

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	KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID	3
2.4	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
2.4.1	<i>Planeeritava ala asukoht</i>	<i>3</i>
2.4.2	<i>Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....</i>	<i>4</i>
2.4.3	<i>Maakasutus ja hoonestus</i>	<i>4</i>
2.4.4	<i>Haljastus</i>	<i>5</i>
2.4.5	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>5</i>
2.4.6	<i>Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng</i>	<i>5</i>
2.5	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
2.5.1	<i>Kinnistute andmed</i>	<i>5</i>
2.5.2	<i>Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed tingimused</i>	<i>6</i>
2.5.3	<i>Haljastus ja väikevormid</i>	<i>7</i>
2.5.4	<i>Liikluskorraldus ja parkimine</i>	<i>7</i>
2.5.5	<i>Vertikaalplaneerimine.....</i>	<i>8</i>
2.5.6	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>8</i>
2.5.7	<i>Tuleohutus</i>	<i>8</i>
2.5.8	<i>Kuritegevusriskide vähendamine</i>	<i>8</i>
2.5.9	<i>Keskkonnatingimused</i>	<i>8</i>
2.5.10	<i>Piirangud ja servituudid</i>	<i>9</i>
2.5.11	<i>Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused</i>	<i>9</i>

1. PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa	Tiitelleht		
	Sisukord		
	Seletuskiri		31.08.2020
Joonised	Skeem 1	Asukohaskeem	31.08.2020
	Joonis 1	Tugijoonis	31.08.2020
	Joonis 2	Põhijoonis	31.08.2020
	Joonis 3	Illustratsioon	31.08.2020

2. SELETUSKIRI

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering hõlmab Pärnu linnas Lina tn 18a, 18b ja Rohu tn 98 asuvaid kinnistuid ja nende lähiümbrust. Planeeringuala suurus on 4024 m².

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse korraldus nr 694 (28.10.2019) algatada Pärnu linnas Lina 18a, 18b ja Rohu 98 kinnistute detailplaneering (mainitud dokumenti vt. lisamaterjalide toimikust). Lisaks on aluseks võetud Kinnisvaraekspekt Pärnu OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline maa-ala plaan (töö nr 8128). Arvestatud on Pärnu linna kehtiva üldplaneeringuga ja koostatava üldplaneeringuga 2025+.

2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärk on ala ümberkruntimine kaheks kinnistuks, määrata planeeritavate kinnistute kasutamise sihtotstarbeks korterelamumaa EK 100%, anda arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning lahendada liikluskorraldus ja tehnokommunikatsioonid.

2.3 KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Teeseadus
- Tuleohutuse seadus
- Pärnu linna üldplaneering
- EVS 812-6: 2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 " Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- Pärnu linnavalitsuse 28. 10. 2019 korraldus nr 694

2.4 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.4.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala paikneb Ülejõel Rääma linnaosas, 120 m kaugusel Ehitajate teest (Pärnu linna ümbersõit).

2.4.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Lina ja Rohu tänava nurgal. Lina,-Rohu ja Männi tänava vahelise kvartali hoonestuse moodustavad peamiselt korruselamud ja Pärnu linna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve sellel alal on valdavalt korruselamumaa. Planeeringuala kontaktvööndis, teisel pool Lina ja Rohu tänavat, on väikeelamumaa sihtotstarbega kinnistud ja ülekaalus on eramud. Lina 18b kinnistust kirdesse jääb kõrghaljastusega üldkasutatav maa.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud infrastruktuuriga piirkonnas, kus on ühistransport (mööda Oja tänavat) ja arenev kergliiklusteede võrgustik. Perspektiivis on Lina tänavale planeeritud kergliiklustee, mis ühendab Jaansoni rada Pärnu ümbersõidul oleva kergliiklusteega. Läheduses asub Rääma Põhikool.

2.4.3 Maakasutus ja hoonestus

Lina-, Rohu-, Männi- kvartalisisene hoonestus on kahe- kuni viiekorruseline. Kontaktvööndis olevad eramud on viilkatusega kahekorruselised hooned, mis paiknevad paralleelselt tänavaga ühel ehitusjoonel. Kinnistule Lina 18b on kehtiva detailplaneeringu alusel väljastatud 02.01.2020 ehitusluba nelja korruselise korterelamu püstitamiseks.

Planeeritavate kinnistu andmed:

Aadress	Lina 18b, Pärnu linn
Katastritunnus	62506:057:0009
Olemasolev pindala m ²	1597 m ²
Kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%

Aadress	Lina 18a, Pärnu linn
Katastritunnus	62506:057:0008
Olemasolev pindala m ²	1704 m ²
Kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%

Aadress	Rohu 98, Pärnu linn
Katastritunnus	62506:057:0006
Olemasolev pindala m ²	723 m ²
Kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 60% Ärimaa 40%

2.4.4 Haljastus

Planeeringuala oli valdavalt metsastunud väheväärtuslike puude ja võsaga (peamiselt lepad). Tulenevalt ehitustöödest Lina 18b kinnistul on planeeritav ala võsast puhastatud ja väärtuslikud puud säilitatud.

2.4.5 Tehnovõrgud

Lina 18a ja 18b kinnistute tehnokommunikatsioonid on rajamisel vastavalt 2019. a lõpus ja 2020. a alguses väljastatud ehituslubadele. Rohu 98 kinnistul olevad trassid kuuluvad kasutusest maas ja kuuluvad likvideerimisele.

2.4.6 Kehtivate arengudokumentide kohane piirkonna areng

Planeeringualal on aastast 2005 kehtiv detailplaneering - Lille tn, Rohu tn ja Lina tn vahelise maa-ala kinnistu detailplaneeringuga (Pärnu Linnavolikogu 17.02.2005 otsus nr 26). Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule on maakasutuse juhtotstarve planeeringualal valdavalt korruselamumaa (EK). Arvestades asjaolu, et Rohu 98 kinnistu moodustab planeeringuala kogupindalast alla 50% ning muudetakse üksnes planeeringuala ühe kinnistu osas ärimaa sihtotstarvet, ei ole tegemist üldplaneeringuga määratud maakasutuse otstarbe ulatusliku muutmisega ja seega ei käsitata detailplaneeringuga kavandatavat oluliseks või ulatuslikuks Pärnu linna üldplaneeringu muutmiseks.

2.5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

2.5.1 Kinnistute andmed

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse kaks krunti:

Krundi tähis	POS 1	POS 2
Krundi aadress	Lina 18b	Lina 18a
Krundi suurus	1597 m ²	2427 m ²
Planeeritava krundi piiripunktid	B, C, D, E, F, G	A, B, G, H
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve	Korterelamumaa EK 100%	Korterelamumaa EK 100%
Üldplaneeringujärgne juhtotstarve	Korruselamumaa EK 100%	Korruselamumaa EK 100%

2.5.2 Planeeritav hoonestusõigus ja arhitektuursed tingimused

Krundi tähis	POS 1	POS 2
Krundi aadress	Lina 18b	Lina 18a
Hoonestusala suurus	630 m ²	630 m ²
Krundi suurim lubatud ehitisealune pind	590 m ²	590 m ²
Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent	37%	24 %
Haljastuse osakaal vähemalt %	31%	34%
Suurim lubatud hoonete arv krundil	1	1
Suurim lubatud korterite arv	28	21
Kinnistu m ² ühe korteri kohta	vähemalt 57 m ²	vähemalt 115 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus	14 m olemasolevast keskmisest maapinnast m abs +20,75	12 m olemasolevast keskmisest maapinnast m abs +18,75
Hoone suurim lubatud korruselisus	4 maapealset korrust	3 maapealset korrust
Hoone katusekalle	0° -10°	0° -10°
Hoone tulepüsivus	TP 1	TP 1
Välisviimistluse materjalid	Krohvi, puit, klaas, kaasaegsed fassaadikatteplaadid	Krohvi, puit, klaas, kaasaegsed fassaadikatteplaadid

Krundile POS 2 kavandatav hoone peab paiknema Rohu ja Lina tänava äärsel kohustuslikul ehitusjoonel.

Korterelamute kavandamisel näha ette erineva suurusega kortereid. Arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korterelamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi. Vajalik on tähelepanu pöörata korterelamute territooriumi üldisele heakorrale ning anda terviklik lahendus elamut teenindavatele funktsioonidele nagu prügikonteinerite asukoht, autode ja rataste parkimine jms. Korterelamute ehitamisel tuleb tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses.

Kavandatavate hoonete tänava fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Vajadusel leida seadmete arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav

Hoonete arhitektuurne projekt kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse planeerimisosakonnaga eskisstaadiumis.

2.5.3 Haljastus ja väikevormid

Krundi tähis	POS 1	POS 2
Krundi aadress	Lina 18b	Lina 18a
Haljastuse osakaal vähemalt	31% ehk 495 m ²	34% ehk 639 m ²
Likvideeritav kõrghaljastus	6 puud	5 puud
Istutatav kõrghaljastus	-	8 lehtpuud (eelistatult püramiidpuud) 10 madalakasvulist dekoratiivpuud
Istutatav madalhaljastus	Õitsvad hekitaimed kokku 90 m (N:roosaõieline põõsasmaran, valgeõieline tuhkurenela) Elupuuekk - 16 jm	Õitsvad hekitaimed kokku 95 m (N:roosaõieline põõsasmaran, valgeõieline tuhkurenela) Elupuuekk - 16 jm

Lina tänava äärsel rohealal jätkata pärna-alleed ning istutada 7 meetrise vahega 12 pärna. Sama haljastus on kavandatud ka Rohu tänava äärsele rohealale (6 pärna).

Kinnistutele tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak, prügimajandus, parkimislahendus) s.h kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaelanikele puhkealaks. Välialade lahendus tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus või samaaegselt eraldi haljastusprojektiga. Kuivõrd kinnistutele kavandatakse kahte korterelamut teenindav ühine laste mänguväljak, tuleb mänguväljakule ette näha minimaalselt 5 erinevat kvaliteetset ja erivanuses lastele mõeldud ohutusnõuetele vastavat mänguväljaku inventari (või erivanuses lastele mõeldud mängulinnak). Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada detailne mänguväljaku lahendus.

Kinnistusesed jalgteed katta kivisillutisega, parklad asfaltkattega.

2.5.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavatele krundile POS 1 on kavandatud Lina tänavalt üks mahasõit, mis viib hoonest põhja poole jäävasse parklasse, kus on 18 parkimiskohta. Krundile POS 2 on planeeritud samuti üks mahasõit Lina tänavalt ja see viib kahe hoone vahele jäävatesse parklatesse. Üks 10-kohaline parkla on mõeldud lina 18 b kinnistu tarvis (servituudi seadmise vajadus), teine 21-kohaline Lina 18 a kasutuseks. Korterelamute puhul näha ette minimaalselt 1 parkimiskoht korteri kohta.

Ehitusprojektiga lahendada jalgrataste parkimine (võib olla ka hoone mahus).

2.5.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritavate hoonete +/- 0,00 on kavandatud vahemikku + 7,20...7,30. Hoonestuse maksimaalne lubatud absoluutkõrgus m abs krundil POS 1 on +20,75, krundil POS 2 +18,75. Kõvakattega aladelt ja hoone katuselt tulev sademevesi suunata sademeveekanaliseerimisele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

2.5.6 Tehnovõrgud

Lina tänaval on olemas ühis veevõrk ja -kanaliseerimine, soojusvarustus, side- ja elektrivarustus. Mõlemale krundile nähakse ette liitumised sealtnaud. Sademeveekanaliseerimisele liitumispunkt paikneb Rohu tänaval Rohu 96 kinnistu juures.

2.5.7 Tuleohutus

Planeeritava hoonestuse tulepüsimisklass on TP 1 ja kasutusviis I.

Hoonestusala vähim kaugus kinnistu piirist on 5 m, mis tagab nõutud tuleohutusklassi naaberkinnistu hoonestusega.

Rasketehnika juurdepääs planeeritavatele hoonetele on võimalik kolmest küljest mööda kõvakattega ala kasutades selleks kas krundisiseseid parklaid ja/või Lina ja Rohu tänavat.

Tuletõrjevesi saadakse lähimast hüdrantist, mis asub Rohu tänaval Rohu 69 kinnistu ees. Maksimaalne kaugus planeeritavast hoonestusest on 150 m. Arvutuslik vooluhulk on 10l/sek 3 tunni jooksul.

2.5.8 Kuritegevusriskide vähendamine

Planeeringuala paikneb elamupiirkonnas, kus on võimalik rakendada naabrivalvet. Lina tänav lõpeb sisuliselt Lille 55 korterelamu juures ja seda mööda liiguvad peamiselt ainult kohalikud elanikud. Planeeritavate kruntide sissesõitudele on võimalik paigaldada tõkkepuud. Parklatesse on planeeritud välisvalgustus ja turvakaamerad.

2.5.9 Keskkonnatingimused

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarvete puhul on arvestatud linna üldplaneeringuga ja piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Lähedal olev suure liiklusega Ehitajate tee on piiratud müra- ja tolmu-koormusega.

Planeeritavate kruntide reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni ja sademeveed kõvakattega aladelt ning hoonete katustelt sademeveekanalisatsiooni.

Olmejäätmeh sorteeritakse ja neid hoiustatakse varjatud konteinerites konteinerites kuni äraveoni, mis toimub vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

2.5.10 Piirangud ja servituudid

planeeringu lahendus näeb ette servituudi seadmise Lina 18 a kinnistule Lina 18 b kasuks. Servituudiga tagatakse parkimine, prügimaja ja mänguväljaku kasutus.

2.5.11 Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Detailplaneeringu kehtestamisel tuleb huvitatud isikul:

- teostada maakorralduslikud toimingud, sõlmida vajalikud servituudid
- koostada hoonete ja tehnokommunikatsioonide rajamiseks ehitusprojektid ja taotleda ehitusload/-teatised.
- koos hoonestusega ehitada välja tehnokommunikatsioonid, teed, parklad, haljastus ja väikevormid