 .....	7
2.3.5. Kitsendused .....	7
2.4. Kehtivad detailplaneeringud .....	7
2.5. Kooskõla üldplaneeringuga .....	7
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	8
3.1. Planeeritava ala krundijaotus .....	8
3.2. Hoonestuslahendus ja hoonestusalade paigutamise põhimõtted .....	8
3.3. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded .....	10
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	11
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
3.6. Tehnovõrgud .....	12
3.6.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi .....	12
3.6.2. Elektrivarustus .....	13
3.6.3. Sidevarustus .....	14
3.6.4. Soojavarustus .....	14
3.7. Tuleohutuse tagamine .....	14
3.7.1. Kujade määramine .....	15
3.8. Keskkond .....	15
3.8.1. Jäätmed .....	15
3.8.2. Insolatsioon .....	15
3.8.3. Üleujutusohu .....	16
3.9. Piirangud .....	16
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
3.11. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	16
3.12. Servituutide seadmise vajalikkus .....	16
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	16

## C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 2D ILLUSTRERIV JOONIS
- AS-5 3D ILLUSTRERIV JOONIS

## B. SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

**Detailplaneeringu peamine eesmärk** on Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistupiiride muutmine ning planeeritavatele kruntidele kortermajade kavandamine.

#### 1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavolikogu 29. novembri 2018 otsus nr 96 **Pärnu linnas Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise** koos lisaga (Maa-ala asukoha skeem);
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 15.06.2018 koostatud **maa-ala ja tehnovõrkude plaan**. Pärnu linn Pärnu linn Karja tn 97, 99. Töö nr TM-166/18.
- Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute planeeringu ja hoonestuse arhitektuurivõistluse võistlustöö märgusõnaga „PILLIROOG“ ja mille autor on HG Arhitektuur OÜ (Jüri Nigulas, Anna Endrikson, Andrea Ainjärv, Tomomi Hayashi, Hanno Grossschmidt).

Detailplaneering on koostamisel on arvestatud alljärgnevaid materjale:

- Planeerimisseadus
- Tuleohutusseaduse
- Pärnu linna kehtiv üldplaneering
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muud asjassepuutuvad seadused ja õigusaktid.

#### 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 arhitektuurseid 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 väliskeskonnast 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.

**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“ Siseministerium 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 ruutmeetri täpsusega.

**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, Keslinna linnaosas, Tiiru ja Karja tänavate ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 2 km kaugusel. Juurdepääs alale on Karja Viire ja Tiiru tänavatelt. Lähimad ühistranspordipeatused on Hotell Strand ja Kuke.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda piki olemasolevaid teid ja radu. Hetkel ei ole planeeringu alale juurdepääse välja ehitatud.



**Joonis 1** Vaade Karja tn 99 kinnistule

### **2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud**

Planeeritava alas ümbruse moodustab väljakujunev kuid väga eriilmeline linnakeskkond.

Alast põhjasuunda jääb Pärnu tennisekeskus koos tenniseväljakute ja tennisehalliga. Alast lääne ja loodesuunas paiknevad eramud ja kortermajad. A. H. Tammsaare pst ääres paikneb 4-korruseline kortermaja ning selle taga erakliinik Villa Medica. Lähedusse jääb ka hotell Strand. Alast lõunasse jäävad korterelamukrundid aadressidega Tiiru tn 1...9, mis on hetkel hoonestamisel ja kuhu kavandatakse kuni 9-korruselisi korterelamuid.

Laiemalt vaadates on alal ruumiline side ka Mai elamupiirkonnaga. Elamupiirkonnast mere poole jääb hetkel looduslik ala, mis on perspektiivne arendusala. Lähedusse jääb ka rannaäärne roostik.

## 2.3. Planeeringuala iseloomustus

### 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

#### Karja tn 97:

- katastritunnus: 62512:049:0026
- kinnistu pind: 1633 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% ärimaa

#### Karja tn 99:

- katastritunnus: 62512:049:0027
- kinnistu pind: 14 838 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% ärimaa

#### Villa tn 2a:

- katastritunnus: 62512:049:0017
- kinnistu pind: 449 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% tootmismaa

Ehitisregistri andmetel ei ole Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistud hoonestatud.

Tabel 1.

Katastriüksuse aadress	katastriüksuse pindala m <sup>2</sup>
Karja tn 97	1633
Karja tn 99	14838
Villa tn 2a	449
<b>KOKKU:</b>	<b>16920</b>

### 2.3.2. Liikluskorraldus

Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistud asuvad Karja ja Tiiru tänavate ääres. Hetkel ei ole kinnistutele juurdepääse välja ehitatud. Tiiru tänava katastriüksus on moodustatud. Planeeritavast alast idasse jääb suur Papiniidu tn 84 kinnistu. Eeldatavalt jääb planeeritava ala idapiirile Papiniidu tn 84 kinnistule Karja tänava pikendus, mis on kehtivas (2001.a) üldplaneeringus välja toodud.

### 2.3.3. Haljastus, reljeef

Karja tn 97, 99 kinnistud on hetkel suhteliselt lage, kohati võsastunud hoonestamata ala.

Reljeef planeeringualal on tasane. Maapinna kõrgusmärgid Karja tn 97 ja 99 kinnistutel on vahemikus +1,75 – +3.69 ABS jäädes valdavalt 3,00 ja 3,50 vahele.

#### 2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala ei ole varustatud tehnovõrkudega. Ala põhjaosast kulgeb läbi elektrikaabel.

#### 2.3.5. Kitsendused

Alal paikneb polügonomeetriapunkt PP701, mis tõstetakse vajadusel ümber.

### 2.4. Kehtivad detailplaneeringud

- A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. aprilli 2006.a otsusega nr 56).

Detailplaneeringuga on kehtestatud järgnev ehitusõigus:

Tabel 2.

Sihtotstarve	ärimaa
Korruste arv	4(5)
Hoonete arv	1
Suurim ehitisealune pind	4455 m <sup>2</sup> (30%)
Suurim kõrgus	Max 16 m

- Karja tn 97 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 18. septembri 2014 otsusega nr 75).

Detailplaneeringuga on kehtestatud järgnev ehitusõigus:

Tabel 3.

Sihtotstarve	Majutushoone maa
Korruste arv	4
Hoonete arv	1
Suurim ehitisealune pind	490 m <sup>2</sup> (30%)
Suurim kõrgus	Max 13,5 m

### 2.5. Kooskõla üldplaneeringuga

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ näeb planeeritaval alal maakasutuse juhtotstarbeks ette korruselamute maa-ala (EK), kuhu võib planeerida kolme- ja enamakorruselisi korterelamuid, erandina ridaelamuid.

Arvestades, et ala lahendatakse tervikuna ja kogu ala on mõeldud ühiseks kasutamiseks nii, et kruntide piirid peavad jääma läbitavaks, on korterite arv antud kogu ala kohta. See võimaldab ka suuremat paindlikkust kruntide hoonestamisel.

Varasemalt planeeritud SPA muudetakse korterelamupiirkonnaks eelkõige seetõttu, et tegemist on juba osaliselt elamumaaga. Olemasolevad SPA-d on oma arengusse kõvasti panustanud ning asuvad väljakujunenud keskkonnas, mistõttu on need külalistele tuntud ja hästi kättesaadavad. Seetõttu olukorras, kus turul on palju kogenud tegijaid, on uuele turule oluliselt keerukam siseneda. Kuna piirkond on mitmekesise funktsionaalsusega asudes samas

ka mere lähedal, siis on see ala atraktiivne ka elamufunktsiooni jaoks. Lähtuvalt sellest on elamufunktsioon alale igati sobiv.

Seoses Rail Balticu ja muude transpordivõimaluste paranemisega paraneb Pärnule juurdepääsetavus, mistõttu võib pikemas perspektiivis eeldada elamispindade jätkuvat nõudlust – eriti linna keskuses, mere ääres ja muudes atraktiivsemates kohtades.

**Koostatav detailplaneering on kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas.**

### **3. PLANEERINGULAHENDUS**

#### **3.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Detailplaneeringu asukohta teeb atraktiivseks eelkõige selle asukoht, mis on rannapiirkonnas ning kahe olulise linnapiirkonna vahel (Eeslinn ja Mai elamupiirkond). Arvestades kesklinna ja rannapiirkonna suhtelist lähedust, on elamispindade planeerimine piirkonda otstarbekas, sest see aitab hoida üleval piirkonna teenuseid ja taristut. Samuti on see olemasoleva linnakeskkonna efektiivne kasutamine, sest tegemist on küll kujuneva linnapiirkonnaga, kuid sotsiaalne taristu, teenused, ühistransport ja teed on piirkonnas juba olemas. Teenuste olemasolu muudab ühest küljest elamispindu atraktiivsemaks, kuid aitab samas neid ka toimivana hoida.

Planeeringulahendus on koostatud nõnda, et eelistatult tuleks piirkonda püsielanikud luues keskkonna, kus on täidavad võimalused, mida perekonnad võivad vajada (rattamajad, mänguväljakud jms).

Hoonestuslahenduse aluseks on arhitektuurivõistlus, millega on ala terviklikult lahendatud ja seotud läbiva jalakäijate tee kaudu ka mere poole jääva alaga. Hoonestus on kavandatud nõnda, et see sobituks ruumiliselt kvartali lähedusse jääva hoonestusega.

#### **3.2. Planeeritava ala krundijaotus**

Detailplaneering näeb ette Karja tn 97 ja 99 ja Villa tn 2a kinnistute liitmise. Liidetav krunt jagatakse kolmeks nii, et moodustub kaks suuremat ja üks väiksem korterelamumaa krunt.

#### **3.3. Hoonestuslahendus ja hoonestusalade paigutamise põhimõtted**

12. oktoober kuni 21. detsember 2020 viidi läbi Pärnu linn Karja tn 97, 99 ja Villa tn 2a kinnistute planeeringu ja hoonestuse arhitektuurivõistlus, mille võitis võistlustöö märgusõnaga „PILLIROOG“ ja mille autor on HG Arhitektuur OÜ (Jüri Nigulas, Anna Endrikson, Andrea Ainjärv, Tomomi Hayashi, Hanno Grossschmidt).





**Joonis 2** Väljavõte arhitektuurivõistluse võidutööst (HG Arhitektuur OÜ)

Lahenduse eesmärgiks on kavandada kvartal selliselt, et alasse tekiks kvaliteetne, erinevaid võimalusi pakkuv ühiselt kasutatav avatud ruum. Sellest tingituna on ettepanekuks paigutada parkimine võimalikult kvartali äärde. Seeläbi luua keskele suur haljasala ja jätta see piirkonna elaniku ning jalakäia tarbeks. Autoga juurdepääsud on mitmeks jagatud, ära hoidmaks olukorda, et aktiivsel kellaajal tekib kvartalisisene liiklusummik.

Hoonete paigutamisel on lähtutud ideest, et hooned oleksid teineteisest võimalikult suure vahekaugusega. Korruselisus jälgib planeeringu ideed ehk kõrgemad hooned asuvad kvartali idapoolses osas ja vastavalt muutub korruselisus madalamaks kvartali läänepoolses osas. Krundiskeemi kujundamisel on arvestatud detailplaneeringus soovitud kolme krundiga ning nende jaotus toetab hoonete vahelise roheala teket (väljavõte arhitektuurivõistluse võidutöö seletuskirjast. HG Arhitektuur OÜ).

Täpsemad arhitektuursed tingimused vt p 3.4.

### 3.4. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded

Tabel 4.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim lubatud korruselisus ja kõrgus	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle	Plan. maapinna arvestuslik kõrgus**
Villa tn 2a; Karja tn 99	01	1666	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%	1	3	0	430	HA1 - 3k (11 m)	26	lamekatus	3,60 abs.
Karja tn 99	02	5743	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%	3	5 (vastavalt hoonestusalale)	0	1600	HA1 - 3k (11 m); HA2 - 5k (17 m)	28	lamekatus	3,60 abs.
Karja tn 99; Karja tn 97	03	9511	EK 90 - 100%; ÄK, ÄB 0 - 10%	3	7	0	1700	HA3 - 7k (24 m)	18	lamekatus	3,60 abs.
		<b>16 920 m<sup>2</sup></b>					<b>3730</b>				

Ehitusõiguse ja olulisemate arhitektuurinõuete tabeli märkused:

\* Krundi kasutamise sihtotstarvete määramise aluseks on "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministerium 2013.

**EK** – korterelamu maa

**ÄK** – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa

**ÄB** – kontori- ja büroohoone maa

\*\* Hoonete kõrguseid arvestatakse kõrgusmärgist 3,60 abs.

Arhitektuursed tingimused:

Hoonete ja keskkonna arhitektuurse lahenduse projekteerimisel võtta aluseks arhitektuurivõistluse lahendus. Võrreldes võistlustööga on muudatused lubatud, kuid keskkonna (hooned + maastik) üldpilt peab järgima võistlustöö ideed.

1. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline. Fassaadimaterjalide valikul kasutada väarikaid piirkonda sobivaid materjale nii, et piirkond moodustaks tervikliku ja vaheldusrikka kompleksi arvestades arhitektuurivõistluse ideed.
2. Hoonete fassaadidele kavandada ribid jm arhitektuursed detailid nii, et lahendus jääks sarnane võistlustööga.
3. Juhul kui arhitektuurivõistluse töö realiseerimisest soovitakse loobuda või seda olemuslikult muuta, siis tuleb korraldada uus arhitektuurivõistlus (vt p 3.3).
4. Planeeritavad mahulised rajatised (varju all olevad rattaparklad, prügimajad, kasvuhooned, haljasala rajatised) ei pea asuma hoonestusalas ja neid ei loeta hoonete arvu ega ehitisealuse pinna hulka.

Maksimaalne korterite arv:

Pos nr	krt. arv
01	16
02	66
03	124
	<b>206</b>

Korterite arv on arvestatud lähtuvalt sellest, et pos 02 ja 03 krundidel on parkimine osaliselt hoone all. Juhul kui hoone alla parkimist ei viida, siis rakendatakse üp nõuet (90 – 100 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta).

### 3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritavatele kruntidele on võimalikud juurdepääsud külgnevatelt tänavatelt (Tiiru ja Karja tn pikendus). Juurdepääsude täpne asukoht antakse projektiga.

Elamute parkimislahenduse (korterite ja parkimiskohtade arv, parklate paigutus jms) täpne lahendus antakse projektiga. Parkimine lahendatakse arvestusega minimaalselt **üks parkimiskoht** ühe korteri kohta. Vajadusel võib paigutada parkimiskohti hoonete alla.

Üle 20 kohalised parklad liigendatakse haljastusega. Parklates kasutada soovitavalt vett läbi laskvaid pinnakatteid (vt p 3.6 tehnovõrgud, sademeveekanaliseerimine). Alates 30 kohalistest parkimisaladest tuleb ette näha liiva õli püüdurid või muud asjakohased tehnilised lahendused.

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb rahuldada omal kinnistul. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Soovitavalt kavandada kortermajadele „rattamajad“, kus on rattaid võimalik mugavalt hoida.

### 3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektiga. Oluline on tagada terviklik maastikulahendus, mis ehitatakse välja etapiviisiliselt (vt ka p 3.14).

Pos 01 – 03 tagada vähemalt **30%** ulatuses krundi pinnast haljastatud õueala kujundamine, mille alla kuulub haljastus, haljasala teed, mänguväljakud spordiplatsid jms. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab jääma vahemikku 20 – 30% (võra projektsioon maapinnale).

Parkimisalad liigendada vastavalt arhitektuurivõistluses ja planeeringujoonisel kajastatud põhimõttele (täpne lahendus antakse projektidega).

Sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee koguse vähendamiseks näha ette kruntidele vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, enne torustikku juhtimist kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda (vt p 3.6 tehnovõrgud, sademeveekanaliseerimine). Täpne lahendus antakse projektiga.

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

Eesmärk on luua ühiselt kasutatava õueruumiga elamuala, kus on terviklik ja hea kvaliteediga elukeskkond.

Planeeritava ala siseste piiretena on lubatud kasutada haljaspiirdeid (hekid, puude ja põõsaste grupid). Tuleb säilitada kogu hooviala tervikliku kasutamise võimalus.

Detailplaneeringu ala võib piirata naaberkiinnistute poolt (Villa tn 2, 2b, 9, Villa tänav T2 ja A. H. Tammsaare pst 39) ja tänavate (Tiiru, Karja pikendus ja Villa) ääres. Piirded, mis ei ole avalike tänavate ääres on lubatud kasutada läbipaistmatut piiret kõrgusega kuni 1,8 m (piirirajatis kooskõlastada naaberkiinnistu omanikuga).

Avalike tänavate ääres võib kasutada hoonete arhitektuurse lahendusega kooskõlas olevat läbipaistvat piirdelahendust (kõrgus kuni 1,3 m). Soovitav on piirdeid kombineerida haljastusega. Aia lahendus anda hooneprojektiga. Piirete kavandamisel arvestada liiklusohutusega väljasõitudel (nähtavuskolmnurk). Parkimisalad eraldada erineva kõrgusega haljastusega (põõsad, hekid, puud) vähendades õueala ja parkla vahelist visuaalset kontakti, autolaternate valgusreostust jms. Samuti ei tohi parkimisala tekitada häiringuid naaberkiinnistul.

Parklast koristatava lume ladustamiseks nähakse ette vastavad alad.

Karja tänava pikendusele tuleb jätta piisav ruum haljastusele, et oleks tänav võimalik rajada koos rohekoridoriga.

### **3.7. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Hoone fassaadidele ja nähtavatele kohtadele mitte paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele valida arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Müra tekitavate seadmete paigaldamisel tuleb jälgida ka kumulatiivse müra taset ehk mitme seadme paigaldamisest tulenevat võimalikku müra võimendumist.

Täpsed tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad antakse projektiga.

#### *3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi*

Pärnu Vesi on 19.02.2021 planeeringule väljastanud tehnilised tingimused nr TT-210015.

#### Veevarustus

Olemasolev peatorustik De110 on Tiiru tänaval, kuhu on planeeritud ka veetorustiku ühenduspunkt.

Kruntide pos 01, 02 ja 03 veevarustus on näidatud Tiiru tänavale planeeritud torustikust. - Ühisveevärgist tuletõrjevee tagamiseks on vajalik peatorustik välja arendada ringsüsteemina.

Detailplaneeringuga on planeeritud 3 hüdranti:

1. Villa tänava ja Tiiru tänav T1 nurgale (varem planeeritud Villa tn 2 detailplaneeringuga);
2. Tiiru tänav T1 läänepoolsesse otsa Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus);
3. Planeeritava ala läänepoolsesse külge Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus).

#### Kanalisatsioon

Olemasolev peatorustik DN200 on Tiiru tänaval, kuhu on planeeritud ka kanalisatsioonitorustiku ühenduspunkt. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud külgnevatele tänavatele isevoolsena kogu planeeringuala ulatuses (kalle 0,005).

Kruntide pos 01, 02 ja 03 liitumine kanalisatsiooniga on planeeritud Tiiru tänavale planeeritud torustikust.

Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

#### Sademeveekanaliseatsioon

Olemasolev peatorustik DN315 on Tiiru tänaval, kuhu on planeeritud ka sademeveekanaliseatsiooni torustiku ühenduspunkt. Torustik on kuni krunt pos 03 ühenduseni arvestatud De315 ja kaldega 0,003, sealt edasi piki Tiiru ja Karja tn De250 ja kaldega 0,004 kuni maksimaalse võimaliku kõrguseni (1,2 m maapinnast). Kruntide pos 01, 02 ja 03 liitumine sademeveekanaliseatsiooniga on planeeritud Tiiru tänavale planeeritud torustikust.

Sademeveekanaliseatsiooni juhitava sademevee koguse vähendamiseks näha ette kruntidele vastavad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, enne torustikku juhtimist kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

#### *3.7.2. Elektrivarustus*

Elektrivarustuse planeerimiseks on OÜ Elektrilevi 03.03.2021 väljastanud tehnilised tingimused nr 370155.

Planeeringuga on planeeritud 10kV kaablile tehnotrass Tennise alajaamast Villa alajaama. Olemasolevatest Tennise ja Villa alajaamadest on hoonete elektriga varustamiseks planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliin.

Detailplaneeringuga on planeeritud kaks liitumiskilpi. Üks Tiiru tänavale ja teine planeeritava ala idakülge (Karja tänava pikendus). Liitumiskilbid on tänavalt vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda

Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### *3.7.3. Sidevarustus*

Telia Eesti AS on 18.02.2021 väljastanud planeeringule telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34850053.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana Tiiru tn kulgevast olemasolevast sidetaristust. Igale kinnistule on Tiiru tänavalt ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### *3.7.4. Soojavarustus*

Fortum Eesti AS on 16.02.2021 soojavarustuse planeerimiseks väljastanud projekteerimistingimused nr DPT-12/10.

Detailplaneeringuala soojusvarustus on lahendatud kahest ühenduskohast:

Tiiru tn-l paikneva kaugküttetorustiku perspektiivsetest otstest DN125/250 ja A. H. Tammsaare pst ja Karja tn ristmikul raudbetoonkanalis olevast kaugküttetorustikust DN400.

Planeeritava hoonestuse kaugkütte ühendustorustike rajamine on ette nähtud Tiiru tänavalt.

Kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir. Torustikud tänava transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesesed torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule.

Liitumispunktide täpsed asukohad ja termilise pikenemise kompensatsioonikohad näha ette projektiga.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga taotleda Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

7. Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

## **3.8. Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja kinnistu hoonestamisel lähtutakse

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Planeeritavate hoonete kasutusviis on I ja osaliselt IV või V (vastavalt planeeritavale sihtotstarbele).

- Hoonete tulepüsivusklass ja tuleohustingimused määratakse projektiga.

Juurdepääsud planeeringualale Tiiru ja Karja tänavatelt (Karja tänava pikendus).

Detailplaneeringuga on planeeritud 3 hüdranti:

1. Villa tänava ja Tiiru tänav T1 nurgale (varem planeeritud Villa tn 2 detailplaneeringuga);
2. Tiiru tänav T1 läänepoolsesse otsa Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus);
3. Planeeritava ala läänepoolsesse külge Papiniidu tn 84 kinnistule (Karja tn pikendus).

Ühisveevärgist tuletõrjevee tagamiseks on vajalik peatorustik välja arendada ringsüsteemina. Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoonete projektidega.

### 3.8.1. Kujade määramine

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Detailplaneeringuga on krundile planeeritud ühendatud hoonestusala, mis võimaldab hoonete paigutust edaspidise töö käigus muuta, mistõttu täpne kuja koos muude tuleohutusmeetmetega antakse projektiga.

Hoonete paigutamisel on lähtutud ideest, et hooned oleksid teineteisest võimalikult suure vahekaugusega (vt p 3.2).

## 3.9. Keskkond

### 3.9.1. Jäätmed

Kogumiskonteinerite paigutamiseks ehitada jäätmemajad, mis paigutada avalikult tänavalt ligipääsetavasse kohta. Jäätmed sortitakse tekkekohas ja kogutakse liigiti. Konteinerite või prügimajade täpne asukoht anda ehitusprojektis.

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

### 3.9.2. Insolatsioon

Planeeritav hoonestus on kavandatud hajusalt paiknema ning seetõttu jagub piisavalt valgust kõigile elamispindadele. Lähtuvalt sellest ei ole ette näha, et kavandatav ehitusõigus hakkaks oluliselt varjutama naaberhooneid või naaberkinnistute eluruumide päikesevalgust.

### 3.9.3. Üleujutusoh

Ehitusõiguse määramisel ning kinnistu teenindamisega seotud infrastruktuuri kavandamisel arvestada üleujutusest põhjustatud ohtu ning näha ette üleujutuse tagajärgi ennetavad meetmed. Hoone elukorruse põranda tasapind peab olema vähemalt 3 m abs (BK77 süsteem).

### 3.10. Piirangud

Alal puuduvad piirangud.

### 3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.

### 3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Alal paikneb polügonomeetriapunkt PP701, millel on kaitsevöönd 3 m.

Ehitustööde ajal tuleb geodeetilise punkti säilimine ja nähtavus. Punkti teisaldamine või muu geodeetilist punkti puudutav tegevus tuleb läbi viia kooskõlas Pärnu Linnavalitsusega (geodeesia).

### 3.13. Servituutide seadmise vajalikkus

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud vajalike servituutide määramine pos 01 ja pos 02 parklatele, sest neile on planeeritud juurdepääs läbi pos 01 ja on eeldatavalt ühiskasutuses erinevate kruntide vahel.

### 3.14. Detailplaneeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Planeeringu kehtestamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks, kui ei lepita kokku teisiti.

Detailplaneeringu arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised.

### 3.15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorralduslikud toimingud kruntide jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
- planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;



- Kruntide omanike vahelisel kokkuleppel sõlmitakse vajadusel servituudi või kasutusõiguse lepingud kruntide kasutusele, krunte läbivatele juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele;
- planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisestest tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;

Kavas on alustada hoonestuse projekteerimisega 2 aasta ja esimese hoone ehitusega 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneeringu realiseerimise ajaks on planeeritud aastaks 2035. Realiseerimise täpne ajakava sõltub turuolukorrast.

Hoonestus ehitatakse välja etappide kaupa. Hoonete ehitamist on kavas alustada põhja poolt (maja 7, 4, 3, 6 jne). Koos iga majaga ehitatakse välja vajalik taristu (parklad, ümbritsev haljastus, mänguväljak, rekreatsiooniala jms).

Hoonete ehitamisel tuleb maastiku kujundamisel silmas pidada seda, et valmis lahendus jätab hoone ümber tervikliku ja lõpetatud mulje. See tähendab seda, et lisaks hoonet ümbritsevale haljastusele ja parkimisaladele ehitatakse välja mänguväljak.

- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.