

# **HENRI PROJEKT**

Suur-Jõe 60, Pärnu, Eesti, tel 53 415 519

E-post: [projekt@henriprojekt.ee](mailto:projekt@henriprojekt.ee)

Äriregistri kood: 10468810

MTR reg. nr. EP10468810-0001 28.03.2003

Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 438/2009

**Töö nr. 729-17**

**Objekt : Suur-Jõe tn 18**

**Tellija: Pärnu Linnavalitsus**

**Suur-Jõe tn 18 kinnistu detailplaneering**

**Köide I**

**DETAILPLANEERING**

**Eskiis**

Arhitekt EAL

/Rein Raie/

Tehniline teostus

/Ilmar Selgal/

---

---

Pärnus, märtsis 2018.a.

## Suur-Jõe tn 18 detailplaneering

## Köide I

## Detailplaneering - Eskiis

**Sisukord:**

SELETUSKIRI .....	3
1.Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
3.Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
3.1.Planeeritava ala asukoht.....	3
3.2.Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid .....	3
3.3.Maakasutus ja hoonestus.....	3
3.4.Haljastus ja liiklus.....	4
3.5.Tehnovõrgud.....	4
4.Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
5.Detailplaneeringuga kavandatav .....	4
5.1.Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	4
5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine. ....	5
5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	5
5.4.Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	8
5.5.Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.6.Tehnovõrgud ja –rajatised.....	9
5.7.Tuleohutuse tagamine .....	10
5.8.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
5.9.Keskonnatingimused.....	10
5.10. Jäätmekäitlemine.....	10
5.11.Piirangud.....	11
5.12.Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	11

## 2.Joonised

Situatsiooni skeem. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist	DP-0
Tugijoonis	DP-1
Põhijoonis	DP-2
Illustratsioonid	1-4

## SELETUSKIRI

### 1.Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Suur-Jõe tn 18

Planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavolikogu otsus 20.aprill 2017 nr 21.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud HENRI PROJEKT OÜ tööd nr G195-16 (möödistatud 31.07.2016.a.)

### 2.Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on kinnistu maakasutuse juhtotstarbe muutmine elamumaaks ning varem haridusasutusena kasutusel olnud hoone ümberehitamine korterelamuks.

### 3.Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritaval, väljakujunenud haljastusega alal paiknevad ehitusregistri andmetel.

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
220456538	Rajatis	Käimla (lamutatud)			8
103015838	Hoone	Õppehoone		2	533
103015840	Hoone	Kuur (lamutatud)		1	56
103015839	Hoone	Majandushoone		1	88

#### 3.1.Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Riia mnt ja Pärnu jõe vahelisel alal eeslinna asumis, Suur-Jõe tänava ja Väike-Jõe tänava ristumisel ja üldplaneeringuga määratletud miljööalal. Planeeritav krunt asub väike- ja korterelamute rajoonis.

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

Planeeritava ala piirkonnas on terviklikult väljakujunenud valdavalt 1-2 korruselise hoonestuse, mille moodustavad viilkatustega väike- ja korterelamud. Hooned on enamasti paigutatud tänavajoonele. Piirkond paikneb Pärnu linna eesumis, liikluse poolest mõõduka koormusega Suur-Jõe tänava ja madala Väike-Jõe tänava ääres.

Rekreatsiooni- ja puhketaristust on lähimad ligikaudu 0,4 km kaugusel paiknev avalik mänguväljak ja park ning ligikaudu 0,2 km kaugusel Pärnu jõe ääres kulgev terviserada.

Pärnu linnakeskus poodide, apteekide jms teenustega paikneb ligikaudu 0.9 km kaugusel.

#### 3.3.Maakasutus ja hoonestus

Üldplaneeringus on määratletud ala ühiskondlike ehitiste maa - Üh ja krundi katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeringu alal paikneb:

Olemasolev amortiseerunud kahe korruselise viilkatusega haridushoone ja ühekorruselise ühepoolse kaldkatusega abihoone.

Piirkonna kinnistuid iseloomustab valdavalt perimetraalne lahtine hoonestusviis.

### 3.4. Haljastus ja liiklus

Juurdepääs krundile on Väike-Jõe tänava ja Suur-Jõe tänava kaudu. Piirkonna tuiksooneks on Pärnu linna läbiv Riia maantee.

Liikluskorraldust Suur-Jõe tänaval ja Väike-Jõe tänaval ei ole käesolevalt ette nähtud muuta.

Krundil kasvab seitse lehtpuud: viis lehtpuud Väike-Jõe tänava ääres, üks Suur-Jõe tänava ääres ja üks hoovis. Madalhaljastuseks on muru ja ilupõõsad Suur-Jõe tänava ääres.

### 3.5. Tehnovõrgud

Tänavatel paiknevad vee, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, elektri, kaugkütte ja side tehnovõrgud.

## 4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Detailplaneering:

- Kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Üldplaneering:

Üldplaneeringu kohane maakasutus on Üh - ühiskondlike hoonete maa.

Pärnu linna üldplaneering näeb antud piirkonda elamispiirkonnana, millel reserv puudub.

Üldplaneeringus on selles piirkonnas peamiseks eesmärgiks välja ehitada tehnovõrgud ja ühendada nendega elamud.

Planeeringus nähakse ette jõe kallastel tootmise järk-järguline asendamine äri- ja elamufunktsiooniga. Eesmärgiks on reostuse vähendamine ning jõe kallaste muutmise üldkasutatavaks.

Planeeringu kohaselt jääks sega-funktsiooniga aladeks Suur-Jõe tänava ja Pärnu jõe vaheline ala.

Eeslinna lähipuhkealadeks on ette nähtud Pärnu rand Side tänavalt kuni Ühisgümnaasiumi Rannateeni.

## 5. Detailplaneeringuga kavandata

### 5.1. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Suur-Jõe 18 kinnistu ulatuses üldplaneeringu juhtotstarve ühiskondlike hoonetemaaks Üh korruselamumaaks EK ning viia muudatus sisse maakasutuse plaanile.

Üldplaneeringu muutmine on vajalik linnaruumi korrastamiseks ning väärtusliku kesklinnaga piirneva ala optimaalseks kasutamiseks linna arenguks.

Võttes arvesse ümbritseva kontaktvööndi juba väljakujunenud linnaruumi loogikat, väljakujunenud ning varemplaneeritud sotsiaalset taristut, tänavavõrgustikku ning juurdeplaneeritavat elamisüksuste arvu, mõjutab planeeringulahenduse kvaliteetne elluviimine piirkonna linnaruumilist situatsiooni positiivselt ning selle võib lugeda piirkonda igati sobivaks. Detailplaneeringuga kavandata on üldisesse keskkonda sobiv ja vastavuses ümbritseva miljööalaga, seda nii arhitektuurilises kui ka funktsionaalses mõttes. Eluliselt olulised teenused ja rekreatsioonialad planeeritavale elamupiirkonnale on kõrvalkvartalites juba samuti olemas – kaubandus, teenindus, pargialad jne. Planeeringu lahenduse põhilisteks lähtekohtadeks sellest tulenevalt on:

- vastavalt üldplaneeringule elamispiirkonna reserv puudub – kesklinna, kui kõige atraktiivsemas piirkonnas on arendatava maa ressursid piiratud aga ühiskonna nõudlus kvaliteetse eluasepinnale suur. See annab kindluse omanikel rekonstrueerida olemasolevaid amortiseerunud elamuid ja korterelamuid, mis korrastab linnapilti. Rekonstrueerimiskäigus on taastatud ka olemasolevaid ajaloolisi hooneid, mis muudab linnaehitusliku pilti mitmekesisemaks. Olemasoleva

amortiseerunud hoone rekonstrueerimisel on lähtunud, et hoone saaks sisemiselt ja väliselt rekonstrueeritud. See tooks rohkem inimesi tagasi kesklinna piirkonda, kui neil on võimalus soetada kaasaegseid kortereid.

Planeeringulahenduses soovitakse olemasolev kahekordne õppehoone rekonstrueerida ja võtta kasutusele korterelamuna. Ehituskvartalis paiknevate kinnistute funktsioon on elamumaa, mis on hoonestatud üksik- ja korterelamutega ja neid teenindavate hoonetega – uue korterelamu planeerimine ei halvenda piirkonna elukvaliteeti.

Planeeringulahenduse elluviimisel korrastatakse linnaruumis hästi vaadeldav kinnistu ja lammutatakse osaliselt amortiseerunud hooned.

- Olemasoleva kahekordse õppehoone rekonstrueerimisel kasutatakse viimistlusmaterjalina puitvoodrit ajaloolisel fotol kujutatud stiilis. Seintelt olemasolev krohv eemaldatakse. Piirkonna ja ehituskvartali hoonete viimistlusmaterjal on puit. Abihoone soovitakse taastada olemasoleval kohal ja vajadusel suurendada. Abihoone mahus säilitatakse piirkonnale loomulik madal hoonestusstiil ühepoolse kaldkatusega. Planeeritav lõpplahendus ei hakka domineerima ehituskvartalis, kui olemasolevalt hoonelt on eemaldatud krohv ja asendatud puitlaudisega. Abihoone viimistlusmaterjalina soovitakse krohvi, arvestades, et ajaloolisel olemasoleval abihoonel on kandvad seinad põletatud savitellistest ja krohvitud ning olemasolev hoone asub krundisügavuses.
- Arvestades krundi paiknemist linna kultuuriobjektide (teater; kino; kontsertimaja) ja mööda Pärnu jõe kallast kulgeva terviseraja lähedust – toob see juurde teenust kasutavaid inimesi ja annab käivet ettevõtetele. Terviseraja lähedus võimaldab elanikel harrastada terviseporti.

Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes. Huvitatud isiku õigustatud ootus kinnistut arendada avalikes huvides on vähemalt samaväärses proportsionaalses suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale.

## 5.2.Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kruntide jaotust.

## 5.3.Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Detailplaneering asub miljööväärtuslikul alal, mistõttu tuleb olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel arvestada ümbritsevaga.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb arvestada varasemalt väljakujunenud miljöoga – säilitada olemasoleva hoone põhimahu kuju ja proportsioonid. Olemasoleva pööningu võib välja ehitada katusekorruseks olemasolevas mahus säilitades algse harjajoone kõrguse juhul kui krundi juhtotstarve kavandavat tegevust võimaldab. Välistatud on imiteerivate materjalide kasutus välisviimistluses; puitvoodriga hoonetele soovituslikult projekteerida ja paigaldada puit- või puit-alumiiniumaknad.

Puitvoodri arhitektuurne lahendus anda projekteerimise ajal.

Lubatud on Väike-Jõe tänava poole projekteerida rõdusid ja terrasse. Täpne arhitektuurne lahendus antakse projekteerimise ajal.

Ei ole lubatud viilkatusega hoone ühte katusepoolt tõsta nii, et moodustub teisest katusepoolest erinev kaldenurk.

Uue hoone kavandamisel on kõige olulisemad kriteeriumid hoone maht, katuse kuju, hoonete arv ning paiknemine krundil. Eeskujuna tuleb **järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja mahte**, mitte lähtuda kavandatavas kvartalis või tänavas paiknevast kõige suurema ehitusmahuga ja kõrgusega hoonest.

Detailplaneeringuga määratakse suurim lubatud hoonestusala.

Vastavalt Planeerimisseadusele, Riigikogu seadus vastu võetud 28.01.2015.a. § 126 lg. 4 p. 3 määratakse detailplaneeringus suurim lubatud hoone ehitisealune pindala.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 1 ; 2 – ehitisealune pind on hoonealune pind – hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Üle ehitusjoone võivad ulatuda väikesemahulised arhitektuurid detailid (räästad, väikesed varikatused, trepid jms.) vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus , nr 57 , „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ , § 19 lg 6

Sama termini on lahti seletanud Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna nõunik Pr. Merje Muiso “Krunni hoonestusala on defineeritud planeerimisseaduse (PlanS) § 6 punktis 5: krunni hoonestusala on planeeringus määratud krunni piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi. Seega tuleb kindlaks teha, millised on krunni ehitusõiguse komponendid, millega peab arvestama. Krunni ehitusõigus koosneb vastavalt PlanS § 126 lõikele 4 viiest komponendist, millest üks on ka suurim lubatud ehitisealune pind. Ehitisealune pind on ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses ühtlustatud mõiste, mille sisu tuleb leida Majandus- ja taristuministri määruse nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-st 19. Seega tuleb krunni ehitusõiguse komponentide hulka kuuluvat ehitisealust pinda määrates arvestada ka erisusega nimetatud määruse § 19 lõikes 6. Kuna seetõttu pole vihmaveerenne arvestatud krunni ehitusõiguse koosseisu, pole seda vajalik arvestada ka krunni hoonestusala määramisel.”

Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

### Krunt 1 Suur-Jõe tn 18

krundi suurus	1891 m <sup>2</sup>
krundi lubatud suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> / täisehituse %	670 m <sup>2</sup> /35%
planeeritav krunni kasutamise sihtotstarve, mitme sihtotstarbe korral osakaal %	100% korruselamumaa (EK)
kehtiva üldplaneeringu juhtotstarve	Üh- ühiskondlike hoonete maa
hoonete maksimaalne kõrgus (m) planeeritavast keskmisest maapinna kõrgusest (4,50 m abs)	Hoonestusala HA-1 - 13.0m Hoonestusala HA-2 – 4.5 m koos tulemüüri
maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m, abs)	4,34-4.70 m /4,5 m (abs)
hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	3 -1
lubatud suurim hoonete arv krunnil (põhihoone / abi(kõrval)hoone)	2 1 / 1
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	-
piirangud	Krunt asub miljöövärtuslikus

	<i>piirkonnas.</i>	
haljastus	<i>lahendada täiendavalt ehitusliku projekteerimise käigus. Haljastuse maht ~30% kinnistu pindalast</i>	
parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimine	<i>12; 12</i>	
olulisemad arhitektuurinõuded: katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms),	<i>Hoonestusala HA-1 (12 korterit)</i>	<i>Katuse tüüp: viilkatus. Olemasoleva katuse mahu rekonstrueerimisel on lubatud säilitada ühepoolne pultkatus. (15–45°), Põhimahu katuse harja suund – Suur-Jõe tänava sihis Lubatud katuseuugid – soovitatavalt lahendada ristviiluga. Katusekattematerjal: valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi jms. Avatäited: soovituslikult puit või puit-alumiinium. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi.</i>
	<i>Hoonestusala HA-2 (abihoone- kuur jms)</i>	<i>Katuse tüüp: pultkatus (10–15°), Katuse kalde suund – olemasoleva kinnistu suunas. Naaberkinnistule vihmavete suunamine ei ole lubatud Katusekatte materjal: valtsplekk, valtsprofiilplekk, katusekivi jms. Avatäited: soovituslikult puit või puit-alumiinium. Fassaadimaterjal: puit, krohv, fassaadikivi</i>

<p>piirete materjal, kõrgus, tüüp,</p> <p>maapinna ±0.00 sidumine. planeeritav maapind 4.50 m. abs. km.</p>		<p><i>Piirded: puitlippidest piirde kõrgus 1,4-1,5 m. Vastavalt fotole lisa 1</i></p> <p><i>Olemasolev – hoone ±0.00 = 4.90 m. abs. km.</i></p>
---	--	---

Viited vt. põhijoonis DP-2.

#### **5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid**

Krundil kasvab seitse lehtpuud. Viis lehtpuud Väike-Jõe tänava ääres, üks Suur-Jõe tänava ääres ja üks hoovis.

Hoovis olemasolev lehtpuu likvideeritakse ja planeeritakse asendusistutus olemasoleval krundil lääne pool planeeritava parkla juures. Planeeritavate teede ja platside ehitamisel vältida puude vigastamist vajadusel võtta kasutusele erimeetmeid. N: kaitsta puud ajutise kaitsega.

Madalhaljastuseks on muru. Planeeritud on ilupõõsad:

- Suur-Jõe tänava äärde hoone kaitseks tänavalt sõiduautode poolt pritsitava vihmavee kaitseks
- Suur-Jõe tänava ja Väike-Jõe tänava parkla äärde.

Vajadusel on lubatud katta Väike-Jõe tänava poolne abihoone otsasein konteinerhaljastusega või ronitaimedega (näiteks metsviinapuu), mis toetuvad terasvõrgule. Terasvõrk astub hoone seinast ettepoole 0.5 m.

Krundi sisehoovi Väike-Jõe tn äärde planeeritakse lastemänguväljak minimaalselt kolme atraktsiooniga. Mänguväljaku võimalik asukoht on näidatud joonisel DP-2. Lisaks asub lähedal Vanapark oma mänguväljakute ja muude väikevormidega.

Tänava pool lubatud 1,4-1,6 m kõrgune ažuurne puitlippidest piire kombineeritult hekiga. Planeerimislahendus lubab kasutada aial terasest poste ja põõnasid, kui aia lahendus kooskõlastatakse projekteerimise eskiisi staadiumis Pärnu Linnavalitsuse arhitektuuriosakonnaga. Kruntide vaheliste piirete kõrgus ja materjal valitakse kokkuleppel naabritega. Piirded peavad paiknema kinnistu piiril või selle vahetus läheduses seespool piiri.

#### **5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Liikluskorraldust Suur-Jõe tänaval ja Väike-Jõe tänaval ei ole käesolevalt ette nähtud muuta.

Olulist mõju liikluskorraldusele planeeringu elluviimisega ei ole ette näha.

Planeeritakse 12 kohaline parkla krundi läänepoolsele alale. Parklasse sissepääs planeeritakse Väike-Jõe tänava poolt. Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva kõnnitee äärekivi allalaskmise ja uue kõnnitee konstruktsiooni ehitamise planeeritud sissesõidutee ulatuses. Kõnnitee ja sissesõidutee katend on asfaltbetoonkate. Krundisisesel parkla kate on planeeritud plaatkate – betoonkivi jms. Krundisisesed jalgteed planeeritakse plaatkattega – betoonkivi jms.

Jalgrattad pargitakse planeeritavas panipaigas, mis asub abihoones ja väljas peasissepääsu juures.

Elamu asukoht: eeslinnas

Parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016



Eksp nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Standardi ühik ( <i>korter</i> )	Planeeritav parkimis-kohtade arv krundil
1	<i>Kortere lamu</i>	12 korterit	1	12
Planeeritud maa-alal kokku				12

Krundisisesed teed, platsid ja parklad katta soovitatavalt tänavakiviga.

## 5.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

- **Veevarustus**

Olemasolevast maakraanist Väike-Jõe tänava ääres.

- **Reovee kanalisatsioon**

Olemasolevast liitumiskaevust Väike-Jõe tänava ääres.

- **Sademevete kanalisatsioon**

Olemasolevast liitumiskaevust Väike-Jõe tänava ääres.

- **gaasivarustus**

Käesolevalt ei planeerita.

- **Elektrivarustus**

Olemasolev.

- **Soojusvarustus**

Planeeritava krundi soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil – liitumispunkt Suur-Jõe tänava ääres.

- **Sidevarustus**

Olemasolev.

- **Vertikaalplaneerimine**

Olemasolev maapind on tasane. Krundi tasandamisel ei tohi kalded olla naaberkruntide poole. Parkla > 10 kohta sajuvesi tuleb kokku koguda ja suunata sajuvee kanalisatsiooni. Planeeritud on üks parkla 12 parkimiskohaga. Vastavalt Pärnu Vesi Tehnilised nõuded 2015 peab üle 30-kohalise parkla sademevesi olema juhitud läbi I klassi liiva- ja õlipüüduuri, arvestades, et püüduuri vooluhulk peab vastama arvutuslikule vooluhulgale.

Lahendatakse täiendavalt ehitusprojektiga.

- **Välisvalgustus**

Olemasolev, Suur-Jõe tänav ja Väike-Jõe tänav on valgustatud.

Krundisisesene välisvalgustuse lahendus anda projekteerimise staadiumis.

### 5.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsisusklass, hoonetevahelised kaugused ja veevarustus projekteerida vastavalt kehtivatele normatiividele ja standarditele:

- Majandus ja taristuministri määrus 02.06.2015.a. nr 54
- EVS 812:2-7 – kehtivatest redaktsioonidest

Tuletõkkesarvud projekteeritakse:

- Väike-Jõe tn 1 ja Suur-Jõe tn 22 krundipiirile vt põhijoonis.

Päästetehnika juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus on tagatud olemasolevate tänavate kaudu.

Täpne veevajadus kustutustöödeks määrata ehitusprojektiga. Olemasolev hüdrant asub Suur-Jõe tänava ja Väike-Sepa tänava ristil.

Vajalik normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Hoonetele saab kasutusloa taotlema peale seda, kui päästeteenistus on veevõtukohta vastu võtnud.

### 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete projekteerimisel näha ette kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügi ladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firma valvelepingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

### 5.9. Keskkonnatingimused

Kinnistule on koostatud keskkonnamõtjude eelhindang Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ poolt.

Planeeringu rakendamise eel kaasa võtta võimalikku keskkonnamõtju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmehoid, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus või lõhn), sotsiaalset mõju ning mõju inimeste tervisele, sh olemasolevate hoonete isolatsiooni tingimuste (otsese päikesevalguse ruumi paistmine) muutumist tulenevalt planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest.

Planeeritava alal ei asu:

- kaitstavad loodusobjektid ja -alad;
- muinsuskaitseobjektid ja -alad;
- roheline võrgustik;
- maastikuliselt väärtuslikud objektid/alad, nagu kaunid tee- ja veelõigud ja ilusa vaatega kohad;
- avaliku kasutusega alad, sh pargid, veekogude kaldaalad jne.

### 5.10. Jäätmekäitlemine

Jäätmete käitlemisel järgida seaduste ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeoaga ehitusjäätmete käitluskohas.

Olmejäätmed tuleb koguda selleks ettenähtud mahutitesse. Mahutitele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs. Jäätmete äravedu prügilasse toimub vastavalt lepingule jäätmekäitlusfirmaga. Kui jäätmeid

ei ole võimalik nende mahu või kaalu tõttu paigutada mahutisse, võib need paigutada ajutiselt mahutite vahetusse lähedusse, korraldades nende äraveo hiljemalt 3 päeva jooksul. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogunemine võib toimuda krundil või lähimates ühiskasutuses olevates spetsiaalsetes konteinerites. Väikeelamus tekkivad toidujäätmed võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes.

### **5.11.Piirangud**

#### **Olemasolevad piirangud:**

Planeeringualal on

- kuni 1 kV õhuliini kaitsevöönd liini teljest 2.0 m. – kitsendus näidatud joonisel DP-2
- sideehitise kaitsevöönd liini teljest 1.0 m – kitsendused näidatud joonisel DP-2
- miljööväärtuslik ala

#### **Planeeritavad piirangud:**

Seatakse servituut Suur-Jõe tänava maaalale hoone mahu üleehitusega koormamiseks.

### **5.12.Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeeringu elluviimise järjekord:

--kanne kinnistusraamatusse – katastriüksuse sihtotstarbe muutmine

-ehitusload

-amortiseerunud hoonete lammutus (krundi täisehituse protsenti pole lubatud ületada)

-ehitus.

-Kasutusloa taotlemine. Enne kasutusloa saamist peavad olema rajatud mänguväljak, haljastus ja parkimiskohad

Projekteerimisel, ehituse hankel, ehitamisel, heakorrastamisel arvestada kehtivate normatiivaktide ja standarditega.

Lisa 1 (Foto Eesti filmiarhiiv)



Koostas:  
Arhitekt EAL Rein Raie