

## 1. ÜLDOSA.

Pärnu linna Väike-Posti tn 9 kinnistu detailplaneerimise projekti tellijaks on Pärnu linnavalitsus.

Planeeringu koostamise huvitatud isikuks on Tanel Otstavel.

Projekti koostamise aluseks on Otstavel, Taneli taotlus, korterelamu eskiis, Pärnu Linnavalitsuse 03.10.2006 korraldus nr 893, Pärnu linna üldplaneering 2001-2025, maa-ala geodeetiline möödistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

Planeeringu koostamise eesmärgiks vastavalt algatamise korraldusele on kinnistule korterelamu ehitamine ja väikeelamumaa sihtotstarbe muutmine korruselamumaaks.

Planeeringuga nähakse ette ehitusõigus olemasolevale üksikelamule, uuele üksikelamule ja kuni kahele abihoonele üldplaneeringuga ette nähtud elamualal.

Planeeringu koostaja on Rein Ailt volitatud arhitekt tase 7.

Planeeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus.

## 2. ASUKOHT

### 2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA, JÄRELDUSED.

Planeeritav ala asub Pärnu linna keskosas Suur-Posti ja Väike-Posti tänavate ristmikust 30 m lääne pool Väike-Posti tänava edelaküljel ja kujutab endast 1834 m<sup>2</sup> suurust hoonestatud ristikülükukujulist elamumaa. Olemasolev hoonestus asub krundi kirdeosas tänavapoolse piiri kõrval. Juurdepääs on mahasõiduga Väike-Posti tänavalt. Ehitisregistri andmetel asub krundil 2 korruseline elamu (103009716), kasvuhuone (220456924), bassein (220456923), ja garaaž-saun-kuur (103009717). Elamu ja tänavapoolse piiri vahel kasvab suurem ebatsuuga. Hoonetest edelapoolisel alal kasvavad viljapuud ja põõsad, samuti dekoratiivpõõsad. Maa-ala põhjanurgas on läbiv Väike-Posti tn 7 kinnistut teenindav Elektrilevi OÜ elektriõhuliin, lõunaosas elektri kaabelliin ja olemasoleva elamu juures läbiv veetoru. Nimetatud trasside kohta teadaolevalt ei ole sõlmitud servituudi või IKÕ lepinguid.

Planeeritav maa-ala omab mõningast kallet edela suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 2,89÷3,72 (EH-2000 süsteemis).

Planeeritava ala lähipiirkond on regulaarse tänavavõrguga ja linnakujunduslikult ning arhitektuurselt väga mitmekesine.

Piirkond on hoonestatud valdavalt üksikelamute ja väiksemate üürimajadega, mis on valdavalt kahekorruselised, sekka mõned üksikud kolmelised elamud ja sama mastaabiga tootmis ja ärihooned (Aia ja Aisa tänavate ristmiku ümbrus ning Karja tänav piirkond)

Enamasti on siin kuni kahekorruselised puitmajad, mille hulgas on nii üksikelamuid, kui ka sõjaeelsest perioodist pärinevaid üürimaju. Viimase juures on iseloomulik perimetraalne hoonestus, kus hooned on sageli vastu tänavapoolset krundipiiri. Lisaks kirjeldatule on piirkonnas mitmed uuemad kuni kolmekorruselised vabaplaneeringuga kortermajad ja arvukalt väiksemaid tootmis ja ärihooneid erinevatest ajastutest. On üksikuid kasutuseta tühjalt seisvaid hooneid ja hoonestamata krunte. (vt joonis DP1 ja DP2).

## 2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON LINNA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala väikeelamutele.. ...ette nähtud alale (EE).

Planeeringulahendus ei ole kooskõlas üldplaneeringuga kuna ühele üksikelamumaale nähakse ette ehitusõigus kahele eluhoonele.

## 3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.

### 3.1. KRUNDIJAOTUS.

Kinnistu jagamist planeering ette ei näe. 1834 m<sup>2</sup> suuruse elamumaa sihtotstarbeks nähakse ette üksikelamu maa (EP 100%). (vt joonis DP3).

### 3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Elamumaa ehitusõiguseks on määratud kaks korrust hoone maksimaalse kõrgusega 8 m maapinnast (absoluutse kõrgusega 11.12) ja ehitusaluseks pinnaks kokku 367 m<sup>2</sup>. Olemasoleva elamu kõrgus maapinnast on 8,55 m, absoluutne kõrgus 3,48+8,55=12,03 m. Hoonestuse kõrguse määramisel on tuginetud Muinsuskaitse eritingimustele p 2.1. ja 2.2, kus soovitatakse muinsuskaitseala välispiiri vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses. Tulenevalt eelnevast ja arvestades planeeritava kinnistu kujuga ning olemasoleva üksikelamuga ning tellija sooviga on otstarbekaks kavandada uus üksikelamu krundi sügavusse nii, et viimane ei hakka otseselt domineerima tänavapildis. Asukoha skeemil (M 1/5000) on näha, et kavandatav üksikelamu ei erine mastaabi mõttes piirkonna hoonestusest ja ei tekita planeeringu ja hoonestustiheduse mõttes visuaalset anomaaliat.

Olemasoleva elamu kõrguseks jäetakse olemasolev 8,55 m maapinnast. Olemasoleva elamu asemele uue üksikelamu püstitamise vajadusel on soovitatav aluseks võtta perimetraalne hoonestusviis.

On oluline, et kujundatav keskkond (ehk miljö) oleks terviklik ja tasakaalustatud. Eriti oluline on see siis, kui kujundatakse ümber olemasolevat keskkonda. See tähendab seda, et hooned järgiksid juba piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonestuse kavandamisel ei loodaks järske kontraste, ebakõlasid ja ebaproportsionaalseid mahte, materjali kasutus järgiks olulisele elamutele iseloomulikke materjale, samuti piirete kujundus ja kõrgus vastaks enamlevinule. (vt joonis DP1 DP3).

### 3.3 EHITUSÕIGUS.

Krundil määratakse ehitusõigus kahele üksikelamule ja abihoonetele ehitisealuse pinnaga kokku 367 m<sup>2</sup>. Kavandatavas üksikelamus võib olla vajadusel elamine kahele leibkonnale korterina (kehtiva üldplaneeringu selgitus). Vajadusel võib näha ette kummaski hoonestusala ühe abihoonete ehitamise tingimusel, et kinnistu summaarne ehitisealune pind ei ole üle 367 m<sup>2</sup>. Arvestatakse olemasoleva üksikelamu säilimisega praeguses asukohas. Olemasoleva elamu lõunaküljele jääv katusealune terrass on ette nähtud lammutada. Krundi täisehituse protsent mitte üle 20%. Kavandatava elamu peamahu katuseharja suund on paralleelne Väike-Posti tänavaga. Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine.

Avatäited puithoonetel puidust, kivihoonetel lubatud plastraamid. Aknaraamid kasutada vähemalt ühte jaotust.

Piirete kõrgus tänava ääres kuni 1,2 m, materjal puit (vt muinsuskaitse eritingimused). Arvestades krundi kitsust (ca 27) m võib kruntide vaheline piire näha ette läbipaistvana, läbipaistvus 15-20%. Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul üks sõiduvärv ja kuni kaks jalgvärvat. Naaberkruntide vaheliste piirete lahendus kokkuleppel naabriga.

Täiendavate s h alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitiste rajamine üldjuhul ei ole ette nähtud.

Lubatud on mõõdukal arvul (2) alla 20 m<sup>2</sup> rajatisi nagu grillinurgad, katusealused, terrassid nii, et on tagatud tuleohutusohutusnõuded.

Ehitamine krundil peab toimuma hea tava kohaselt, mis arvestab ja ei kahjusta ka naaberkinnistute keskkonda, kasutamise võimalusi ja seal välja kujunenud elamistavasid

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Pärnu linnavalitsusega. (vt joonis DP3).

### 3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepäas kavandatavale elamule toimub mahasõiduga Väike-Posti tänavalt olemasoleva elamu loodeküljel. Kavandatava elamu tarbeks on ette nähtud 4 sõiduauto parkimine. Olemasoleva üksikelamu juurde on ette nähtud 2 sõiduauto parkimine. Seega summaarselt nähakse krundile ette 6 parkimiskohta. (vt joonis DP3).

### 3.5. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolisel küljel on soovituslikult 4,4 m, mis arvestab olemasoleva üksikelamu paiknemisega. Arvestades tänava üldpilti ja asjaolu, et mitmed naaberkruntide hooned on rajatud vahetult vastu tänavapoolset piiri on planeeringus hoonestusala samuti ühitatud tänavapoolse piiriga, mis nagu nimetatud ei ole kohustuslik. Krundi põhjanurgas läbiva elektriõhuliini kaitsevöönd on 2+2 m, lõunaosas läbiva kaabelliini kaitsevöönd 1+1 m ja olemasoleva elamu juures läbiva veetoru kaitsevöönd 2+2 m. Nimetatud liinidele tuleb kehtestada liiniservituut. (vt joonis DP3).

### 3.6. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Krundil puudub olemasolev kõrghaljastus v. a. tänavaäärne lehis olemasoleva elamu ees ja viljapuud. Krundipiiridele kavandatavad hekid rajatakse kokkuleppel piirinaabriga maksimaalse kõrgusega 1,2 m. Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Pärnu linna prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Planeeritaval kinnistul on ette nähtud ühisveevärk ja tsentraalne kanalisatsioon. (vt joonis DP3 ja DP4).

## 4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

### 4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Lahenduse aluseks on ..... tehnilised tingimused nr.....

Veevarustuseks on reserveeritud maa-ala alates Väike-Posti tn olemasolevast tänava veetorustikust. Liitumispunkt on ette nähtud hargnemiskoha juures ja vormistatakse põhjakraanina.

Kanalisatsiooniks on reserveeritud maa-ala alates Väike-Posti tn olemasolevast ühiskanalisatsioonitorustikust. Liitumispunkt on ette nähtud kontrollkaevuna hargnemiskoha juures.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 3,8 m<sup>3</sup>/ööpäevas. (vt joonis DP4).

#### 4.2. SADEMEVEEKANALISATSIOON.

Sademeveekanaliseerimiseks on reserveeritud maa-ala alates Väike-Posti tn olemasolevast sadeveekanaliseerimistorustikust. Liitumispunkt on ette nähtud kontrollkaevuna hargnemiskoha juures. (vt joonis DP4).

#### 4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Vastavalt ..... tehnilistele tingimustele nr ..... on kavandatava elamu elektrivarustus ette nähtud ..... Liitumispunkt paigaldatakse krundi piirile. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime 3x25A. (vt joonis DP4).

#### 4.4. SIDEVARUSTUS.

Rajatavale hoonele sidevarustuse aluseks on ..... telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr ....., mille järgi nähakse ette sidekanaliseerimise sisestus ..... Väike-Posti tänaval paiknevast sidekaevust nr ..... Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse ..... poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. (vt joonis DP4).

#### 4.5. KÜTE.

Kavandatava üksikelamu kütte lahendatakse lokaalse elamu mahus paikneva katlamaja ja taastuenergiaploki baasil. (vt joonis DP4).

### 5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on

luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgset läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi.

## 6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

Planeeringu lahendus ja selle kohane ehitustegevus ei tohiks ülemääraselt kahjustada ühegi omaniku õigustatud huve, nii soovi säilitada harjumuspärane elukorraldus, kui soovi vältida ülejõu käivaid kulusid. Lahendus peab võimalikult vähe kahjustama naaberkinnistute keskkonda ja neil väljakujunenud elamistavasid. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele, tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks ehitamise ega kasutamise käigus naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

## 7. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Tuleohutuse seadus, Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standard EVS 812. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri määrusega nr 91 „Nõuded ehitusprojektile“.

Olemasoleva üksikelamuelamu ja planeeritava üksikelamu tulepüsivuse klass on TP3.

Miimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

Tulekustutusvesi 15 l/s tagatakse olemasolevast Väike-Posti tn hüdrantist, mis paikneb ..... ees. Kaugus .... m.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. (vt joonis DP1 ja DP4).

## 8. DETAILPLANEERINGU ANDMED.

Krundi aadress	Väike-Posti tn 9
Krundi suurus m <sup>2</sup>	1834
Planeeritava krundi sihtotstarve ja osakaal	Üksikelamu maa EP 100%
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Väikeelamu maa EE
Krundi lubatud hoonete ja vajadusel ka rajatiste suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> ja täisehituse protsent	367 / 20
Suletud brutopind m <sup>2</sup> kokku	734
Hoonestusala suurus m <sup>2</sup> * HA-1/HA-2	500 / 340
Lubatud suurim hoonete arv krundil (põhihoone / abihoone) Sh ka kuni 20 ja 60 m <sup>2</sup> hooned	2 / 2 (kõik hooned peavad jääma hoonestusala piiridesse ning arvestatakse hoonete arvu sisse)
Hoonete maks kõrgus m (m abs) Põhihoone / abihoone (arvestatuna planeeritavat hoonet ümbritsevast keskmisest maapinna kõrgusest)	HA-1 põhihoone kuni 8,5 (12,10) abihoone 4,5 (8,0) HA-2 põhihoone kuni 8,0 (11,35) abihoone 4,5 (8,0)
Maapinna kõrgus hoonestusalas olemasolev / planeeritav (m abs)	HA-1: +3.50 / +3.60 HA-2: +3.12 / +3.35
Hoonete vähim – suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	Üksikelamu 1-2 / -1 Põhikorrus + katusekorrus Abihoone 1 / -
Planeeritud korterite arv	Vajadusel kuni 2 korterit elamus
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP3 põhihoonel, TP3 abihoonel
Kuni 20 m <sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned	Ei ole lubatud lähemalt seletuskiri p 3.3
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal, viimistlus	Elamud: võrdkaldeline viilkatus 40-45°, harja suund, paralleelne tänavapoolse piiriga Abihooned: viilkatus 35-40° Materjal: valtsplekk, valtsprofiilplekk, kivi

<p>Olulisemad arhitektuurinõuded: Välisviimistlus, avatäited (uksed, aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp)</p>	<p>Fassaadid: looduslik materjal nagu puit, tellis, krohv, fassaadikivi, vältida imiteerivaid materjale. Avatäited: puithoonel puit, kivihoonel lubatud plast. Akende puhul kasutada vähemalt ühte jaotust. Piirded: kõrgus maks 1,2 m. Piirded kavandada puidust arvestades piirkonnas levinud piirde tüüpe, läbipaistvus 15-20%. Piirdeid võib kombineerida haljastusega (hekk), mille kõrgus on sarnane piirde kõrgusega.</p>
Haljastuse osakaal	Vähemalt 30% krundi pinnast, vajadusel lahendada haljastusprojektiga.
Parkimiskohtade arv (tk)	6
Piirangud	Seada liiniservituudid elektri ja veetrassi valdaja kasuks.

Koostas:

arh. Rein Ailt