

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

**Töö nr. 18038**

**Rääma tn 17 ja 19 kinnistute  
detailplaneering**  
Pärnu linn

Ettepaneku tegija: **Pärnu Linnavalitsus**

Omanik: **Wellest Invest OÜ**  
Esindaja: **Tarmo Kose**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoos**

Arhitekt: **Karri Tiigisoos**



Pärnus, veebruar 2020.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.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.1. Planeeritava ala asukoht.....	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud.....	5
2.2.1. Piirangud (vt tugijoonis AS-2).....	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus.....	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus.....	6
2.3.2. Liikluskorraldus.....	6
2.3.3. Haljastus.....	6
2.3.4. Tehnovõrgud.....	6
2.3.5. Tehnovõrkudega seotud piirangud (vt tugijoonis AS-2).....	6
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
3. PLANEERINGULAHENDUS.....	7
Vastavus kehtivale üldplaneeringule.....	7
3.1. Planeeritava ala krundijaotus.....	9
3.2. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted.....	9
3.3. Kruntide ehitusõigus.....	9
3.4. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	10
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted.....	11
3.6. Haljastuse, heakorra, piirete ja vertikaalplaneerimine põhimõtted.....	11
3.7. Tehnovõrgud, tehnilised seadmed.....	12
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	12
3.7.2. Elektrivarustus.....	12
3.7.3. Sidevarustus.....	12
3.7.4. Soojavarustus.....	13
3.8. Tuleohutuse tagamine.....	13
3.8.1. Kujade määramine.....	14
3.9. Keskkond.....	14
3.9.1. Jäätmed.....	14
3.9.2. Insolatsioon.....	14
3.9.3. Müra.....	14
3.9.4. Lihkeohtlikkus.....	14
3.9.5. Liiklusohutus.....	14
3.9.1. Maastikuilme.....	15
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
3.11. Piirangud.....	15
3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine.....	15
3.13. Detailplaneeringu rakendamine ja kehtivate planeeringute tühistamine.....	15
3.14. Detailplaneeringu ala muudatus.....	16

## C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 KAUGKÜTTEÜHENDUSE SKEEMJONIS
- AS-5 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 hooned, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

**Detailplaneeringu peamine eesmärk** on Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele korterelamute kavandamine.

#### 1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavolikogu 1. mai 2018 korraldus nr 20 **Pärnu linnas Rääma tn 15a, 17 ja 19 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise**, koos detailplaneeringu lähteülesande ja Planeeritava maa-ala plaaniga;
- Tippgeo OÜ koostatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega**. Pärnu linn, Pärnu linn Rääma tn 15a, 17, 19. Töö nr 2020TG102, 20.04.2020.a;
- Pärnu, Rääma tn 15a, 17, 19 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

### 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 arhitekturseid 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. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

#### **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 katastri sihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 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 ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

### **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, Rääma linnaosa Rääma elumupiirkonnas, Rääma tänava ja Pärnu jõe vahele jääval alal.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Juurdepääs alale on Rääma tänavalt.

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda Rääma tänavalt.



Joonis 1 Vaade planeeritavale alale Rääma tänava poolt

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

Rääma tn 7 – 19 kinnistud moodustavad ühe kompaktse arendusala, mis paikneb Rääma tänava ja jõe vahel ala on osaliselt välja arendatud, mitmed kinnistud on veel hoonestamata.

Hoonestus on paigutatud kruntide keskele. Rääma tänavalt viib alale eraldi juurdepääsutee.

#### 2.2.1. Piirangud (vt tugijoonis AS-2)

Jõe poolt ulatub kinnistutele osaliselt ehituskeeluvöönd.

### 2.3. Planeeringuala iseloomustus

#### 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

##### Rääma tn 17:

- katastritunnus: 62507:005:0009
- kinnistu pind: 1538 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

##### Rääma tn 19:

- katastritunnus: 62507:005:0011
- kinnistu pind: 1812 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

#### 2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeritav ala asub Rääma tn ääres. Juurdepääs on võimalik eraldi juurdepääsuteelt, millele pääseb Rääma tänavalt. Jalgsi on võimalik juurde pääseda alale nii Rääma tänavalt, kus on eraldi kõnniteed ning ka Jaansonite rajalt, kus paikneb jalg- ja jalgrattatee.

#### 2.3.3. Haljastus

Rääma tn 17, 19 kinnistutel kõrg haljastust hetkel ei ole. Ala on hooldamata muruala, osaliselt ehitusmaterjalide ladustamise ala.

Maapind planeeringualal on suhteliselt tasane kerge kaldega lõunasuunal. Maapinna kõrgusmärgid alal vahemikus +3,05 ... +5,71 ABS.

#### 2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala piirile on toodud vee, kanalisatsiooni liitumisotsad. Liitumispunktid on välja ehitatud.

Alal on olemas ka sidekaabel.

#### 2.3.5. Tehnovõrkudega seotud piirangud (vt tugijoonis AS-2)

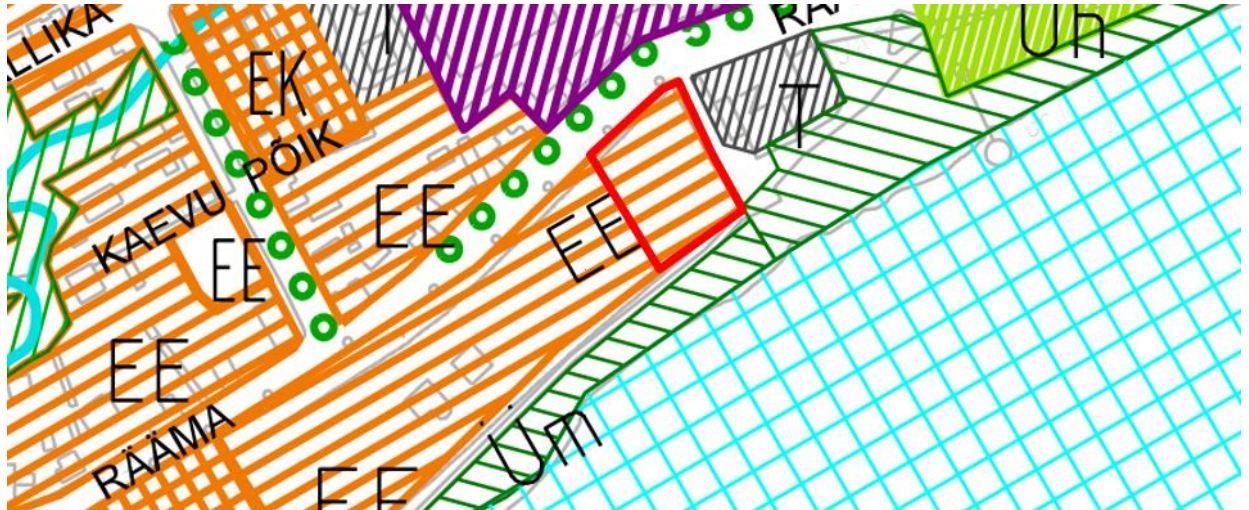
Rääma tn 19 kinnistu kirdeosas on kaablikaitsevöönd.

Vähesel määral ulatuvad Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele Rääma tänavale jäävate kaablite kaitsevöönd.

## 2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva (2001.a) Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (august 2019) on Rääma tn 17 ja 19 kinnistud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga.

Üldplaneering antud piirkonna kohta täpsemaid tingimusi ei sea va väikeelamule seatud tingimused kinnistu täisehituse osas.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – august 2019)

Lähimad kehtivad detailplaneeringud on tähistatud tugijoonisel (AS-2).

## 3. PLANEERINGULAHENDUS

### Vastavus kehtivale üldplaneeringule.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud:

- Väikeelamumaa juhtfunktsioon muuta korruselamumaaks.

Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud kaks korterelamut kõrgusega 4 ja 5 korrust. Olemasolevad 2-korruselised elamud (Rääma tn 15a jne) on ca 11 m kõrged. Samas kehtib end Masinatehase krundil (Rääma tn 7a ... 7d) Rääma tn 7 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 19. jaanuari 2017.a otsusega nr 4), millega on planeeritud 4 ... 6 korruselised korterelamud.

Kehtiva Rääma tn 19 territooriumi detailplaneeringuga (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 28. juuni 2001.a otsusega nr 48) on alale võimalik ehitada pereelamuid ja kuni 2-korruselisi korterelamuid.

Võrreldes ajaga, millal ehitati alale kaks esimest pereelamut muutus arendussituatsioon oluliselt ning märksa rohkem hakati ehitama ka korterelamuid ning sooviti suuremat ehitusõigust.

Tegemist on kesklinnale lähedase alaga, mis on algselt olnud tööstus- ja tootmisala (masinatehas, lihakombinaat, linavabrik) ning mis on muutumas elupiirkonnaks. Kesklinna lähedased arendused on olulised selleks, et kesklinn kui linna süda, kultuuri- ja ärikeskuse

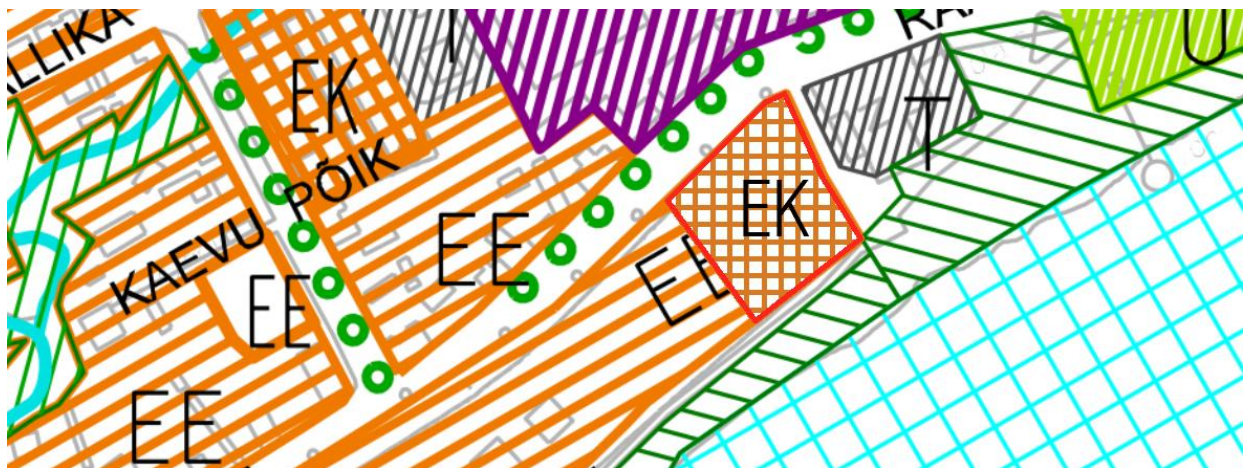
lähedal oleks piisavalt inimesi, et kesklinna elavust ja tihedust toetada. Varemalt äärelinna suundunud kaubandus ja valdadesse liikuv elamuarendus on linnale ja eriti kesklinnale mõjunud pigem kahjulikult. Suureneb pendelränne ja teenused kolivad linnast välja. Hetkel on kesklinnast välja liikumas mitmed asutused (politsei- ja päästeamet, perearstikeskus), millega liigub kaasa palju teenistujaid, kes kesklinna teenuseid kasutavad tõenäoliselt vähem. Tegemist on protsessiga, millel on palju muutujaid ja mida on keeruline takistada või ümber suunata. Lähtuvat eelnevast võib öelda, et antud piirkonna arendamine on vajalik.

Varasemalt olnud eesmärk piirkonnale tervikvisiooni koostame, sest 2001 aastal kehtestatud Rääma tn 19 territooriumi detailplaneeringu kehtestamise ajast on arendussituatsioon oluliselt muutunud. Vahetunud on omanikud. Seoses end Masinatehase (Rääma tn 7 – 7d) arendushuviga tekkis reaalne vajadus jõe kalda, kui kaugvaadetele avatud ala, tervikpildi loomiseks selleks, et olemasolev ja kujunev linnaruum ning vaated oleksid tasakaalustatud. Rääma tn 7 kinnistu detailplaneering (Rääma tn 7 – 7d) ala hoonestus on planeeritud järkjärguliste kõrguse muutustena, et oleks sujuv üleminek olemasolevate hoonete ja võimalike planeeritavate (soovitavate) hoonemahtude vahel. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud hoonemahu kõrgused 14 ja 17 m, mis on olemasolevatest hoonetest kõrgemad 3 meetrise „astme“ võrra. Tulenevalt erinevatest hoone kõrgustest ja mahulisest liigendatusest on jõe vastaskaldalt avanevad vaated huvitavad ning jõeäärne keskkond ruumiliselt mitmekesine. Tegemist on linnakeskkonda sobiva lahendusega.

Nagu varasemalt öeldud, siis kesklinna lähedase piirkonna arendamine on oluline, sest see toetab linnakeskuse arengut. Samuti on oluline see seetõttu, et kesklinna lähedal elavad inimesed kasutavad vähem isiklikku autot ja muid motoriseeritud transpordivahendeid, sest paljud teenused on jalakäigu kaugusel.

Rääma tänavast jõe poole jääv hoonestus on alates Tallinna maanteest küllaltki mitmekesine. Varem koostatud ja koostamisel olev detailplaneering ei ületa kõrguslikult piirkonnas olevaid maksimaalseid hoonemahte. Samuti ei ole kavandatavad mahud ehitisealuse pinda poolest naaberhoonestusest suuremad, ei varjuta päikest ega piira ülemääraselt kellegi vaateid. Lähtuvalt sellest on arendustegevus proportsionaalne ja ei avalda ülemääraselt kahjulikku mõju piirkonnale.

Käeoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu maakasutuse kaardi muutmiseks Rääma tn 17 ja 19 kinnistul.





### **3.1. Planeeritava ala krundijaotus**

Planeeritava ala krundijaotus ei muutu.

### **3.2. Hoonestuse ja hoonestusalade ning planeeringulahenduse üldpõhimõtted**

Hoonestusalad paigutatakse krundile lähtuvalt naaberkruntide hoonestusaladest ja koostatud hooneste eskiisidest.

### **3.3. Kruntide ehitusõigus**

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna (täishituse %) sisse.

### 3.4. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Tabel 1.

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 maa-alune / maapealne	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim lubat. br m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud kõrgus m **	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp	Plan. maapinna orienteeruv kõrgus **
Rääma tn 17	1	1538	EK - korterelamumaa	1	4	0	370	1480	14	25	lamekatuse	planeeritav kuni 5,00 m abs
Rääma tn 19	2	1813	EK - korterelamumaa	1	5	0	450	2250	17	25	lamekatuse	planeeritav kuni 5,00 m abs
		<b>3 351,00 m<sup>2</sup></b>					<b>820</b>					

Maksimaalne korterite arv pos 1 krundil **11** korterit ja pos 2 krundil **15** korterit.

#### Märkused:

- Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna linnaarhitektiga.
- Krundile kavandatav hoone peab koos kõigi väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega paiknema DP määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse.
- Suurim lubatud korterite arv pos 1 krundil 11 korterit ja pos 2 krundil on 15 korterit.

#### Arhitektuursed tingimused/nõuded:

- Hooned kujundada tänapäevases arhitektuurikeeles arvestades eeslinna hoonete tüpoloogiat, proportsioone ja üldist viimistlusmaterjalide valikut. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid. Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalki, tööstuslikku profiiplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid ja kontaktvõõndis oleva hoonestusega mitesobivaid materjale.
- Hoone fassaadid tuleb liigendada erinevate materjalide, mahuliselt või muude fassaadielementidega nii, et fassaad ei oleks monotoonne ja igav.
- Hoone jõe poolsesse kolge kavandada kerges õhulises konstruktsioonis rõdud.
- Näha ette erineva suurusega kortereid. Kõik abiruumid ja panipaigad lahendada hoone mahus.
- Hooned kavandada energiatõhusana.
- Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurset 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 lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reegliina tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsiooni müra.

### 3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta varem planeeritud ja väljaehitatud autoliikluse korralduse põhimõtteid. Olemasolev juurdepääs juurdepääsuteelt säilib. Parkimisalad on planeeritud krundi sissepääsude lähedusse. Hoonete projektiga võib parkimise konfiguratsiooni muuta.

Jalgrataste paigutamiseks näha ruum panipaikades või soovitatavalt ehitada eraldi rajatis, kuhu on võimalik rattaid paigutada ilmastiku eest kaitstult.

Tabel 2.

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	arvutus	arvutuse alus (korterite arv)	parkimiskohtade arv	
				arvutuslik	planeeritud
1	EK	1 koht korteri kohta	11	11	11
2	EK	1 koht korteri kohta	15	15	15
				26	26
*	- "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013 EK - korterelamu maa				

Liiklusohutus vt p 3.9.5.

### 3.6. Haljastuse, heakorra, piirete ja vertikaalplaneerimine põhimõtted

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrasutus leitakse hoone projektiga. Krundile on ette nähtud ka mänguväljaku ja puhkenurga ala.

Hoonete vahelised alad jätta võimalikult avatuks. Hoonete vahelisse vaatekoridori mitte paigutada vaadet häirivaid tehnoseadmeid (üle 1,5 m kõrged), kõrghaljastust ja muid vaadet oluliselt varjavaid objekte. Tehnoseadmeid on vajadusel lubatud paigaldada vaatesuunaga risti. Täpne asukoht kooskõlastada hoone projektifaasis omavalitsuse arhitektiga. Vaatekoridori on lubatud piirdeaiaid ja madalhaljastus (põõsad, väikevormid).

Olemasoleva alajaama varjamiseks, müra vähendamiseks ja eraldamiseks planeerida pos 2 krundi idaserva planeerida kõrghaljastust.

Haljastuse osakaal krundil positsioon 1 ja 2 vähemalt **35%** krundi pinnast, mis kavandada osaliselt ka kõrghaljastusena.

Haljastusprojekt ja mänguväljakute täpsem lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koostamise mahus.

#### Piirded

Krunte on lubatud piirata. Avaliku ruumiga (Jaansoni rada ja Rääma tänav) piirnevate piirete lahendamisel arvestada juba olemasolevate piirdeüüpide ja kõrgustega (Jaansoni raja pool madal betoonaed + haljastus). Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1 m.

Mittesoovitavad on, terasvarbadest sepisaiad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud miljõesse sobimatud lahendused. Tänavaga poole ei ole lubatud rajada mitteläbipaistvat piiret (planku).

### **Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele. Maapinna oluline tõstmine planeeringualal ei ole lubatud.

### **Prügikonteinerid**

Konteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleks piisavalt varjatud ja esteetilised. Varjamiseks rajada prügimaja või varjualune Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus paigutus anda hoonete projektiga.

### **Lumi**

Liigne lumi ladustatakse omal krundil.

## **3.7. Tehnovõrgud, tehnilised seadmed**

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

Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele on välja ehitatud olemasolevad vee- ja kanalisatsiooniühendused läbi olemasolevat kinnistute.

Krunte läbivale teele on välja ehitatud sademeveekanaliseerimine. Sademeveekanaliseerimise restkaev asub Rääma tn 15a kinnistul.

Sademevee lahenduse projekteerimisel jälgida, et sademevett ei juhita naaberkinnistule. Sademevete valgumine naaberkinnistule takistada vertikaalplaneerimisega, krundisisese sademevee lahendusega või krundi piiridele piisava kõrgusega alusmüüride ehitamisega.

Võimalusel kasutada vett läbilaskvaid pinnakatteid, et hajutada sademevee kanalisatsiooni ülekoormust.

### *3.7.2. Elektrivarustus*

Rääma tn 17 kinnistu on elektriga varustatud olemasolevast liitumiskilbist. Rääma tänav 19 kinnistu elektrivarustus on planeeritud samast elektri liitumiskilbist.

### *3.7.3. Sidevarustus*

Krunte läbivale teele on välja ehitatud sidekanaliseerimine. Rääma tn 17 kinnistu on sideühendusega varustatud olemasolevast liitumiskaevust. Rääma tänav 19 kinnistu sideühendus on planeeritud samast olemasolevast liitumiskaevust.

#### 3.7.4. Soojavarustus

Detailplaneeringuala soojusvarustus on planeeritud Rääma 38B kaugküttetorustiku teostusjoonisel näidatud nurgapunkti (koordinaatpunkt) 17 (vt joonis AS-4 KAUGKÜTTEÜHENDUSE SKEEMJONIS). Kusjuures näha ette torupõlvede Ø114,3×3,6/225 asendamine nn „T-haaradega“ ehk torukolmikutega Ø114,3×3,6/225. Täpne lahendus anda projektiga.

Projekteerimise käigus arvestada, et peajaotustorustiku paigaldusala laius on ca 1,0 m (lisandub kaitsetsoon 1 m kummalegi poole torustikku); kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenedust kompenseeriva lahendusena.

Kaugküttetorustiku asukohavalikul arvestada, et see paikneks soovitatavalt võimalikult eemal kavandatava silla paremkalda mahasõidu alast. Võimalusel näha kaugkütte tänavatorustikud ette valdavalt väljapoole sõidutee ala (kergliiklusteed, haljasalad jms).

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisised primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud;

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

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga

- a) taotleda projekteerimistingimused kaugkütte välisvõrkude- ja soojavarustustuse sisepaigaldiste projekteerimiseks;
- b) Kaugküttevõrku liitumiseks esitada kooskõlastamiseks kaugkütte välisvõrkude ja soojavarustustuse sisepaigaldiste ehitusprojektid vastavalt Fortum Eesti AS poolt väljastatud projekteerimistingimustele ning sõlmida liitumisleping.

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Juurdepäas planeeringualale on Rääma tänavalt.

Tulekustutusvee vajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Rääma tänaval (hüdrant nr 513 (6-V-2)).

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.

Pos 1 ja pos 2 krundi hoonestusalad on määratud nõnda, et hoonete vahele jääb minimaalselt 8 m. Täpne lahendus antakse projektiga.

## 3.9. Keskkond

### 3.9.1. *Jäätmed*

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

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

### 3.9.2. *Insolatsioon*

Pos 1 ja pos 2 krundile planeeritav hoonestus ei hakka varjama naaberkinnistutel paiknevaid eluhooneid.

Hoonete täpne paigutus lahendatakse projektiga. Hooned paigutada nõnda, et need ei hakkaks üksteist varjutama.

### 3.9.3. *Müra*

Peamiseks müraallikaks piirkonnas on Rääma tänav.

Planeeritavad hooned jäävad Rääma tänava piirist ca 25 m kaugusele. Kohapeal mobiiltelefoniga teostatud mõõtmine näitas hoonete läheduses ekvivalentseks müratasemeks  $L_{pA,eq}$  65 dB, mis tähendab, et hoonete projekteerimisel tuleb avatäidetega tagada piisav müratase hoone siseruumides. Hoovialal on tõhusaks välismüra takistajaks ehitatav hoone. Rääma tänava poolsesse külge ei kavandata müratundlikke objekte (nt puhkealad või mänguväljakud).

Teatavat müra eraldab ka lähedal asuv alajaam (min 15 m planeeritavast hoonest), kuid tegemist on nõrga mürafooniga, mis ei mõju elukeskkonnale häirivalt. Vajadusel on krundi piirile võimalik istutada haljastust, et eraldada alajaam visuaalselt ja hajutada ka müra.

### 3.9.4. *Lihkeohtlikkus*

Kuna tegemist on jõe kaldaga, mis võib olla potentsiaalselt lihkeohtlik, siis tuleb hoonete projekteerimisel arvestada antud asukohal. Vajadusel tuleb enne hoonete projekteerimise alustamist tuleb läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud.

### 3.9.5. *Liiklusohutus*

Käesoleva detailplaneeringuga on kaalutud ohutuma liikluslahenduse teostamise võimalusi ja on leitud, et senine liikluslahendus on piisavalt ohutu. Rääma tn 9 – 19 kinnistuid läbivalt teelt on Rääma tänavale kaks väljapääsu, millest üks avaneb Rääma tänava kurvile kurvil olev tee on samas ka olemasoleva alajaama teenindustee, nii et seda sulgeda ei ole otstarbekas. Samas

tooks sulgemine kaasa ka Rääma tn 9 – 19 kinnistuid läbiva tee muutumise tupikuks, mis muudaks olemasolevate ja planeeritavate elamute liikluskorralduse palju keerulisemaks. Kurvilt avanevalt teelt on head vaated piki Rääma tänavat, mistõttu on tagatud piirav nähtavus ja seega ka ohutu väljasõit.

### 3.9.1. Maastikuilme

Hoonestuse arhitektuursed tingimused on seatud nõnda, et kavandatavad hooned sobituksid olemasoleva hoonestusega (vt p 3.4).

## 3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonete lähiümbrus on kavandatud hästi vaadeldavana. Erinevad tsoonid ja hoone sissepääs teha selgelt eristuvad.
- Hoonete ümbrus (sissepääsuteed, uksed) valgustada. Valgustuse planeerimisel vältida pimedate nurgataguste tekkimist.

## 3.11. Piirangud

### Tehnovõrkude kaitsevööndid

Rääma tn 19 kinnistu kirdeosas on kaablikaitsevöönd.

Vähesel määral ulatuvad Rääma tn 17 ja 19 kinnistutele Rääma tänavale jäävate kaablite kaitsevöönd.

## 3.12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu geodeetilisi märke.

## 3.13. Detailplaneeringu rakendamine ja kehtivate planeeringute tühistamine

*Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised.*

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisestest tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Käesoleva detailplaneeringuga tunnistatakse osaliselt kehtetuks Rääma tn 19 territooriumi detailplaneering (kehtestamine: Pärnu Linnavalikogu 28. juuni 2001 otsus nr 48) Rääma tn 17 ja 19 kinnistu osas.

### **3.14. Detailplaneeringu ala muudatus**

Pärnu Linnavalikogu 1. märtsi 2018 otsusega nr 20 algatati Rääma tn 15a, 17 ja 19 kinnistute detailplaneering, mis hõlmas endas kolme krunti.

Eskiislahendus on esitatud Rääma tn 17 ja 19 kinnistute ala ulatuses seetõttu, et huvitatud isik alustas Rääma tn 15a kinnistul hoone ehitamist vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning lähtuvalt sellest ei ole koostatava detailplaneeringuga ala üle planeerimine otstarbekas.