

Tellija: Pärnu Linnavalitsus

Omanik: Pärnu linn

Projekteerijad: 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. 18062

OÜ Joon Ruumis, Nikolai tn 10-3, tel 527 3938

Töö nr. 0918

PAPINIIDU TN 50 KINNISTU DETAILPLANEERING

Arhitekt :



Rein Metshein

Insener:

Erni Metsal

Insener:

Enn Viires

detsember 2018, Pärnu

PLANEERINGU SISUKORD:

I SELETUSKIRI, tekstilise osa leheküljed 3-11

1.1) DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, OLEMASOLEV SITUATSIOON	lk 3
1.2) DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED	lk 3
1.3) olemasoleva olukorra kirjeldus	lk 3
1.3.1) planeeritava ala asukoht	lk 3
1.3.2) planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	lk 3
1.3.3) maakasutus ja hoonestus	lk 3
1.3.4) haljastus ja liiklus	lk 3
1.3.5) tehnovõrgud	lk 3
1.3.6) keskkonnatingimused	lk 4
1.4) ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	lk 4
1.5) DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk 5
1.5.1) üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	lk 5
1.5.2) planeeritava ala kruntideks jaotamine	lk 5
1.5.3) kruntide kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	lk 5
1.5.3.1) krundi arhitektuursed tingimused	lk 5
1.5.4) haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 7
1.5.5) tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 7
1.5.6) tehnovõrgud- ja rajatised	lk 7
1.5.6.1) veevarustus	lk 7
1.5.6.2) reoveekanaliseerimine	lk 7
1.5.6.3) sademevee kanalisatsioon	lk 7
1.5.6.4) soojusvarustus	lk 7
1.5.6.5) tuleõrjeveevarustus	lk 8
1.5.6.6) elektrivarustus	lk 8
1.5.6.7) sidevarustus	lk 8
1.5.6.8) tänavavalgustus	lk 8
1.5.6.9) vertikaalplaneerimine	lk 8
1.5.7) tuleohutuse tagamine	lk 8
1.5.8) kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 9
1.5.9) keskkonnatingimused	lk 9
1.5.10) kehtivad piirangud	lk 9
1.5.11) detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 9
1.5.12) heitvarjude ja Mai tn 24 korruselamu insolatsiooni analüüs	lk 9

II. JOONISED:

DP-1. Situatsiooniskeem	M1:10000,
DP-2. Tugijoonis	M1:500,
DP-3. Põhijoonis	M1:500,
DP-4. Illustreeriv joonis	
DP-5. Tehnovõrkude joonis	M1:500,
DP-6. Heitvarjude ja Mai tn 24 insolatsiooni skeem	M1:500

SELETUSKIRI

1.1) DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, OLEMASOLEV SITUATSIOON

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

1. Pärnu Linnavalitsuse detailplaneeringu algatamise korraldus 07. 03. 2011 nr 104,
2. Maa-ala plaan tehnoõrkudega M:500 (OÜ Kinnisvaraekspert, töö nr 7698, 24. 07. 2018).

1.2) DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on krundile uue hoone rajamine korterite, büroode, raamatukogu, kino, spordi- ja vabaajakeskuse tarbeks ning hoone võimalike ehitusmahtude väljaselgitamine ja linnaehituslike tingimuste määramine. Olemasolev hoone kuulub likvideerimisele. Krundi kasutamise sihtotstarveteks näha ette nii äri-, elamu- kui ühiskondlike ehitiste maad. Krundi suurus ei muutu.

1.3) OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.3.1) PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Detailplaneeringu ala asub Mai elamupiirkonnas ja hõlmab Mai tänava ja Papiniidu tänava ristmikul paikneva Papiniidu tn 50 krundi suurusega 8761m² (katastriüksuse tunnus 62513:175:7710).

Planeeringuala kaugus linnakeskusest on linnulennul ca 3,3km, Pärnu jõest 1,1km ja merest 0,8km, kaugus lähimast riigimaanteest Liivi teest ca 0,8km, lähimad teised suuremad ühiskondlikud keskused on Pärnu kesklinnas. Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval (Kino Mai).

1.3.2) PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID

Detailplaneeringu ala suurus on ligikaudu 1,0ha.

Planeeringualast kirdes asuval honestamata krundil Papiniidu tn 44 paikneb laste mänguväljak, edelapoolsetel krundidel peamiselt 5-korruselised korruselamud. Planeeringualast edela pool üle Mai tänava paienev ala on hoonestatud 3–8-korruseliste korruselamutega. Lähiumbruses paiknevad Selver toidupood, Mai apteek, Kaubamajaka ostukeskus, Pärnu Koidula Gümnaasium koos staadioniga.

Mai linnaosa iseloomustavad suured kvartalid ja avar tänavaruum. Piirkonna selgroo moodustavad Mai ja Papiniidu tänavad. Hoonestuses on ülekaalus regulaarse paigutusega, peamiselt viiekorruselised korterelamud avarate õuealadega ja tiheda teedevõrgustikuga.

1.3.3) MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeringuala on hoonestatud kõrgel soklikorrusel paikneva peamiselt ühekorruselise ühiskondliku hoonega “Mai kultuurikeskus”, mis on Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt piirkonna ühiskondliku teenindamise keskus (projekteeritud arhitekt Tõnis Palmi poolt 1983. aastal, kasutusele võetud 1989. aastal).

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala kasutamise juhtfunktsioon ühiskondlike hoonete maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni. Kehtiv detailplaneering alal puudub.

1.3.4) HALJASTUS JA LIIKLUS

Planeeringuala paikneb kogu linna suhtes hästi ligipääsetavas kohas, asudes kahe olulise magistraali Mai tänava ja Papiniidu tänava ääres ning Riia maantee läheduses. Asukoht võimaldab head ligipääsu nii auto kui ühistranspordiga. Planeeringualal on väga head transpordiühendused külgnevate tänavatega ning ala on ümbritsetud tiheda jalg- ja kergliikluteede võrgustikuga. Krundi olemasolev haljastus on hoonest Papiniidu tänava pool paiknev hekk ja mururiba.

1.3.5) TEHNOVÕRGUD

Veetorstikud

Veetorstikud paiknevad planeeringualaga piirnevatel tänavatel:

- Papiniidu tänaval De 300 mm, teras
- Mai tänaval De 350 mm, malm

Veetorstikud on heas töökorras.

- Olemasolevad tuletõrjehüdrandid DN 100 paiknevad planeeringualaga piirnevatel tänavatel:
 - Mai ja Papiniidu tänava ristmikul sõlm 506 (13-V-15), töökorras

- Mai tänaval sõlm 503 (13-V-15), ei ole töökorras

Planeeritava kinnistu lõunapoolsel nurgal paikneb AS Pärnu Vesi-le kuuluv veevarustuse torustik D65mm, malm.

Reovee kanalisatsioonitorustikud

Isevoolded kanalisatsioonitorustikud paiknevad planeeringualaga piirnevatel tänavatel:

- Papiniidu tänaval De200mm, PVC
- Mai tänaval De 300mm, PP

Kanalisatsioonitorustikud on heas töökorras.

Planeeritava kinnistu lõunapoolsel nurgal paikneb kaevude nr. 35 ja 36 vahel AS Pärnu Vesi-le kuuluv reoveekanalisatsiooni torustik D300mm, asb.

Sademevee kanalisatsioonitorustikud

Sademeveekanalisatsiooni torustikud paiknevad planeeringualaga piirnevatel tänavatel:

- Papiniidu tänaval D500mm, bet
- Mai tänaval D250mm, asb

Sademeveekanalisatsiooni torustikud on heas töökorras.

Kaugküttetorustikud

Fortum Eesti AS-le kuuluv magistraalkaugkütte torustik ja jaotuskaev paiknevad planeeritaval kinnistul laste mänguväljakupoolses servas.

R/b künas paikneva torustiku läbimõõt kuni kaevuni nr 600 (13-V-11) on 2xD323,9 teras, kaevust nr.600 kuni kaevuni nr 600 (13-V-15) 2xD250 teras.

Mai Keskuse soojusenergiaga varustamine toimub eelpoolnimetatud kaugküttetorustikust kinnistul paiknevast kaevust.

Kaugküttetorustiku r/b kanali kõrval paikneb dreanaazitorustik D150mm, asb.

Elektrivarustus

Lammutatava Mai kultuurikeskuse olemasolevad 0,4kV toiteliinid Hariduse alajaamast hüljatakse ja kaevatakse uue hoonestuse alt välja. Ka alajaamapoolsed kaabliotsad tuleb uute kaabelliinide sisestamise ajal võimalikult kaugelt läbi lõigata ja välja kaevata.

Planeeringuala Mai tänava poolset serva läbib olemasolev 10kV kaabelliin. See kaabel planeeritud ehitusalale ette ei jää ja säilitada muutmata kujul. Kaabelliinil on olemasolev talumisservituudi ala. Kaablid on töökorras.

Sidetrassid

Planeeringuala Papiniidu tänava poolset serva läbib ca 22m pikkuselt olemasolev sidekanalisatsioon, mis planeeritud ehitusalale ette ei jää ja säilitatakse muutmata kujul. Lammutatava hoone 39m pikkune sidekanalisatsiooni harutorustik kaevust nr 802 ning kaev nr 803 likvideeritakse.

Tänavavalgustus

Planeeringualaga külgnevatel Papiniidu ja Mai tänavatel ning Selveri poolsel laste mänguväljaku alal on tänavavalgustus olemas.

1.3.6) KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringualal puuduvad väärtuslikud loodusobjektid või ohtlikud saasteallikad.

1.4) ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Kehtiv Pärnu linna üldplaneering näeb planeeringualal ühiskondlike hoonete ehitusalala. Maakasutuse olemasolev sihtotstarve Papiniidu tn 50 kinnistul on 100% ühiskondlike ehitiste maa ja tegemist on kultuurikeskuse hoonega, kuhu on koondatud erinevaid funktsioone: kino, spordiklubid, raamatukogu ja palju muud. Kinnistu kuulub munitsipaalomandisse ja sellele on seatud Papiniidu tn 50 kasutusvaldusega koormatud hoonestusõigus.

Planeeringuala suhtes lõunas paiknevasse, osaliselt hoonestatud kvartalisse on planeeritud Mai tänavat ääristama 8-10 kordsed kortermajad, mille esimestel korrustel paiknevad ärifunktsioonid. Tulevikus on ette nähtud Papiniidu tänava ühendamise Tammsaare puiestee ja elamuala laiendamise ranna poole.

1.5) DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

1.5.1) ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED

Käesoleva detailplaneeringuga kavandataV teeb ettepaneku muuta kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut planeeringuala juhtfunktsiooni osas. Kavandatava hoones nähakse ette eelpoolnimetatud ühiskondlike funktsioonide säilumine ja kasutatava pinna suurenemine võrreldes olemasolevaga (raamatukogu, noortekeskus jmt, olemasoleva ca 500m² asemel 1500–2250m² ehk 10–15% hoone kogupinnast) ning täiendavate äri- ja korruselamusihotstarvete lisandumine, mis haakub täielikult ala lähieümbruses juba olemas oleva hoonestuse funktsioonidega. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta krundi maakasutuse peamine juhtfunktsioon äri-, korruselamu- ja ühiskondlike hoonete jaoks.

Kavandatava hoone mahu oluline suurendamine võrreldes olemasoleva 1–2-korruselise hoonega on planeeringualal aktsepteeritav. Krundi asukoht linnaehituslikult oluliste tänavate ristmikul, head juurdepääsuvõimalused, avar tinaruum ning ka lähialade intensiivne arendamine annab head eeldused planeeringuala aktiivsemaks kasutuselevõtuks tingimusega, et hoones säiluvad kõik olemasolevad ühiskondlikud funktsioonid. Kino funktsioon lahendatakse tõenäoliselt mitmetarbelise saali abil, mitte spetsiaalselt kinoks ehitatud saali abil.

Üldplaneeringu muutmise vajalikkus antud planeeringualal tuleneb vajadusest asendada olemasolev mitterahuldava funktsionaalsusega ning moraalselt ja füüsiliselt vananenud ühiskondlik ja ärihoone kaasaegse mitmfunktsioonilise linnaehituslikku konteksti paremini sobituva, ära kasutava ja täiendava hoonega. Uue hoone ehitamisega saab piirkond täiendust aktiivselt tarbitavale linnaruumile, lisab uusi töökohti ja elamisindu.

Planeeringuga kavandataV poliifunktsionaalne hoonemaht on antud keskkonda sobiv ning täiendab kaalutletud kasutusotstarvete jaotusega praegust ümbritsevat hoonestust, ning olles piirkondliku aktsendina ümbritsevatelt tänavatelt kaugvaates vaadeldav kõikidest lähenemissuundadest. Hoonemahu kasvatamine kõrgusse aitab visuaalselt tasakaalustada olemasoleva tinaruumi ülemäärast avarust ja teatud kõledust. Kavandatu realiseerimine aitab kaasa turvalisuse kasvule, kahjuks on planeeringuala praeguses olukorras märgata mahajätuse ja slummistumise tunnuseid.

Krundi maakasutuse juhtfunktsioonide jagunemine oleks järgmine: ärimaa 35–45%, korruselemumaa 45–60%, ühiskondlike hoonete maa 5–10%.

1.5.2) PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuala kruntideks jaotamine ei muutu.

Planeeringualal paikneb 1 krunt (Pos 1), aadress Papiniidu tn 50, suurus 8761m², katastriüksuse tunnus 62513:175:7710, järgmiste kavandatavate sihtotstarvetega:

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja ÄB – kontori- ja büroohoone maa 35–45%,

EK – korterelamu maa 45–60%,

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa 5–10%.

üldplaneeringu juhtfunktsioon oleks:

ÄK, ÄB / EK / Üh – ärimaa / korruselemumaa / ühiskondlike hoonete maa;

maakatastri sihtotstarbed oleksid:

Ä – ärimaa 35–45%, E – elamumaa 45–60%, Üh – ühiskondlike ehitiste maa 5–10%;

sihtotstarvete suhtarvud korrigeeritakse lõpliku ehitusprojekti alusel

1.5.3) KRUNDI POS 1 KAVANDATAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Krundi kavandatud ehitusõigus ja parkimiskohtade arv on näidatud tabelis planeeringu põhijoonisel DP-3.

- krundile on kavandatud 1 maa-aluse korrusega (–1 korrusega) ja kuni 8 (osaliselt kuni 4) maapealse korrusega äri-, elamu- ja ühiskondliku funktsiooniga hoone ehitamine (planeeritud maakasutuse sihtotstarbed on ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja ÄB – kontori- ja büroohoone maa 35–45%, EK – korterelamu maa 45–60% ja ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa 5–10%).
- krundi kasutamise sihtotstarbe ÄK puhul on lubatud vaid elukeskkonda mittehäiriv kasutusviis (ei ole lubatud kasiino vm hasartmänguasutus)
- krundil lubatud suurim ehitisealune pind on 5900m² ja lubatud suurim täisehitatus on 67%.

- hoone lubatud suurim suletud brutopind ilma soklikorrust arvestamata on 15000m², soklikorruse suurim lubatud suletud brutopind on 5720m², kokku on hoone lubatud suurim suletud brutopind 20720m².
- lubatud on kogu hoonestusala ulatuses (välja arvatud Papiniidu tänava poolsete konsoolsete hooneosade all) –1 korruse või soklikorruse ehitamine sõiduautoparkla rajamiseks.
- krundi keskmine planeeritud maapinna kõrgus on 4,6m abs (olemasoleva krundi ümbritseva maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 4,15–5,50m abs)
- hoone põhimaht on kuni 5 korrust (–1 korrus ja +4 korrust, max h=15,0m ehk 19,6m abs), põhimahu suurim ehitisealne pind koos võimaliku 8-korruselise hooneosaga (vt järgmine punkt) on 35% krundi pinnast ehk 3066m².
- hoone Mai tänava poolsele osale võib kavandada kõrgema arhitektuurse dominandi (–1 korrus +8 korrust, suurima kõrgusega h=35,0m ehk 39,6m abs), mille võib kavandada ka hoone kirdepoolsele osale, kuid peamine rõhk peab siiski jääma Mai ja Papiniidu tänavate ristmiku poolsele alale. Arhitektuurse dominandi hooneosa suurim ehitisealne pind on 25% põhimahu suurimast ehitusalusest pinnast ehk 767m².
- hoone kujundada ümbritsevast hoonestusest pigem vormikeele ja asetuse kui domineeriva kõrguse poolest selgelt eristuva maamärgina. Pöörata rõhku hoone vaadeldavusele Papiniidu silla, Mai tn ja Papiniidu tn pikenduse poolt tulijatele. Hoone peab moodustama ümbritsevate olemasolevate hoonetega arhitektuurse terviku.
- kasutada kõrgekvaliteedilisi ja ühiskondlikule hoonele väärilisi materjale.
- arvestades hoone kesket asukohta kavandada sissepääsud hoonesse kõikidest peamistest jalakäijate liikumissuundadest.
- maapinnalt ja –1 korruse või soklikorruse pealselt tasapinnalt peab hoone võimaldama jalakäijate läbipääsu või olema osaliselt avatud. Säilima peab visuaalne side tänavaruumi, hooneesise ruumi ja hoone sissepääsude vahel.
- tagada puuetega inimestele hea juurdepääs ja liikumisvõimalus krundil ja hoones.
- sõiduautode parkimiskohad kavandada põhiosas hoone –1 korrusele või soklikorrusele, Papiniidu tänava äärde näha ette üldisest tänavaruumist eraldatud väiksem parkimisala. Parkimiskohtade planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Hoone parkimiskohtade vajadus lahendada samal krundil.
- äriefunktsiooniga ruumide lubatud suurim suletud brutopind on ca 15000 x 45% = 6750m², keskmine parkimismormatiiv on 1/90, neid teenindavate parkimiskohtade arv peab seega olema 6750 x (1/90) = 75, need parkimiskohad peavad olema avalikult kasutatavad.
- ühiskondliku funktsiooniga ruumide lubatud suurim suletud brutopind on ca 15000 x 10% = 1500m², parkimismormatiiv on 1/250, neid teenindavate parkimiskohtade arv peab seega olema 1500 x (1/250) = 6, need parkimiskohad peavad olema avalikult kasutatavad.
- korterelamu funktsiooniga ruumide lubatud suurim suletud brutopind on ca 15000 x 60% = 9000m², parkimismormatiiv on 1/50, neid teenindavate parkimiskohtade arv peab seega olema 9000 x (1/50) => 180.
- sihtotstarvete suurimate osakaalude (vastavalt 45%, 60% ja 10%) alusel arvestatuna on standardikohane sõiduautode parkimiskohtade arv krundil kokku 75 + 6 + 180 = 261, kuid kuna osakaalud selliselt reaalselt summeeruda ei saa, siis reaalselt on arvestuslik kohtade arv saadud summast väiksem. Parkimiskohtade arv selgitatakse välja hoone projektlahendusega lähtudes hoone lõplikust sihtotstarvete osakaalust.
- ühe korteri keskmine arvestuslik brutopind on 60m², korterite suurim arv krundil on 6750 / 60 => 113.
- näha ette avalikud kaetud rattaparklad hoone sissepääsude lähedusse, korterite jalgrataste hoiukohad näha ette suletavas ruumis kas maapinna tasandil või soklikorruusel. Kõik vajalikud panipaigad ja hoiukohad lahendada hoone mahus.
- jalgrataste parkimiskohtade arv lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad: äriefunktsiooni normatiiv on 1/150m² suletud brutopinnast, vajalik kohtade arv on ca 9000 x (1/150) = 60; ühiskondliku funktsiooni normatiiv on 1/10 üheaegsete külastajate arvust, mis on ca 500, vajalik kohtade arv on ca 500 x (1/10) = 50; korterelamu normatiiv on 1/40 suletud brutopinnast, vajalik kohtade arv on ca 6750 x (1/40) => 169; sihtotstarvete suurimate osakaalude alusel arvestatuna on standardikohane jalgrataste parkimiskohtade vähim arv krundil kokku 60 + 50 + 169 = 279, parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projektlahendusega.
- maapinnal või –1. korruse katusel paikneva avalikuks kasutamiseks mõeldud haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 25%. Hoone –1 korrusele või soklikorrusele ja kuni 4-korruselisele põhimahule rajada katusehaljastus, soovitavalt kavandada haljastust ka vertikaalpindadele. –1 korrusele või soklikorrusele rajatav haljasala peab olema avalikult ligipääsetav, sh ka liikumispuudega inimestele.

- rajada kõrghaljastusega (puuderead) ja madalhaljastusega haljasalad vastavalt planeeringu põhijoonisele DP-3. Ilmestamiseks keskkonda kaaluda erinevate ja eri värvi lehestikuga puuliikide kasutamist haljastuses. Haljastuse lahendus anda koos hoone projektiga.
- korterelamu juurde tuleb ette näha laste mänguväljak
- siduda hoone ümbrus ja planeeringuala kõrval Papiniidu tn 44 krundil asetsev mänguväljak kujunduslikult ja funktsionaalselt terviklikuks, hoonet toetavaks avalikuks ruumiks.
- hoone parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus koostöös Pärnu Linnavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liiduga.
- detailplaneeringu põhijoonisel DP-3 näidatud parklate, teede, jalgteede, haljastuse ja katusehaljastuse asetused on tinglikud.
- hoonete eskiisprojekt kooskõlastada enne eelprojekti koostamist Pärnu linnaarhitektiga.

1.5.4) HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED JA VÄIKEVORMID.

Rajada kõrghaljastusega (puuderead) ja madalhaljastusega haljasalad vastavalt planeeringu põhijoonisele DP-3. Hoone –1 korrusele või soklikorrusele ja kuni 4-korruselisele põhimahule rajada katusehaljastus. Kõrghaljastuse tegemisel arvestada Eesti Standardi EVS 843:2003 esitatud nõudeid ja soovitusi. Krundisese heakorrastuse ja olmejäätmete käitlemise lahendused anda hoone projektiga. Krundile piirdeid mitte ette näha. Talveperioodidel näha ette teedelt parkimisalalt lume äravedu või kogumine liiva- ja õlipüüduriga varustatud kogumisalale. Lund ei tohi ladustada haljasalale.

1.5.5) TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala ümbritsevad tänavad on neljarealsed, kahesuunalised ja on varustatud kõnniteedega. Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval (Kino Mai).

Hoone projektlahendusega tagada päästeautode ligipääsetavus hoone igale küljele.

Sõiduautode parkimiskohad kavandada põhiosas –1 korrusele või soklikorrusele, Papiniidu tänava äärde näha ette üldisest tänavaruumist eraldatud väiksem parkimisala. Parkimiskohtade planeerimisel võtta aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. näha ette avalikud kaetud rattaparklad hoone sissepääsude lähedusse (kohtade arv vastavalt samale standardile). Hoone parkimisvajadus lahendada samal krundil. Detailplaneeringu põhijoonistel on parklate asukohad näidatud tinglikult, parkimiskohtade paigutus ja arhitektuurne lahendus täpsustada projektiga.

1.5.6) TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on:

- Fortum Eesti AS projekteerimistingimused Pärnus Papiniidu 50 detailplaneeringu koostamiseks, DPT-195/43, 05.08.2013 a.
- Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused 02.10.2018.a. nr. 316971.
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 21.09.2018.a. nr. 30906903.

1.5.6.1) VEEVARUSTUS

Kinnistule on planeeritud veesisend Mai tänava torustiku D350mm (malm) kaevust nr 503. Planeeritud sisendustorustikult on ette nähtud rajada uus veeühendus ka Mai tn 24 kinnistule. Kinnistu piirile on planeeritud kaks maakraani – Papiniidu tn 50 ja Mai tn 24 kinnistute liitumispunktid.

Kaev nr 503 tuleb rekonstrueerida. Planeeritud veetorustike pikkus on 25m.

1.5.6.2) REOVEEKANALISATSIOON

Planeeritava kinnistu reovete juhtimiseks Papiniidu tänava torustikku on planeeritud üks väljaviik kaevu nr 247, Mai tänava torustikku kaks väljaviiku - olemasolevasse kaevu nr 24 ja rajatavasse kaevu K-1 Papiniidu ja Mai tänavate ristmikul.

Liitumiskaevuna võib kasutada ka kaevu nr.44 planeeritaval kinnistul. Planeeritud väljaviigud lõppevad piirikaevudega (liitumispunktid). Planeeritud reoveekanalisisatsioonitorustiku pikkus on 36m.

1.5.6.3) SADEMEVETE KANALISATSIOON

Sademevete ärajuhtimiseks kinnistult on planeeritud kaks väljaviiku kaevudesse nr 7 ja nr 11 ning Mai tänava torustiku kaevu nr 37. Planeeritud sademeveekanalisisatsiooni torustiku pikkus on 40m.

1.5.6.4) SOOJUSVARUSTUS

Planeeritaval kinnistul ja Mai tn 24 kinnistul paiknev maa-alustes r/b künades Fortum Eesti AS kaugküttetorustik rekonstrueeritakse alates planeeritava kinnistu Papiniidu tänava poolsest piirist kuni II kompensatorini Mai tn 24 kinnistul. Planeeritud on eelisoleeritud kaugküttetorustik. Olemasolev

soojustrassi torustik, betoonkünad, kaks kaevu nr 600 (13-V-11 ja 13-V-15) ja soojustrassi dreanaatorustik rekonstrueeritava trassi lõigus demonteeritakse.

Planeeritud on uued eelisoleeritud harutorustikud Papiniidu tn 50 kinnistule ja Mai tn 24 kinnistule ning uus ühendus Papiniidu tn 42 kinnistu olemasolevale ühendustorustikule.

Kinnistutele hargnevatele torustikele paigaldatakse sulgearmatuurid magistraaltorustiku juurde.

Rekonstrueeritava kaugkütte magistraaltorustiku pikkus on ca 120m, hargnemistorustike pikkus on ca 35m.

Käsitleva kaugküttetorustiku rekonstrueerimistööd, sellest tulenevalt aga ka pinnase kaevetöid olemasoleva kaugküttetorustiku piirkonnas on võimalik teostada vaid kütteperioodi välisel ajal.

1.5.6.5) TULETÖRJEVEEVARUSTUS

Planeeritud on üks maapealne täiendav tuletõrjehüdrant Papiniidu tn 50 kinnistu Mai tänava poolse piiri lähedusse.

Olemasolevate tuletõrjehüdrantide kohta vt. p.1.3.5.

Olemasolevad ja planeeritud tuletõrjehüdrandid tagavad planeeringuala tuletõrjeveevarustuse vastavalt EVS-812-6:2012 tingimustele.

1.5.6.6) ELEKTRIVARUSTUS

Papiniidu tn 50 olemasolevad liitumispunktid oli Hariduse alajaama 0,4kV jaotla erinevates sektsioonides vastavalt 3x250A ja 3x250A.

Planeeringu järgi jäävad liitumispunktide asukohad muutmata kuid neid suurendatakse vastavalt 3x400A ja 3x400A – ni, kokku seega lubatud maksimaalse läbilaskevõimeni 3x800A. Liitumise kaabelliin ehitatakse uus, uuel trassil. Kaablite arv ja nende ühendusskeem Papiniidu tn 50 ehitusalas lahendatakse projektiga.

Peale planeeringu kehtestamist on võimalik taotleda liitumispunkti läbilaskevõime suurendamist. Selleks sõlmida uus liitumisleping ja tasuda täiendav liitumistasu. Peale täiendava liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ vajaliku elektrivõrgu.

1.5.6.7) SIDEVARUSTUS

Papiniidu tänaval kulgevast olemasolevast sidekanalist on planeeringualale ette on nähtud kaks sisendi harutoru. Seejuures üks on olemasolev ja võimalusel säilitatakse. Kahe sisendharu planeerimine võimaldab suure mahuga hoonestuse sidevarustust paindlikumalt lahendada.

Ühenduskaablid ja nende paiknemine lahendatakse projektidega, selleks võetakse uued tehnilised tingimused.

1.5.6.8) TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeringuala piiravatel tänavatel ja laste mänguväljakul on tänavavalgustus olemas.

Papiniidu tänava äärne tänavavalgustus on ette nähtud Papiniidu 50 kinnistust välja tõsta tänava alale. Uus liinilõik on planeeritud maakaabliga.

1.5.6.9) VERTIKAALPLANEERIMINE

Maapinna keskmine kõrgus on planeeringualal kavandatud 4,6m absoluutkõrgust, arvestades olemasolevate maapinna kõrgusmärkidega. Vertikaalplaneerimine lahendada hoonete projektiga. Projektiga tagada krundil sademevee kogumine ja sademevee kanalisatsiooni juhtimine.

1.5.7) TULEOHUTUSE TAGAMINE

Detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on tuginetud järgmistele normdokumentidele:

Majandus- ja kommunikatsiooni- ministri määrus 17. 07. 2015 nr 97	"Nõuded ehitusprojektile"
Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17	"Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"
EVS 812-6:2012/A2:2017	Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
EVS 812-7:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
	Tuleohutuse seadus 01.09.2010

Äri-, elamu- ja ühiskondliku funktsiooniga hoone on –1 allmaa- ja +8 (osaliselt +4) pealmaakorrusega, kõrgusega kuni 35,0m krundi kavandatud keskmisest maapinna kõrgusest 4,6m. Hoone lubatud tulepüsivusklass on TP1.

Juurdepääsud krundile on kavandatud olemasolevatelt planeeringuala kahelt küljelt ümbritsevatelt tänavatelt, samuti on päästetehnika juurdepääs võimalik krundi kirdeküljel paiknevalt krundisiseselt teelt ja krundi kaguküljel paiknevalt naaberkrundi Mai tn 24 siseselt teelt. Tagada ca 20-tonnise päästetehnika sõiduki

ligipääs kuni 4-korruselise hooneosa igale küljele, välja arvatud tornimahu poolsele küljele (juurdesõidutee nõutav laius on min 3,5m, värava nõutav laius min 4,0m, tööpositsioonis sõiduki kaugus hoonest 6,0m, sõiduki tugikäppade toetusala vajalik laius 6,0m). Ehitusprojekti koostaja peab hoone arhitektuurse lahenduse esitama juba eskiisstaadiumis Päästeameti Lääne päästeskuse inseneritehnilisele büroole ehitusprojekti eelkooskõlastamiseks ning taotlema Päästeametilt kirjalikus vormis krundi ja hoone tuleohutust täpsustavad nõuded või ettepanekud edasiseks projekteerimiseks. Hoone ümbrusse ja katustele kavandatud haljastus ei tohi takistada päästjate tegevust päästetöödel.

Tuletõrjehüdrantide asukohad vt. p.1.5.6.5. Kustutusvee normvooluhulk on vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 20l/s, arvestuslik tulekahju kestvus 3h.

1.5.8) KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeering näeb ette:

- projekteerimisel lähtuda Eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetest,
- planeeringuala heakorrastamist,
- hoonete ümbruse valgustuse projekteerimise, et tagada pimedal ajal krundil piisav valgustus

1.5.9) KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistule planeeritud sihtotstarbed äri-, korruselamu- ja ühiskondlike hoonete maa on keskkonda mitte-häirivad. Detailplaneeringuga kavandatud ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist. Olmejäätmete käitlemise lahendatakse hoonete projektiga.

Alale kavandatava hoone –1-korru (põranda kõrgus ca 2,5m abs) on kaudselt ohustatud merevee tõusust tingitud perioodiliste üleujutuste poolt (kõrgeim veetase oli 2005. aastal 2,77m üle Kroonlinna nulli).

1.5.10) KEHTIVAD PIIRANGUD

Olemasolev krundi Pos 1 kirdeosas läbiv kaugküttetrass ja selle dreanaatorustik on kaetud 4 kuni 7m laiuse servituudialaga (kaitsevööndiga), loodeosas läbiv sidekaabel on kaetud 2m laiuse servituudialaga (kaitsevööndiga) ja edelaosas läbiv kõrgepingekaabel on kaetud 2m laiuse servituudialaga (kaitsevööndiga).

Planeeringualal ei paikne geodeetilisi märke, planeeringuala läheduses on geodeetilised märk:

- polügonomeetria märk nr Pp8648 (Mai tänava ja Papiniidu tänava ristmikul).

Geodeetilised märgid on riikliku kaitse all. Märkide kahjustamine on karistatav Haldusõigusseaduse §48¹ ja Katastriseaduse §22. Projekteerimisel näha ette märkide säilimine või ümbertõstmine enne ehitustööde algust. Märkide säilimise korral tagada kaitsetsoon R=3,0m ja märkide omavaheline nähtavus, kaablite ja trasside projekteerimisel näha ette minimaalne kaugus geodeetilisest märgist 2,5m. Märki kaitsetsoonis tehtavatel töödel tuleb tagada märgi säilimine, kaevetööd kaitsetsoonis teostada käsitsi.

Hoone rekonstrueerimisel tagada reeperi või seinamärgi säilimine ja kasutamine. Hoone lammutamise korral informeerida eelnevalt Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna geodeesia teenistust ja reeperi või seinamärgid ümber tõsta. Polügonomeetria punkti ja seinamärkide ümbertõstmine teostada hoonestaja kulul enne ehitiste vastuvõtmist. Kõik märkidega seotud probleemid lahendada koostöös geodeesia teenistusega.

1.5.11) DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks tuleb:

- Läbi viia maakorraldustoimingud: kinnistu sihtotstarvete muutmine detailplaneeringu kehtestamise järgselt ja vajadusel täiendavalt muutmine hoone ehitusloa väljastamise järgselt; vajadusel ehitusõiguse üleandmine asjasthuvitatud isikule; vajadusel servituudilepingute sõlmimine.

1.5.12) HEITVARJUDE JA MAI TN 24 KORRUSELAMU INSOLATSIOONI ANALÜÜS

Papiniidu tn 50 krundile kavandatava hoonemahu poolt tekitatavad heitvarjud ja nendest sõltuv naaberkrundil Mai tn 24 paikneva hoone insolatsioonitingimuste muutumise analüüs on antud joonisel DP-6, lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" (joonisel on kujutatud 12-korruselise tornimahu heitvari, kuid planeeringukohane lubatud tornimaht on kuni 8-korruselise).

Standard soovib, et eluruumides peab reeglina olema tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Päikesekiirgus läheb insolatsioonina arvesse, kui päikese tõusunurk on vähemalt 6° ja nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel vähemalt 10°. Vaatluspunkt asub seina välispinnal akna keskel 90cm kõrgusel ruumi põrandast. Kuni kolmetoaliste korterite puhul peab insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate korterite puhul kahes toas.

Elamute põhja-lõuna-suunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib rahuldava insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini. Väljakujunenud struktuuriga linnakeskuste aladel või keerulises linnaehituslikus olukorras võib kohaliku omavalitsuse nõusolekul vähendada rahuldava insolatsiooni kestust. Uuesehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate korterite insolatsiooni säilimine vähemalt 3 tunni ulatuses, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest.

Standardkohased minimaalsed insolatsioonitingimused on tagatud kõigi Mai tn 24 hoones paiknevate korterite suhtes. Varjust mõjutatavad korterid saavad vähemalt 3-tunnise insolatsiooni hoone kirde- ja kagupoolselt küljelt (kahe- kuni kolmetoaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, neljatoaliste korterite puhul kahes toas). Hoone loodepoolsele küljele hakkab aga kavandatav hoonemaht heitma varju alates ca kell 17.20 kuni päikeseloojanguni kell 20.44, ajavahemikul kell 18.45–19.30 saavad täiendava insolatsiooni veel hoone 3.–5. korrusel põhjapoolses nurgas paiknevad 2-toalised korterid nr 36, 38 ja 40.

Kõikide Mai tn 24 hoones paiknevate korterite aknad avanevad kahes suunas. Ühetoalisi korterid hoones ei ole.

20. 12. 2018