

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

Töö nr. 18104

Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn, Pärnu linn

Ettepaneku tegija ja
omanik:

Mathiesen ja Pojad OÜ

Volitatud esindaja:

Andres Mathiesen
/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatusesimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Karri Tiigisoos

Arhitekt:

Karri Tiigisoos



Pärnus, september 2019.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	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht.....	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus.....	7
2.3.3. Haljastus, reljeef.....	7
2.3.4. Tehnovõrgud	7
2.3.5. Kitsendused.....	7
2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	8
2.5. Kehtivad detailplaneeringud.....	8
2.6. Alal kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	9
3. PLANEERINGULAHENDUS	10
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	10
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	10
3.3. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded	11
3.4. Arhitektuursed tingimused	12
3.5. Muinsuskaitse eritingimused	12
3.6. Liikluskorralduse põhimõtted	13
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	14
3.8. Keskkond.....	16
3.8.1. Jäätmed	16
3.8.2. Insolatsioon	16
3.9. Piirangud	16
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
3.11. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	17
3.12. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	17

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1 SITUATSIOONISKEEM
- AS-2 TUGIJOONIS
- AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- AS-4 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

Detailplaneeringu peamine eesmärk on Vana-Rääma tn 8 krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, parkimis- ja haljastuslahenduse leidmine, Vana-Rääma tn 9 krundile parkimisala kavandamine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Pärnu Linnavalitsuse 6. septembri 2018 korraldus nr 79 **Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta** koos lisaga (Maa-ala asukoha skeem);
- OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 22.05.2018 koostatud **maa-ala ja tehovõrkude plaan**. Pärnu linn Pärnu linn Vana-Rääma tn 8, 9. Töö nr TM-111/18.

Detailplaneering on koostamisel on arvestatud alljärgnevat materjale:

- Planeerimisseadus
- Tuleohutusseaduse
- Pärnu linna kehtiv üldplaneering
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muud asjassepuutuvad seadused ja õigusaktid.

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 arhitektuurseid 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 väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Ehitis 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 katastrisihtotstarbega. 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, Ülejõe linnaosas, Aru, Vana-Rääma ja Allika tänavate ääres.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 1,4 km kaugusel. Juurdepääs alale on Aru, Vana-Rääma ja Allika tänavatelt. Lähimad ühistranspordipeatused on Tallinna mnt (Tallinna maanteel ja J. V. Jannseni tänaval), Roheline ja Ilvese (Rohelisel tänaval) ja Viru (Merimetsa tänaval).

Jalgsi ja jalgrattaga on alale võimalik juurde pääseda piki kõnniteid.



Joonis 1 Vana-Rääma tn 8 hoonestus. Vaade Vana-Rääma tänavalt

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Planeeritava alas ümber paikneb Ülejõe elumupiirkond, mis on hoonestatud peamiselt väikeste korterelamute ja üksikelamutega. Tegemist on ajaloolise eeslinna piirkonnaga, millel on eeslinnale omane miljöo ja karakter.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Vana-Rääma tn 8:

- katastritunnus: 62507:046:0001
- kinnistu pind: 1736 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 55% elamumaa, 45% ärimaa

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						
1	120657325	AIAMAJA 20	Vana-Rääma tn 8		1	13,2
2	120657324	AIAMAJA 19	Vana-Rääma tn 8		1	13,2
3	103013116	Elamu-pubi	Vana-Rääma tn 8	1974	2	443,0
4	120254042	KÜLALISTEMAJA	Vana-Rääma tn 8/1	2001	2	166,0
5	120246162	KÜLALISTEMAJA-MAJANDUSHOONE	Vana-Rääma tn 8/2	2005	2	179,0
Rajatised						
6	220619279	KINNISTUSISENE REOVEE-KANALISATSIOON	Vana-Rääma tn 8			0,00
Kokku						814,4

Vana-Rääma tn 9:

- katastritunnus: 62507:048:3510
- kinnistu pind: 688 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Jrk nr.	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
Hooned						

1	120797624	ELAMU	Vana-Rääma tn 9	2	165,00
Rajatised					
2	220582261	KINNISTUSISENE VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	Vana-Rääma tn 9		0,00
Kokku					165,00

2.3.2. Liikluskorraldus

Vana Rääma tn 8 kinnistu asub Aru, Vana-Rääma ja Allika tänavate ääres. Autoga juurdepääsud kinnistule on Aru ja Allika tänavatelt. Vana-Rääma tänav on kuni Aru tänavani ühesuunaline. Samuti ka Allika tänav. Piki Vana-Rääma ja Allika tänavat toimub ka bussiliiklus. Tegemist on suhteliselt liiklusintensiivse piirkonnaga, sest Vana-Rääma ja Allika tänavatelt liigub läbi sillalt tulev liiklus, mille sihtkohaks on lähipiirkonna elamud. Kitsaste tänavate ja bussiliikluse tõttu on Vana-Rääma ja Allika tänava nurk ning Allika tänav suhteliselt liiklusohtlik. Arvestades tänava ühesuunalisust ja liikumiskiiruste suhtelist aeglust ei ole reaalne oht õnnetusteks kõrge.

Vana-Rääma tn 9 kinnistul paikneb hetkel parkimisala, mis teenindab Vana-Rääma tn 9 kinnistul asuvat Aleksandri publi. Kinnistule juurdepääs on Aru tänavalt.

2.3.3. Haljastus, reljeef

Vana-Rääma tn 8 kinnistu on suhteliselt tiheda hoonestusega, mistõttu on haljastuse osakaal kinnistul suhteliselt väike (ca 260 m² (15%)). Allika tänavalt on kinnistu piiratud. puidust plankaiaaga.

Vana-Rääma tn 9 kinnistul on parkla, mistõttu on kinnistu sisuliselt haljastamata. Kinnistul kasvab üks õunapuu.

Maapind planeeringualal on tasane. Maapinna kõrgusmärgid Vana-Rääma tn 8 kinnistul on vahemikus +4,14 – +4.88 ABS, Vana-Rääma tn 9 kinnistul vahemikus +4,00 – +4.30 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala on varustatud kõigi tehnovõrkudega. Kõik vajalikud liitumispunktid on välja ehitatud.

2.3.5. Kitsendused

Planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis Asulakoht nr 11792.

Piki Allika tänavat kulgevad kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Allika, Vana-Rääma ja Aru tänaval on sidekaablid ja side õhuliinid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Nii elektri- kui ka sidetrasside kaitsevööndid ulatuvad osaliselt Vana-Rääma tn 8 kinnistule (vt tugiplaan).

2.4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (detsember 2017) on Vana-Rääma 8 ja 9 kinnistute maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaa (EE).

Väikeelamumaa puhul näeb üldplaneering ette täisehituse krundi suurusest lähtuvalt.

Vana-Rääma tn 8 kinnistu suurus on 1736 m². Üldplaneeringu kohane täisehitus on 20% (347 m²).

Vana-Rääma 9 kinnistu suurus on 688 m². Üldplaneeringu kohane täisehitus on 30% (206,4 m²).

Väikeelamu krundil suurusega vähemalt 600 m² on lubatud ehitada ainult üks elamu.

Parkimisvajadus lahendada oma krundil.

Krundil peab olema tagatud juurdepääs ja nõuetekohased kujud.



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse kaardist (seis – detsember 2017)

2.5. Kehtivad detailplaneeringud

- Vana-Rääma tn 8 kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut.
- Vana-Rääma tn 9 kinnistul kehtib Vana-Rääma tn 9 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 22.01.2015.a otsusega nr 11).

2.6. Alal kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse Vana-Rääma tn 8 krundi detailplaneeringu sihtotstarbeks planeerida on **kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK ning majutushoone maa ÄM ning korterelamumaa EK** ja üldplaneeringu juhtotstarbeks **ärimaa Ä**.

Vana-Rääma tn 9 krundi detailplaneeringu sihtotstarbeks soovitakse planeerida **parkimisehitise maa LP** ja üldplaneeringu juhtotstarbeks **ärimaa Ä**.

Vana-Rääma tn 8 kinnistul tegutseb aastast 1995 Aleksandri publi, mis on üle linna tuntud toitlustuskoht. Aja jooksul on ettevõtte laienenud ning samuti on laienenud ka krundil paiknev hoonestus. Aleksandri publi tegutseb koos majutusega, mis on mõeldud eelkõige mootorrattaturistidele. Kogu ettevõtte paikneb mitmel kinnistul moodustades kompleksi koos Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistul asuva majutuse ja suvemajakestega.

Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistul kehtib Allika tn 2, Aru tn 10 ja 12 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. oktoobri 2011.a otsusega nr 81), millega muudeti kehtivat üldplaneeringut ning kavandati juhtfunktsiooniks ärimaa. Sama eesmärk on ka Vana-Rääma 8 ja 9 kinnistuga.

Planeeritavaid Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistuid on otstarbekas samuti käsitleda tervikliku üksusena, sest Vana-Rääma tn 9 kinnistule rajatud parkla teenindab Vana-Rääma tn 8 kinnistul asuvat toitlustus- ja majutusasutust.

Arvestades, et piirkonnas on ettevõtte tegutsenud juba üle 20 aasta, siis on tegemist harjumispärase olukorraga ning nii ettevõtte on oma tegevusega kui ka piirkonna elanikud on sellega kohanenud ja harjunud. Lähtuvalt sellest on tegemist **sobiva** funktsiooniga antud asukohas. Lisaks on läheduses mitmeid ettevõtteid ja ärikrunte, mis piirkonnas tegutsevad. Üle Vana-Rääma tänava asub vanakraamipood, Aru tänava ääres asub autoremonditöököda, Vana-Rääma tänava ääres on ka kohvik „Uku“. Allika tn 2a kinnistul tegutseb Pärnu aianduse ja mesinduse selts. Seetõttu on nimetatud äritegevus piirkonnas **proportsionaalne**, on kooskõlas piirkonna üldise miljöö ja õhustikuga.

Lähtuvalt eelnevast on ettepanek muuta üldplaneeringu kaardil väikeelamumaa (EE) juhtfunktsioon ärimaaks (Ä).

Käesoleva detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu seletuskirja muutmiseks.



Skeem 2 Üldplaneeringu maakasutuse kaardi muutmise ettepanek (fragment kaardist)

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritavate Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistute piire ei muudeta ja kinnistuid ei jagata.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Hoonestusala on Vana-Rääma tn 8 krundile paigutatud lähtuvalt olemasolevate hoonete paiknemisest. Vana-Rääma tn 9 krundile hoonestusala paigutatud ei ole.

Vana-Rääma tänava äärde on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolsele krundi piirile.

Kohustuslik ehitusjoon on hoone paiknemiseks kohustuslik joon. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 põhihoone fassaadist.

3.3. Krundi ehitusõigus ning olulisemad arhitektuurinõuded

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel													
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Krundi täisehitus %	Suurim lubatud võimsus br m ² ***	Katuse tüüp ja kalle	Parkimiskohtade arv	Maapinna kõrgused ****
Vana-Rääma tn 8	POS 1	1735	ÄK 30-75%, ÄM 30-75%, EK 0-30%	3	2	10	0	1100	64	1800	põhimahul viil 15-45°	2	olemasolev 4,40 abs;
Vana-Rääma tn 9	POS 2	688	LT	0	0	0	0	250	37	0	viil 38-48°	23 + 8*	olemasolev 4,30 abs;
		2 423,00 m²						1350 m²				25+8****	

- * - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013
 ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa
 ÄM – majutushoone maa
 EK – korterelamumaa
 LT – transpordimaa

** - suurimad lubatud kõrgused antud hoonet ümbritsevast keskmisest planeeritavast maapinnast, miinusmärgiga on märgitud hoone maks sügavus

*** - võimsuse näitajaks suurim lubatud suletud brutopind.

**** - planeeritud keskmised maapinna kõrgused on indikaatiivsed ja võivad muutuda vertikaalplaneerimise käigus. Hoonete kõrguseid arvestatakse planeeringus esitatud maksimaalsest maapinna kõrgusmärgist

***** Planeeritud on 25 kohta sõiduautodele ja 8 kohta mootorratastele.

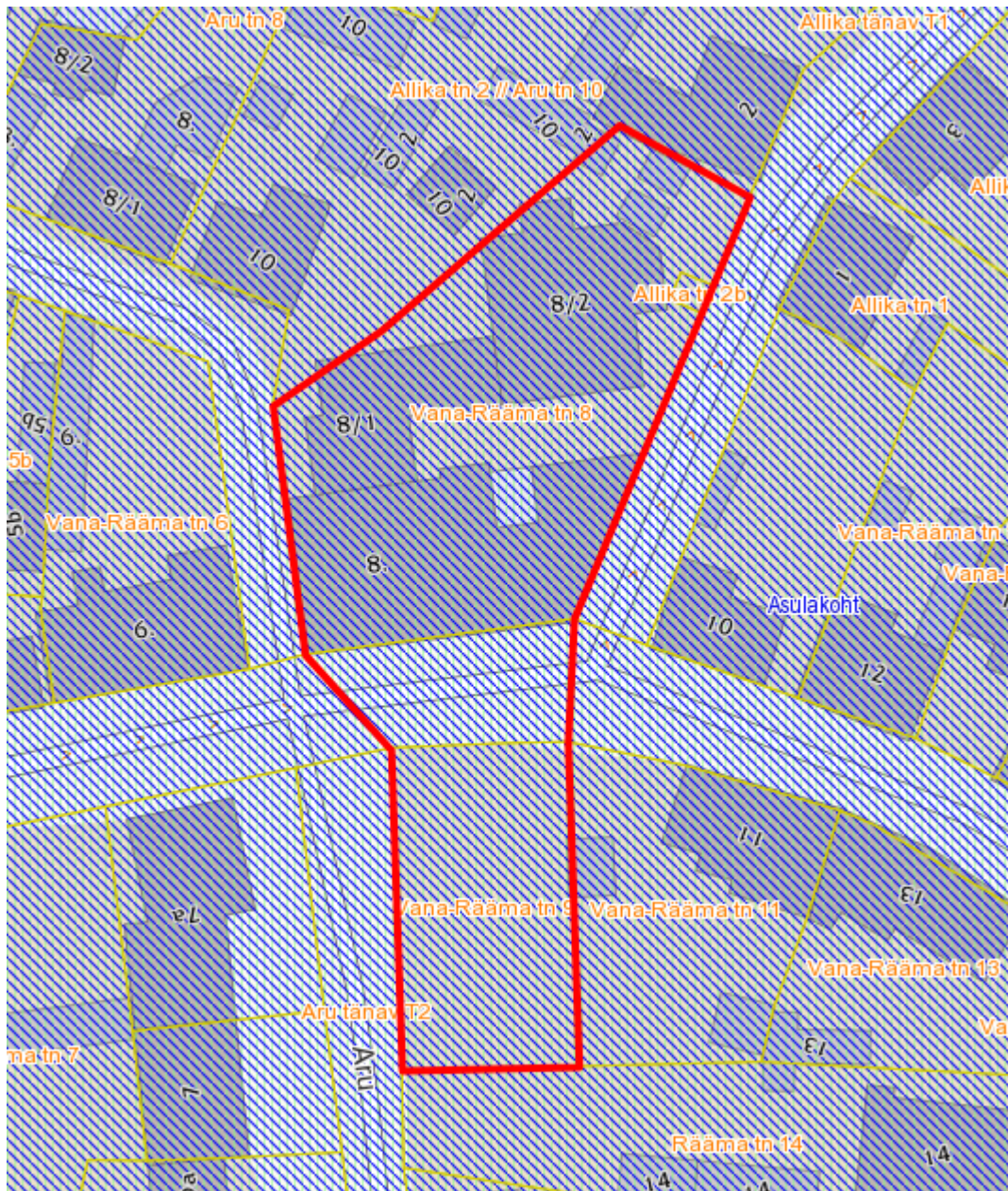
Pos 2 krundile lubatud rajatise täpsemad tingimused vt p 3.4 p 3.

3.4. Arhitektuursed tingimused

1. Uute hoonete ja ehitusmahtude kavandamisel ning olemasolevate renoveerimisel arvestada olemasoleva piirkonna miljöoga. Kasutada piirkonda sobivaid viimistlusmaterjale (horisontaalne puitlaudis puit, krohv, puhasvuuk tellis). Kasutada võimalikult vähe erinevaid materjale.
2. Akende ja uste proportsioonis ning hoonete räästa, servaliistude, uste jms detailides arvestada samuti piirkonna miljöole omaste elementidega.
3. Vana-Rääma tn 9 kinnistule on planeeritud rajatis olemasoleva parkla varjamiseks ja seeläbi krundi miljööväärtuse parandamiseks. Rajatis kavandada parkla tänavapoolsesse ossa põhijoonisel määratud ehitusjoonele. Rajatise arhitektuurse lahenduse, kõrguse ja materjalivalikul lähtuda piirkonna miljööst ja rajatise funktsioonist (vältida „pseudoelamu“ püstitamist). Arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga.

3.5. Muinsuskaitse eritingimused

1. **Mälestisel tule enne tööde algust taotleda tööde luba, mälestise kaitsevööndis esitada tööde teatis.**
2. Vana-Rääma tn 8 ja 9 kinnistutele jääb arheoloogiamälestise asulakoht 11792 kaitsevöönd.
3. Vana-Rääma ja Allika tn piirkond on huvitava hoonestusega, kus on säilinud ajaloolist eeslinna puithoonestust. Valdav hoonestuslaad on ühe ja kahe täiskorruse ja viilkatusega perimetraalne hoonestus. Valdav viimistlusmaterjal on horisontaalne puitlaudis. Piirkonna asustusstruktuur on välja kujunenud ning koostatava detailplaneeringuga seda muuta ei kavatseta. Peamine liiklustelg on Vana-Rääma ja Allika tänavad, kust kulgeb ka bussiliiklus. Vana-Rääma tänava ääres on mitu kahe täiskorrusega maja, siis kõrvaltänavate ääres on valdavalt madalamad 1 täiskorruse ja viilkatusega hooned.
4. Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev hoonestus, Vana-Rääma tn 9 kinnistul hoonestust hetkel ei paikne. Olemasolev hoonestus Vana-Rääma kinnistul on üldjoontes olemasoleva hoonestusega kooskõlas. Tegemist on valdavalt viilkatusega ja puitvoodriga hoonemahtudega. Detailplaneeringuga Vana-Rääma tn 8 kinnistule täiendavat hoonestust ei kavandata. Vana-Rääma tn 9 kinnistule on olemasoleva parkla varjamiseks planeeritud rajatis (varjualune), mis raamistab tänavaruumi ja varjab parkivaid autosid (vt p 3.4 p 3).
5. Olulisemad arhitektuursed tingimused on antud käesoleva detailplaneeringu ehitusõigusega (vt seletuskirja p 3.4, 3.6 ja joonis AS-3). Samuti on hoone maht, kõrgus ja paiknemine näha illustreerivatel joonistel (vt joonis AS-4). Seatud ehitusõigus ja ehitustingimused tagavad tervikliku hoonestuslahenduse.
6. Mälestise, kaitsevööndi ja nende välisel alal tuleb töid tehes arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. MuKS § 31 lg 1 kohaselt on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluude, ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.



Joonis 3 Planeeritava ala paiknemine (sinine viirutus – asulakoha tähistus)

3.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta hetkel toimivaid ja väljaehitatud liikluskorralduse põhimõtteid. Juurdepääsud Vana-Rääma tn 8 kinnistule on planeeringuga ette nähtud Aru ja Allika tänavatelt, kus need asuvad ka planeeringu koostamise hetkel. Asukohta võib vajadusel projektiga täpsustada.

Kuna detailplaneeringuga käsitletava asutuse tegevus paikneb Vana-Rääma tn 8, Vana-Rääma tn 9 ja Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistutel, siis on ka hoone parkimisvajadus lahendatud peamiselt Vana-Rääma tn 8 ja Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistutel. Samuti on toimiva asutuse eripäraks asjaolu, et tegemist on motohuviliste kokusaamise kohaga, mistõttu on eriti suvel

mootorrattakasutajate osakaal suurem, kes paigutavad oma sõiduvahendid valdavalt Allika tn 2 // Aru tn 10 kinnistule, kus on majutushooned.

Parkimisvajadus on arvestatud hotelli ja restoran, kohviku alusel ning eraldi on lisatud ühe korteri parkimisvajadus (hoones on ka üks korter).

Tabel 5. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

positsiooni nr	Planeeritav sihtotstarve*	parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016**	arvutuse alus (bm ²)	parkimiskohtade arv	
				normatiivne	planeeritud
Pos 1	ÄK 75	restoran, kohvik - 1pk/120 bm ²	1800 * 0,25/120	3,75	2
	ÄM 25	hotell – 1 pk/100bm ²	1800 * 0,75/100	13,5	
	EK	≥ 3-toaline korter	1,7	1,7	
Pos 2	LT	-	-	0	23 + 8
				18,95	25 + 8***

* - "Ruumilise planeerimise leppemärgid" Siseministeerium 2013

ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa

ÄM – majutushoone maa

EK – korterelamumaa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - korruselamute ala.

*** Planeeritud on 25 kohta sõiduautodele ja 8 kohta mootorratastele

Parkimisvajadus, kaasa arvatud jalgrataste parkimisvajadus, tuleb rahuldada omal kinnistul. Parkimislahenduse normatiivi aluseks on standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vana-Rääma tn 8 minimaalseks haljastuse osakaaluks on min 15% krundi pinnast.

Vana-Rääma tn 9 kinnistul haljastus sisuliselt puudub, sest tegemist on parklakrundiga. Kinnistul kasvab üks õunapuu.

Vana-Rääma tn 9 kinnistu idapoolsesse külge (Vana-Rääma tn 11 vastu) on planeeritud hekk või vertikaalhaljastus.

Kui Vana-Rääma tn 8 kinnistul ei ole võimalik nõuetekohast haljastust tagada, siis tuleb puuduolev haljastus kompenseerida. Lahendus leida koostöös linnaaednikuga.

Krundi uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete või haljastusprojektiga.

Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnasega arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmärgini, muul alal vastavalt vajadusele. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Tänavaaäärse piirde kõrgus võib olla kuni 1 – 1,6 m (2 m Allika tänava pool). Arvestada piirkonnas levinud piirdetüüpidega. Naaberkiinnistute vahelisel piiril kõrgus omavahelisel kokkuleppel.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires.

3.8. Tehnovõrgud

Täiendavaid tehnovõrke juurde ei kavandata.

3.8.1. Veevarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev liitumine linna veevõrguga. Uusi liitumispunkte ei planeerita.

Vana-Rääma tn 9 ei vaja veevarustust.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev liitumine linna reoveekanaliseerimise võrguga.

Vana-Rääma tn 9 ei vaja reoveekanaliseerimist.

3.8.3. Sademeveed

Vana-Rääma tn 8 kinnistu sademeveed kogutakse kokku ja immutatakse osaliselt omal krundil. Vana-Rääma tänaval on olemas sademeveekanaliseerimise trass, kuhu juhatakse tänavale valgud sademevesi.

Vana-Rääma tn 9 kinnistu sademeveed valguvad samuti tänavamaale.

3.8.4. Elektrivarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on Saare tänavalt olemasolev liitumine elektrivõrguga. Vana-Rääma tn 9 kinnistule eraldi liitumist ei planeerita, sest mõlemad kinnistud kuuluvad samale omanikule ning Vana-Rääma tn 9 kinnistu teenindab parklana Vana-Rääma tn 8 kinnistut.

3.8.5. Sidevarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistul on olemasolev sideühendus.

3.8.6. Soojavarustus

Vana-Rääma tn 8 kinnistu soojavarustus on lahendatud lokaalselt ahjude (pelletiküte) ja soojuspumpadega.

3.9. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest

- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Tulekustutusvee vajadus on 15 l/s 3 tunni jooksul.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Vana-Rääma tänaval olemasoleva publi ees asuvas kaevus nr 536 (5-G-4).

Tuleohutuse täpsem lahendus antakse hoone projektiga.

Tagada päästeautode juurdepääs, vajalikud pöörderaadiused ja vajalikud laiused. Päästemeeskonna juurdepääsud hoonetesse ei tohi asuda kaugemal, kui 100 m lähimast tuletõrjehüdrandist.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass, hoonetevahelised kujad ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

3.9.1. Kujad

Ehitiste vaheline tuleohutusküja peab olema selline, et tuli ei leviks kergesti naaberehitistele ja kinnistu hoonestusala üldine tulekahju levimise oht jääb väikeseks. Kui ehitiste vaheline küja on alla 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Vana-Rääma tn 8 ja Aru tn 10 hoone vaheline kaugus on 7,8 m. Lähtuvalt sellest võib olla vajalik täiendavate tulekaitsemeetmete rakendamine. Arvestades sellega, et tegemist on olemasolevate hoonetega, siis on täpne lahendus lähtuvalt olemasolevast olukorrast vajalik töötada välja koostöös Päästeametiga.

3.10. Keskkond

3.10.1. Jäätmed

Kogumiskonteinerid paigutada juurdepääsutee lähedusse. Jäätmed sortitakse tekkekohas ja seejärel liigiti koguda. Konteinerite täpne asukoht anda ehitusprojektis.

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

3.10.2. Insolatsioon

Vana-Rääma tn 8 kinnistul asuv hoonestus on sarnase kõrgusega nagu piirkonnas ülev hoonestus ning on ääristatud tänavatega. Samuti ei kavanda omanik olemasolevale suuremaid juurdeehitisi. Lähtuvalt sellest ei ole ette näha, et kavandatav ehitusõigus hakkaks oluliselt varjutama naaberkinnistute eluruumide päikesevalgust.

3.11. Piirangud

Planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestis Asulakoht nr 11792.

Kui kaevetöid tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Pärnu Linnavalitsusele.

Piki Allika tänavat kulgevad kõrgepingekaablid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Allika, Vana-Rääma ja Aru tänaval on sidekaablid ja side õhuliinid kaitsevööndiga 1 m kummalgi pool kaablit.

Nii elektri- kui ka sidetrasside kaitsevööndid ulatuvad osaliselt Vana-Rääma tn 8 kinnistule (vt tugiplaan).

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Kavandada tänava poole piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.
- Hoone on varustada alarmseadme ja videojälgimissüsteemiga.
- Krunt piirata

3.13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Allika tänava ääres olemasoleva hoone küljes on reeper (250-1), millele on määratud kaitsevöönd raadiusega 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ja 3,2 m vertikaalsuunas.

Allika ja Vana-Rääma tänava nurgale jääb ka polügonomeetriapunkt PP773, mille kaitsevöönd on 3 m.

Ehitustööde ajal tuleb tagada reeperi säilimine ja nähtavus. Reeperi teisaldamine või muu reeperit puudutav tegevus tuleb läbi viia kooskõlas Pärnu Linnavalitsusega (geodeesia).

3.14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- püstitatud hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine.