

OÜ CONTROL AB

Reg. kood 12375277

KMK nr EE101640547

Kuldse kodu 5-405

80035 Pärnu

TÖÖ NR : A2018

PLANEERINGU ALGATAJA : PÄRNU LINNAVALITSUS

HUVITATUD ISIK : STAT OÜ
Esindaja: Kristi Viikmaa
Tel: +372 5349 7794
e-mail: kristiviikmaa81@gmail.com

SUPELUSE TN 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

Eskiis

Seotud kultuurimälestised:

Elamu Supeluse 1, Pärnu (mälestise registri nr 27273)

Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007)

OÜ CONTROL AB,

MKM reg.nr. EEP002589

VOLITATUD ARHITEKT / VASTUTAV SPETSIALIST: BRITT VAHER
KOOSTAJA: JANIKA JÜRGENSON

Email britt.lankots@yahoo.com

Tel. +372 51 44 448

PÄRNU 2020

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: jaanuar 2021.

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt	4
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	4
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded	5
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk	5
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.1	Planeeritava ala asukoht	5
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	5
3.3	Maakasutus ja hoonestus	6
3.4	Haljastus ja liiklus	6
3.5	Tehnovõrgud	6
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	6
3.7	Piirangud planeeritaval alal	7
4	Detailplaneeringuga kavandatav	7
4.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2	Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	7
4.3	Muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded:.....	8
4.3.1	Üldtingimused.....	8
4.3.2	Hooned	8
4.4	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	9
4.5	Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	9
4.6	Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid.....	11
4.6.1	Haljastus ja tehnorajatised (muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded)	12
4.7	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
4.8	Tehnovõrgud- ja rajatised.....	12
4.8.1	Soojavarustus	13
4.8.2	Vertikaalplaneerimine	13
4.9	Tulekaitse tingimused	13
4.10	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	13
4.11	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	13
4.12	Servituudid	14
4.13	Miljööväärtuslik ala	14
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	14

JOONISED

DP-1 Eskiislahendus M 1:500

ILLUSTRATSIOON

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Suvituse tn 1 (62510:022:3660) asub Pärnu Keslinna linnaosas. Kinnistu on ümbritsetud Esplanaadi tn 8 (62510:022:3620), Supeluse tn 3a (62510:022:9720), Supeluse tn 3 (62510:022:1080), Esplanaadi tänav T2 (62510:022:0002) ning Supeluse tänav T1 (62510:024:0001) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 14. 04. 2008. a korraldusega nr 261. Korralduse juurde kuulub lahutamatu lisana "Planeeritava maa-ala skeem".

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 06.11.2019. a (mõõdistus 04.11.2019), töö nr TM-385/19.
- Supeluse tn 1 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (AB Artes Terrae OÜ, 2019/2020. a. Töö nr 1999ET1). Eritingimused on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti Pärnumaa nõuniku Helle-Triin Hansumäe poolt 28.12.2019.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna üldplaneering 2001-2025.
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017.a vastu võetud määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik.
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019).
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- AB Artes Terrae 23.01.2019 koostatud “Pühavaimu ja Supeluse tänava eskiisprojekt “, töö nr 18104KP3.

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Leida krundile sobivaim hoonestusala ja ehitusõigus ning määrata arhitektuursed ning ehituslikud tingimused hoonete ehitamiseks /restaureerimiseks, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, tehnovõrkude ning haljastuse põhimõtteline lahendamine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Kesklinna linnaosas, Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala villade alal ning miljööalal. Planeeritav ala hõlmab ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Supeluse tn 1 kinnistut, mille pindala on 1366 m².

Supeluse tn 1 on Pärnule iseloomulik klassitsistliku dekooriga 19.sajandi II poole puitelamu. Samuti on säilinud vahetus naabruses olevad puitelamud, mistõttu on tegemist muinsuskaitsealises kõrge väärtusega piirkonnaga.¹

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala asub Pühavaimu-Esplanaadi-Supeluse tänava ristmikul, mis on oluline ühenduskoht kesklinna ja ranna vahelisel ühendusteel. Supeluse tänav on Pärnu kõige olulisem rannapiirkonda suunduv tänav, mille kasutus on kuurortlinnale kohaselt suvehooajal tihe, kuid hooajavälisel ajal vähesem.²

Paiknedes kesklinna läheduses on põhilised linna sõlmpunktid (keskus, meri, tähtsamad ühiskondlikud asutused) jalutuskäigu kaugusel. Läheduses paiknevad mitmed toitlustus- ja majutusasutused. Kesklinn on ligikaudu 300 m ja rand umbes 900 m kaugusel.

Juurdepääs alale on Supeluse tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus on ca 280 m kaugusel olev Aia peatus. Planeeritava ala kontaktvööndis on erinevate sihtotstarvetega kinnistud. Alale lähim toidukauplus on Karja tänaval olev Rimi (ca 0,5 km kaugusel).

¹ Supeluse tn 1 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Koostaja: AB Artes Terrae OÜ), lk20

² Supeluse tn 1 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Koostaja: AB Artes Terrae OÜ), lk3

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritav kinnistu (registriosa 1003605) on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul turvakodu (EHR kood 103016181, ehitisealune pind 269 m²).

Katastriüksuse tunnus: 62510:022:3660.

Katastriüksuse sihtotstarve: Ühiskondlike ehitiste maa 100% (Üh).

3.4 Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Supeluse tänavalt. Kinnistu on tasase reljeefiga, absoluutkõrguste vahe +2.97...+3.35. Autode parkimine toimub linnatänavatel. Hoonetest ja platsidest vaba ala katab haljastus ning kinnistu on piiratud aiaga.

3.5 Tehnovõrgud

Supeluse tn 1 kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, kanalisatsioon, elekter ja side).

3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on ühiskondlike hoonete maa (Üh), koostatavas üldplaneeringus on Supeluse tn 1 kinnistu planeeritud segahoonestuse (S) maa-alaks.

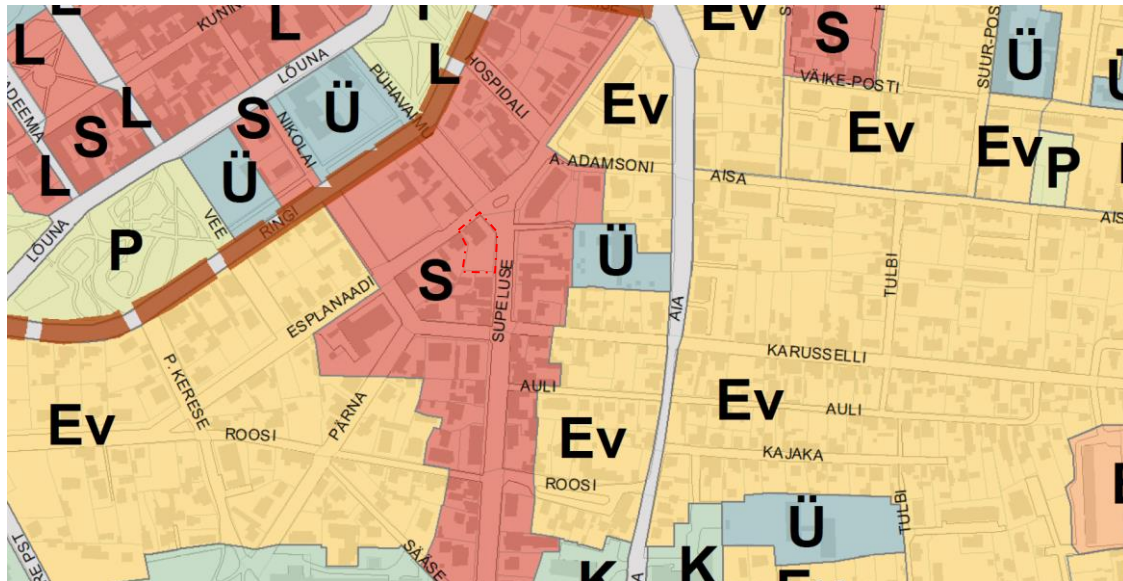


Joonis 2. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

--- Planeeritav ala.

Segahoonestusega maa-ala koostatavas üldplaneeringus:

- Funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna.
- Reeglina on segahoonestuse maa-alal paiknevate hoonete esimestel korrustel avalik funktsioon ja ülemistel korrustel elufunktsioon. Lubatud on ka monofunktsionaalsed hooned, kuid seejuures on vajalik, et suuremas plaanis (kvartal, piirkond) säiliks segahoonestusalale iseloomulik kasutus.



Joonis 3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust.

--- Planeeritav ala.

Nii kehtiva kui koostatava üldplaneeringu kohaselt on tegemist miljööalaga.

3.7 Piirangud planeeritaval alal

- 1) Kinnismälestis elamu Supeluse 1, Pärnu (väline tunnus: 27273);
- 2) Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);
- 3) Üldplaneeringus määratud miljööväärtuslik ala.

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga kavandatakse krundi sihtotstarbe muutmist ärimaaks ja täiendava hoone ehitamist krundile. Põhjusel, et hoones asunud turvakodu on suletud ja krunt on müüdud eraomandusse, on krundi kasutamise sihtotstarbe muutmise põhjendatud. Muinsuskaitsele ei ole sihtotstarbe muutmisele vastuväiteid.³

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette kinnistu jagamist.

4.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Planeeritaval hoonestusalal nr 1 (HA – 1) olemasolev hoone säilitatakse ning vajadusel restaureeritakse. Hoonestusalale 2 (HA-2) planeeritakse uus hoone, mis on lubatud rajada kuni kahekorruselisena (1 põhikorrus + katusekorrus) ning peab asetsema Supeluse tänava poolisel ajaloolisel ehitusjoonel krundi piiril. Planeeritav uusehitus peab oma välisilmelt vastama piirkonna ja lähiümbruse hoonestuse eripärale, haakuma ajaloolise stiiliga ning peab arvestama naaberhoonetega. Kasutatavad arhitektuursed võtted, detailid ja profiilid peavad olema piirkonnale kohased. Hoonete välisviimistluses ei tohi kasutada imiteerivaid materjale. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Abiruumid lahendatakse hoone mahus. Hoonestusalal 2 on lisaks põhihoonele lubatud kahe abihoone rajamine. Kuna

³ Supeluse tn 1 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Koostaja: AB Artes Terrae OÜ), lk 21

suvisel ajal aktiveerub rannapiirkonna kasutus, on üks planeeritavatest abihoonetest alla 20 m² väikeehitis (nt jäätisekiosk vms), mis on peamiselt kasutusel hooajaliselt. Hoonestusalal nr 2 on kõrghaljastust, mis plaanitakse säilitada. Kõikide ehitiste (sh alla 20 m²) rajamisel arvestatakse nende alune pind lubatud ehitisealuse pinna sisse ning ka kuni 20 m² väikeehitised peavad paiknema hoonestusala piirides, va Supeluse tänava äärde planeeritud jäätisekiosk vmt väikeehitis (soovituslik asukoht esitatud põhijoonisel).

Väliala kasutamise soodustamiseks on lubatud planeeritavale alale terrassi ehitamine, millele võib lisaks rajada ajutise varikatuse tarbeks puitkonstruktsiooni, mida saab suvisel ajal nt purjekanga või muu taolise materjaliga katta ning kasutada seda ala nt välikohvikuna. Terrassi täpne suurus, materjal ning paiknemine täpsustub edaspidise projekteerimise käigus. Kõik kavandatavad vajalikud rajatised (eraldi asetsevad terrassid, katusealused, laste atraktsioonid, väikevormid, prügikonteinereid varjav ehitised jms) võivad asuda ka väljaspool hoonestusala ning neid ei arvestata planeeritavate hoonete arvu hulka.

Põhihoonete I korruse tasandil nähakse ette teenindus ja kaubandusfunktsioonid. Keldrikorrustel (või osaliselt 1. korrustel) nähakse ette võimalus väiketootmiseks (nt savikoda, kingsepatöökoda vms). Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada linnaarhitekti ja muinsuskaitseametiga.

4.3 Muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded:

4.3.1 Üldtingimused

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Muinsuskaitsealal kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Kui töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamatul muinsuskaitseametit.

4.3.2 Hooned

1. Säilitada ja restaureerida tuleb kaitsealune Supeluse tn 1 hoone.
2. Krundile on lubatud uue hoone püstitamine, mille lühem külg asetseb Supeluse tänava poolsel ajaloolisel ehitusjoonel krundi piiril.
3. Uus hoone tuleb kujundada kooskõlas ajalooliste hoonetega neile vastandamata. Viimistluses on lubatud kasutada Pärnu kuurordi alale omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi jms.
4. Uue hoone suurima ehitisealuse pindala määramisel tuleb arvestada, et krundi täisehituse osakaal ei tohi olla suurem kui 35%. Arvutuslik uue hoone ehitisealune pindala on 209 m².
5. Uus hoone võib olla ühe täiskorrusega ja lisaks väljaehitatava katusealusega ning selle kõrgus ei tohi olla suurem kui kaitsealuse hoone kahekorruselise osa.
6. Uue hoone põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja ajaloolise miljööga arvestav kaldkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist.

7. Võimaliku tule müüri viimistlusena on lubatud krohv, betoon, punane tellis ja tellise mõõdus keraamiline plaat.

8. Uuel hoonel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.

4.4 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks, kuna planeeritakse kinnistul osutada äriteenust (nt kohvik, majutus, rattarent, väiketootmine vms). Tegemist on seetõttu üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Kuna tegemist on ka muinsuskaitsealaga, on antud kinnistut juba vaadeldud ka olemasoleva ajaloolise hoonestuse kontekstis ning leitud, et uue hoone planeerimine olemasolevate hoonete vahele ning järgides analoogse mahu kavandamist on Suvituse tn 1 kinnistule sobilik. Kuna tegemist on väärtusliku rannalähedase piirkonnaga, siis on oluline, et hoonete juures kasutataks väärikaid materjale.



Joonis 4. Üldplaneeringu muudatusettepanek.

Ühiskondlike hoonete juhtotatarbe muutmise ärimaa juhtotatarbeks.

4.5 Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1
krundi suurus	1366 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (HA-1 / HA-2) (m ²) / täisehitus %	478 (277/ 201) m ² / 35%
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Üh 100% Ühiskondlike ehitiste maa 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	ÄK 0-100% - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus-, teenindus, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino jms koos krundil asuva parkla, parkimismajaga) ÄM 0-100% - majutushoone maa (hotell, motell, hostel, pansionaat, külalistemaja jms)

	ÄV 0-100% - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa Planeeritaval alal nähakse ette teenindusalad (nt kohvik või restoran), kaubanduspinnad (nt kohalik käsitöö, ehted, vein vms) ja väiketootmise võimalus. Põhihoonete teisele korrusele on planeeritud majutus. Keldrikorrust kasutatakse nt lao, veinikeldri, sauna, väiketootmise vms. Suvisel ajal on lubatud teenindus välialadel (istumiskohad, jäätise, kohvi, käsitöö vms müük).
üldplaneeringu juhtotstarve, %	ühiskondlike hoonete maa (Üh) 100%
Kavandata üldplaneeringu juhtotstarve, %	ärirama (Ä) 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m) HA 1: põhihoone / abihoone HA 2: põhihoone / abihoone	11m / 3m 8m / 3m
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+2.97...+3.35 m
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	HA 1: 2 / 1 HA 2: 2 (1+katusekorrus) / -
lubatud suurim hoonete arv krundil HA 1: põhihoone HA 2: põhihoone + abihoone	4 1 1+2 (sh 1 abihoone on kuni 20m ² suurune vajadusel teisaldatav väikeehitis, mis võib paikneda ka väljaspool hoonestusala)
lubatud väikseim tulepüsimisklass	TP-3
Piirangud	- Veetorstik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m); - Kanalisatsioonitorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m); - Madalpingekaabel (1 m mõlemale poole liini telge); - Sideliin (1 m mõlemale poole liini telge); - Kinnismälestis elamu Supeluse 1, Pärnu (väline tunnus: 27273).
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Kuni 20m ² hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides, va Supeluse tänava äärde planeeritud jäätisekiosk vmt väikeehitis.
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse osakaal peab olema minimaalselt 30% kinnistu pinnast. Koostöös linnaaednikuga pannakse paika haljastuse plaan. Haljastamise kavandamiseks on vajalik koostada

	haljstusprojekt.
olulisemad arhitektuurinõuded:	
* Põhihoonete katusekallete vahemik	*HA-1 18-22 ° HA-2 10...45°. Kahekorruselise hoone katusekalle tohib olla 30...45°, ühekorruselisel 10-45°.
* välisviimistluse materjalid	* <u>Planeeritav hoone</u> (HA-2) tuleb kujundada kooskõlas ajaloolise hoonega kasutades välisviimistluses puitlaudist ja püstise proportsiooniga aknaid. Lubatud on kasutada Pärnu kuurordi alale omaseid ehitusmaterjale puitu, kivi, krohvi jms. Põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja ajaloolise miljööga arvestav kaldkatvus. Võimaliku tulemüüri viimistlusena on lubatud krohv, betoon, punane tellis ja tellise mõõdus keraamiline plaat. * katus – peab olema ajaloolise miljööga arvestav kaldkatvus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist. Täpne materjal ning katusekatte toon lahendatakse ehitusprojekti.
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* Planeeritaval hoonel (HA-2) on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.
* piirete materjal ja kõrgus	* Piiretena on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitlippaet.
* ±0.00 sidumine põhihoonel	* HA-1 (olemasolev) hoone ±0.00= 4.59 m (abs.) HA-2 (planeeritava) hoone ±0.00= 0,3 – 0,5 m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojekti)

Planeeritava hoonete eskiis kooskõlastada linnaarhitektiga.

4.6 Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid

Planeeritaval alal hoonetest ning platsidest vabad alad haljastada. Säilib olemasolev maapinna kõrgus, mida vajadusel täpsustatakse ehitusprojekti.

Jäätmed kogutakse kruntide piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanaliseerimisvõrku juhatakse ühiskanalisatsioonivõrku. Kinnistu on piiratud aiaga. Sealjuures piirded peavad asuma kinnistu piiril (piirirajatis) või vahetus läheduses seespool piiri.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

4.6.1 Haljastus ja tehnoarajatised (muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuded)

1. Olemasolevate säilitatavate puude juurte piirkonnas mitte teostada mullatöid sügavamalt kui 30 cm. Sügavamalt lahtikaevamine tuleb teostada käsitsi puude juuri säilitades.
2. Olemasolevate säilitatavate puude juurekaela mitte katta pinnasega sügavamalt kui 5 cm (olemasolevast maapinnast arvestades).
3. Mitte lõigata läbi säilitatavate puude ankurjuuri. Kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, tuleb juurte ümbruse teha kaevetööd käsitsi. Tee rajamisel puu tüvede läheduses tuleb ankurjuurte ümber kasutada killustikuga tugevdatud kasvupinnast.
4. Tööde ajaks tuleb säilitatavate puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.
5. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
6. Tehnovõrgu muud rajatised nagu tehnilised kapid tuleb varjata tänavaruumist või kujundada keskkonda sobiva materjali ja värviga.

4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Supeluse tänavalt. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud, et tegemist on linnakeskuse I klassiga.

Ehitise liigiks on arvestatud restoran, kohvik (1 pk 270m² brutopinna kohta) ning hotell (1 pk 200m² brutopinna kohta).

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil m ²	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Restoran, kohvik 1pk/ 270m ² Hotell 1pk/ 200m ²	1400	6	2

Alale on planeeritud kaks parkimiskohta. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel linnavalitsusega. Arvestades kujunenud hoonestuse paiknemist, planeeritava ala kasutust ning praegust parkimislahendust üldiselt lähipiirkonnas, toimub sõiduatode parkimine linnatänavatel.

Planeeritavale alale nähakse ette jalgrataste parkimismisvõimalus. Parkimiskohtade arvutamise aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.3 (majutus: 20 voodikoha kohta 1 jalgratta parkimiskoht ning kohvikul või restoranil 10 istekoha kohta 1 jalgrattaparkimiskoht). Planeeringus on arvestatud jalgratatele 14 parkimiskohta. Lähtuvalt hoonete kasutusfunktsioonist määratakse täpne jalgrataste parkimiskohtade arv ning sobiv asukoht edaspidise projekteerimise käigus.

4.8 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritaval kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, kanalisatsioon, side ja elekter). Planeeritava hoone tehnovõrgud lahendatakse olemasolevatest liitumispunktidest. Detailplaneeringus esitatakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

4.8.1 Soojavarustus

Planeeritavale hoonele on lubatud lokaalne küte. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Maaküttetorustiku paigaldamise viis (horisontaalne, spiraalne või vertikaalne) täpsustub ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt kasutatavast vabast pinnast kinnistul. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.8.2 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +2.97...+3.35 m. Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Alal säilib olemasolev maapinna kõrgus (vajadusel täpsustatakse seda ehitusprojekti).

Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.9 Tulekaitse tingimused

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded.

Lähim hüdrant on nr 21 Pühavaimu ja Esplanaadi tn ristmikul. Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.10 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.11 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013. a määrus nr 16). Kogumiskonteinerid paigutada

planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis.

4.12 Servituudid

Supeluse tn 1 kinnistule on seatud juurdepääsuservituut Supeluse tn 3a kinnistu kasuks. Täiendavate servituutide määramise vajadus puudub.

4.13 Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringus määratud miljøöväärtuslikul alal.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Maa sihtotstarbe muutmine;
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimine;
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- Hoonete ehitusloa väljastamine;
- Hoonete ehitus/restaureerimine;
- Kasutusloa taotlemine.