

Lisa
Pärnu Linnavalitsuse
korralduse nr juurde
lehel



ARVI VAINULA PROJEKTBÜROO OÜ

Töö nr: 2020001

**PÄRNU LINNA, PÄRNU LINNA VOORIMEHE TN 5a
JA VOORIMEHE TN 5b KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Köide I

SELETUSKIRI JA JOONISED

Majandustegevuse registrite nr: EP10867800-0001 ja EL10867800-0001
Address: Kuldse Kodu tn 5-312 80035 Pärnu

Projektijuht: A. VAINULA

Vastutav spetsialist: A. VAINULA

**Voorimehe tn 5a ja
Voorimehe tn 5b
kinnistute omanik: R. SÕÕRD**

Pärnu 2020

**PÄRNUS VOORIMEHE TN 5a JA VOORIMEHE TN 5b KINNISTUTE
DETAILPLANEERINGU
SISUKORD**

A. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	lk 4
2. Detailplaneeringu ülesanded	lk 5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal	lk 5
3.1. Planeeringuala asukoht	lk 5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	lk 5
3.3. Maakasutus ja hoonestus	lk 6
3.3.1. Voorimehe tn 5a kinnistu	lk.6
3.3.2 Voorimehe tn 5b kinnistu	lk 7
3.4. Haljastus	lk 7
3.5. Tehnovõrgud	lk 7
4. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng	lk 8
5. Detailplaneeringuga kavandatav	lk 8
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	lk 8
5.2. Planeeringuala kruntimine	lk 9
5.3. Kavandatud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused	lk 9
5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest üldiselt	lk 10
5.3.1.1. Moodustataval krundil POS 01 kavandatavad ehitusõigused	lk 10
5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest üldiselt	lk 11
5.3.2.1. Moodustataval krundil POS 01 kavandatavad arhitektuursed tingimused	lk 12
5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	lk 13
5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 14
5.6. Planeeritud tehnovõrgud ja rajatised	lk 15
5.6.1. Sanitaartehtnilised välisvõrgud	lk 15
5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus	lk 15
5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus	lk 15
5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus	lk 16
5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus	lk 17
5.6.2. Elektrotehtnilised välisvõrgud	lk 17
5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus	lk 17
5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus	lk 18
5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus	lk 18
5.7. Tuleohutuse tagamine	lk 18
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 19
5.9. Keskkonnatingimused	lk 19
5.10. Piirangud	lk 20
5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	lk 21
5.11.1. Üldiselt	lk 21
5.11.2. Planeeringualal moodustataval krundil POS 01	lk 21

B. JOONISED

I LINNAEHTUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA (GP-osa)

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-osa leht 2.1 |
| 2. Situatsiooni skeemi fragment | GP-osa leht 2.2 |
| 3. Tugijoonis | GP-osa leht 3 |
| 4. Põhijoonis | GP-osa leht 4 |
| 6. Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised (kahel lehel) | |

II TEHNOVÕRKUDE OSA (TV-osa)

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Tehnovõrkude joonis | TV-osa leht 2 |
|------------------------|---------------|

SELETUSKIRI

Pärnu linna, Pärnu linna Voorimehe tn 5a ja 5b kinnistute detailplaneeringu juurde

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistud (nende maaüksuste katastritunnused on vastavalt 62401:001:0143 ja 62401:001:0144) asuvad Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa kvartalis nr 28.

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneering on algatatud (ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine on jäetud algatamata) Pärnu Linnavolikogu poolt 28. mail 2020. a. vastuvõetud otsusega nr 43. Pärnu Linnavalitsus muid lähtematerjale (peale eelviidatud kokku neljale lehele vormistatud Pärnu Linnavolikogu otsuse nr 43) Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu koostamiseks väljastanud ei ole.

Selle detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd nii planeeritava kinnisasja kui ka kõikide naaberkinnisasjade omanikega nii, nagu seda näeb ette kehtiva Planeerimisseaduse § 127. Veel on käesoleva detailplaneeringu koostamisel väga tähelepanelikult järgitud nõudmisi, mis on sätestatud Planeerimisseaduse § 12 lõigus 1. Nendest nõudmistest tulenevalt on antud detailplaneeringu juhul väga hoolega järgitud, et nii kõik planeeringualal varem kasutuses olnud kui ka ebaefektiivselt kasutuses olnud alad saaksid edaspidi palju otstarbekamalt kasutatud.

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 15. oktoobril 2019. a. töö nr TM-465 mahus väljastatud L - EST97 koordinaatide (kõrgused EH2000) süsteemis maa-ala ja tehnovõrkude plaani mõõtkavas M 1:500.

Selle detailplaneeringu koostamisel vajalikuks osutunud lähtematerjalid on paigutatud nummerdatud lisadena eraldivormistatud lähtematerjalide köitesse.

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu koostamisel on tuginetud veel:

- Planeerimisseadusele;
- Pärnu Linnavolikogu poolt 20. detsembril 2001. a. määrusega nr 26 kehtestatud Pärnu linna üldplaneeringule;
- Pärnu Linnavolikogu poolt 16. veebruaril 2017. a. vastuvõetud määrusele nr 3 „Planeerimis ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“;
- Eesti Vabariigi Projekteerimisnormidele EPN 17 ”Linnatänavad” osa 7;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2016 “Linnatänavad”;
- Eesti Vabariigi Standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” Osa 1. Linnaplaneerimine.

2. Detailplaneeringu ülesanded

Eesti Vabariigis on kõik detailplaneeringute koostamisega seotud ülesanded sätestatud kehtivas Planeerimisseaduses (vt § 126). Pärnu Linnavolikogu poolt 28. mail 2020. a. vastuvõetud otsuse nr 43 kohaselt on Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu koostamise põhi-ülesandeks Pärnu linna üldplaneeringuga viimati viidatud maaüksustele juba varem määratud tootmismaa (T) maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamumaa (EE) maakasutuse juhtotstarbeks. Sellega seotud planeerimistöde käigus on kõige olulisem:

- tootmismaa krundi kasutamise sihtotstarbega Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute ümber kruntimine üheks ridaelamu krundi kasutamise sihtotstarbega kinnistuks;
- planeeringualale moodustatavale ridaelamu krundi kasutamise sihtotstarbega maaüksusele sobivaima ehitusõiguse väljaselgitamine;
- planeeringualale moodustataval uuel krundil arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduste ja vajaduse korral ka servituudi alade määramine;
- planeeringualale moodustatavale uuele krundile kavandatava ridaelamu ja abihoone haldamiseks vajalike tehnovõrkude rajamisega seotud võimaluste välja selgitamine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus planeeringualal

3.1. Planeeringuala asukoht

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala (suurusega 2206 m²) moodustavad 1927 m² suurune Voorimehe tn 5a kinnistu ning 279 m² suurune Voorimehe tn 5b kinnistu. Need mõlemad Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosas asuvad kinnistud jäävad suhteliselt kaugele nii Pärnu lahe kui ka Pärnu jõe piiranguvöönditest.

Planeeringuala asukohast saab täpse ülevaate vastavalt GP-osa lehtedele 2.1 ja 2.2 vormistatud situatsiooni skeemilt ja selle fragmendilt.

Selle tööga haaratud planeeringuala piirneb kirde poolt Aasa tn 14 kinnistuga (katastritunnus 62502:028:0100), kagu poolt Voorimehe tn 3 kinnistuga (katastritunnus 62502:028:0001), edela poolt Voorimehe tn 5 ning Voorimehe tänav T1 kinnistutega (katastritunnused vastavalt 62502:028:0003 ja 62501:001:0723) ning edela poolt Voorimehe tn 5c, Kadri tn 17a ning Kadri tn 19 kinnistutega (katastritunnused vastavalt 62401:001:0236, 62502:028:4620 ja 62502:028:4620).

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistud ei jää ei muinsuskaitsealale ega ka mitte ühelegi Pärnu linnaüldplaneeringuga määratud miljööalale.

Veel saab käesoleva tööga haaratud planeeringualal välja kujunenud olukorrast ülevaate:

- eraldivormistatud lähtematerjalide köitese lisana 3 paigutatud fotodelt (kokku 4 tk);
- GP-osa lehele 3 vormistatud tugijooniselt.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala kontaktvööndi hoonestus on vägagi mitmekesine. Suurema osa hoonetest moodustavad seal juba nõukogude ajal või siis sellest mõnevõrra varem püstitatud hooned. Voorimehe tn 5a kinnistul paikneb näiteks veel praegugi ajaloolise hoonena niinimetatud Attemanni veski. Siinkohal on veel mõistlik juhtida tähelepanu asjaolule, selle ajaloolise, kuid tehniliselt vägagi amortiseerunud hoone lammutamiseks on juba väljastatud lammutusluba.

Siinse piirkonna hoonestuse puhul on oluline teada, et paljude hoonete asukoht on tänavate ääres perimetraalne, ehk hooned paiknevad fassaadiga kinnistu piiril. Sõltuvalt siinse piirkonna kruntide suuruselt on hoonetevahelised kaugused vägagi erinevad. Seetõttu mängivad siinsete hoonete puhul olulist rolli ka nendevahelised aiad ja haljasalad.

Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute kontaktvööndis on nii kinnistu suurused, elamute ja kõrvalhoonete suurused kui ka kinnistute täisehituse protsendid küllaltki erinevad. Selles piirkonnas leidub veel praegugi mitmeid selliseid krunte, millede suurused on enam kui 2000 m².

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala kontaktvööndis on varasematel aastatel püstitatud valdavalt viilkatusega hooneid. Siinsete hoonete fassaadimaterjalide kasutamise osas on pilt aga palju kirjum. Selles piirkonnas paiknevate hoonete väliseks viimistlemiseks on kasutatud nii krohvi ja tellisvoodrit kui ka horisontaalset laudvoodrit. Eluhoonete kõrgus on planeeringuala piirkonnas kuni 9,0 m, kuid kõrvalhoonete kõrgus jääb seal tavaliselt vahemikku 4,5...6,5 m. Planeeringuala kontaktvööndis olevate hoonete viilkatuste katusekaldeks on 30...45⁰ ning sealsete hoonete katusekattematerjalideks on lisaks katusekividele ja valtsplekile kahjuks veel tänagi nõukogudeaegsed eterniitplaadid.

Valdav osa planeeringualaga külgnevatel naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest on ehitatud Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistutega külgnevatest krundipiiridest enam kui 4,0 m kaugusele ja seetõttu ei põhjusta niisugused hooned ka viimati mainitud kinnistutele mingeid kitsendusi. Erandi moodustavad selles osas aga Aasa tn 14 kinnistul paikneva paadikuuri ja garaaži, Voorimehe tn 3 kinnistul paikneva pesuköök-kuuri ja kuuri, Voorimehe tn 5c kinnistule püstitatava üksikelamu üldjuhul 8 m laiused tuleohutuskujud. Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jaoks tähendab kitsendust veel kunagi madalpinge õhuliinina välja ehitatud Voorimehe tn 5 kinnistu elektrivarustuse liitumisliin.

Voorimehe tn 5 kinnistul toimib aga omakorda kitsendusena käesoleva tööga haaratud planeeringualalt (täpsemalt Voorimehe tn 5a kinnistult) alguse saav reoveeväljund.

Igapäeva elus on planeeringuala kontaktvööndis elavate linnakodanike jaoks kindlasti kõige olulisemateks linnaehituslikeks mõjuteguriteks Voorimehe tänav ja Tallinna maantee. Enamik Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa kvartali nr 28 elanikest kasutab just viimati viidatud tänavaid selleks, et sõita oma kodust välja ja ka koju tagasi. Sellel eesmärgil kasutavad linnakodanikud kas isiklike sõiduautosid või autobusse. Linna ühistranspordiga sõitvad inimesed saavad seejuures kasutada Tallinna maantel ja Jannseni tänaval olevaid autobussipeatusi.

Krundipiiridele on selles piirkonnas ehitatud üldjuhul puitlippidest piirdeaiad, mis on kinnitatud kas silikaattellistest laotud või siis tehases valmistatud raudbetoonist postide külge. Mõned üksikud sellesse piirkonda ehitatud võrkpiirded toetuvad ka terasest postidele.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

3.3.1. Voorimehe tn 5a kinnistu

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 28. juulil 2020. a. tehtud registriosa nr 2519605 kohaselt on eraomandis oleva Voorimehe tn 5a katastriüksuse sihtotstarve kogu ulatuses tootmismaa.

See kinnistu on juba varem hoonestatud ja detailplaneeringu koostamise ajal olid seal ehitisregistrisse kantud alljärgnevad hooned ja rajatised:

A. Hooned

- 115,7 m² suuruse ehitisaluse pinnaga ühekordne töökoda (ehitisregistrikoodiga 103012895);
- 173,2 m² suuruse ehitisaluse pinnaga ühekordne töökoda (ehitisregistrikoodiga 120786099);
- 96,0 m² suuruse ehitisaluse pinnaga kahekordne veski (ehitisregistrikoodiga 103012896);

B. Rajatised

- 26 m² suuruse ehitisaluse pinnaga katusealune (ehitisregistrikoodiga 220458244);

Voorimehe tn 5a kinnistul paikneb veel üks teisaldatav konteiner, mis detailplaneeringu arendaja nägemuse kohaselt on sealt suhteliselt kergesti ära veetav.

3.3.2. Voorimehe tn 5b kinnistu

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 28. juulil 2020. a. tehtud registriosa nr 7019150 kohaselt on eraomandis oleva Voorimehe tn 5b katastriüksuse sihtotstarve kogu ulatuses tootmismaa.

Viimati viidatud kinnistut ei ole varem hoonestatud.

3.4. Haljastus

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridesse jäävatel Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistutel väärtuslikku kõrghaljastust ei esine.

Olemasolev maapind on planeeringuala piirkonnas praktiliselt tasane ning kergesti tajutavaid kaldeid Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute piiridesse jääval maapinnal ei ole. Kui Voorimehe tänav T1 kinnistu sõiduteel on maapinna kõrgus (EH2000 süsteemis) ligikaudu $H = 4,70$ m, siis Voorimehe tn 5a kinnistul jäävad olemasoleva maapinna kõrgusmärgid vahemikku $H = 4.70...4.95$ m ja Voorimehe tn 5b kinnistul vahemikku $H = 4.76...4.93$ m.

Planeeringualal olemasolevaid kraave ei ole.

3.5. Tehnovõrgud

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna ühisveevärgi magistraalorustik paikneb planeeringuala piirkonnas Voorimehe tänav T1 kinnistul. Voorimehe tn 5a kinnistu veevarustus oli aga kunagi välja ehitatud läbi Voorimehe tn 5 kinnistu, kuid praegusel ajal Voorimehe tn 5a kinnistu veevarustus selliselt enam ei toimi, sest kõne all olev veetorustik on vahepeal Voorimehe tn 5 kinnistul likvideeritud.

Mõned aastad tagasi Voorimehe tänav T1 kinnistul välja ehitatud linna ühisveevärgi magistraalorustikust saab nüüd alguse ka Voorimehe tn 5a kinnistu uus veesisend. Voorimehe tn 5a kinnistu veevarustuse liitumispunktina toimib seejuures maakraan nr 547 (5-B-11). Viimati viidatud veevarustuse liitumispunkti ei ole aga seni veel Voorimehe tn 5a kinnistu veevarustuse välja ehitamiseks kasutusele võetud.

Lähim linna ühisveevärgi magistraalorustikele monteeritud hüdrant nr 506 asub selles piirkonnas Voorimehe tn 3a kinnistu läheduses linna ühisveevärgi magistraalorustikule monteeritud sõlmes nr 552 (5-B-11). Pärnu Vesi AS-i poolt 28. septembril 2018. a. väljastatud tehnilistes tingimustes nr TT-188388 sätestatu kohaselt on kõne all olevast hüdrandist saadav maksimaalne tuletõrje vee kogus (võimaliku tulekahju kustutamiseks) ligikaudu 32,6 liitrit / sekundis.

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustik paikneb planeeringuala piirkonnas Voorimehe tänav T1 kinnistul. Voorimehe tn 5a kinnistu reovee kanaliseerimine on aga kunagi välja ehitatud läbi Voorimehe tn 5 kinnistu.

Mõned aastad tagasi Voorimehe tänav T1 kinnistul välja ehitatud linna reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga on nüüd ühendatud ka Voorimehe tn 5a kinnistu uus reoveeväljund. Voorimehe tn 5a kinnistu reovee kanaliseerimise liitumispunktina toimib seejuures piirikaev nr 212 (5-B-11). Viimati viidatud reovee kanaliseerimise liitumispunkti ei ole seni veel Voorimehe tn 5a kinnistu reovee kanaliseerimise tarvis kasutusele võetud.

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustik paikneb planeeringuala piirkonnas samuti Voorimehe tänav T1 kinnistul. Voorimehe tn 5a kinnistu sademevee juhtimist Voorimehe tänav T1 kinnistul asuvasse linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku ei ole seni veel tehtud.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas ei ole seni veel ka Fortum Eesti AS-i poolt hallatavaid linna kaugküttevõrgu torustikke välja ehitatud.

Elektrilevi OÜ poolt hallatav linna 0,4 kV õhuliinina toimiv elektrivarustuse jaotusvõrk paikneb planeeringuala piirkonnas Voorimehe tänav T1 kinnistul. Voorimehe tn 5a kinnistu elektrivarustus on kunagi välja ehitatud sellise madalpinge õhuliini abil, mis kulgeb läbi Voorimehe tn 3 ning Voorimehe tn 5 kinnistute. Voorimehe tn 5a kinnistu elektrivarustuse liitumispunkt paikneb veel tänagi omal kinnistul paiknevates hoonetes.

Leonhard Weiss OÜ poolt hallatav linna tänavavalgustuse toiteliin on planeeringuala piirkonnas monteeritud Voorimehe tänav T1 kinnistule ehitatud ja Elektrilevi OÜ poolt hallatava 0,4 kV õhuliini mastidele.

Lähim Telia Eesti AS-i poolt hallatav linna sidekaablitekanalisatsiooni torustik paikneb planeeringuala piirkonnas Voorimehe tänav T1 kinnistu edelapoolsele küljele rajatud kõnniteel. Voorimehe tn 5a kinnistu tarvis ei ole niisugust telekommunikatsioonilaseid teenuseid võimaldavat sidekaablite sisestusliini, mis saaks alguse Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevast linna sidekaablite kanalisatsiooni torustikust, seni veel välja ehitatud.

4. Üldplaneeringu ja planeeringualal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Käesoleva töö alusel planeeringualale moodustatav uus krunt POS 01 jääb ka edaspidi Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa kvartalis nr 28 välja kujunenud elurajooni osaks. Selle tarvis peab aga Pärnu linna üldplaneering (koos Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu kehtestamisega) määrama planeeringualale moodustatava uue krundiga POS 01 seotud piirkonna uueks maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa (EE).

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistud paiknevad Pärnu linnas alal, kus detailplaneeringuid ei ole varem veel koostatud.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Pärnu linna üldplaneering sätestab veenvalt, et Pärnule on igati kasulik, kui seal antakse regulaarselt elamistingimuste parandamiseks täiendavaid ehitusõigusi. Niisuguse suhtumisega loob Pärnu linna

üldplaneering kõikidele kohalikele inimestele võimaluse nautida nende kodulinnas aegade jooksul väljakujunenud omanäolist linnaruumi. Lisaks eelkirjeldatule on pärnakate jaoks olulised ka paljud selles linnas toimivad põhiväärtused, millistest tähtsamad on kaasaegsed tehnovõrgud ning hästi korraldatud jäätmemajandus ja ühistransport. Pärnu linna elanikele ei ole tähtsusetu ka korralikult toimiva sotsiaalse infrastruktuuri (teeninduse, kaubanduse, arstiabi ja kultuuriga seotud asutuste) ning turvalise elukeskkonna (Pärnu lahe, Pärnu jõe, paljude üldkasutatavate haljasalade ja puhta õhu) olemasolu.

Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa elamukvartali nr 28 selles piirkonnas, kus asub ka käesoleva tööga haaratud planeeringuala, on kehtiv Pärnu linna üldplaneering määranud kogu ulatuses (100%) maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa (T). Detailplaneeringu arendaja soovib eelpool kirjeldatud piirkonna maakasutuse juhtotstarbe muuta aga kogu ulatuses (100%) väikeelamumaaks (EE) ning sel juhul peab Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu kehtestamine toimuma Pärnu Linnavolikogus, kuna see tähendab Pärnu linna üldplaneeringu muutmist.

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu kehtestamine peab toimuma Pärnu Linnavolikogus veel teiselgi põhjusel. See on tingitud asjaolust, et nii planeeringualal asuv Voorimehe tn 5a kinnistu (suurusega 1927 m²) kui ka sinna moodustatav uus krunt POS 01 (suurusega 2206 m²) on mõlemad suuremad, kui seda on kehtiva Pärnu linna üldplaneeringuga määratud soovitatav kruntide suurim suurus Pärnu linnas (kuni 1500 m²).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise puhul on väga tähelepanelikult jälgitud veel sedagi, et Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneering oleks igati kooskõlas kõigis kehtivates materiaaldõiguslikes normides sätestatud nõuetega.

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistutele käesoleva tööga kavandatu üldiselt avalike huvidega vastuolus ei ole. Eelpool viidatud kinnistutel ei säili edaspidi mitte ühtegi niisugust servituudi ala, mis toimisid seal enne detailplaneeringu algatamist. Selles osas moodustavad erandi vaid mitmete naaber-kinnistute krundipiiride lähedusse või siis otse krundipiiridele püstitatud hoonete tuleohutuskujad üldjuhul laiusega 8 m.

Käesolev detailplaneering teeb veel ühe ettepaneku niisuguse uue servituudi ala moodustamiseks, mis on vajalik seada läbi Voorimehe tn 5 kinnistu rajatava uue sidekaablite kanalisatsiooni torustiku asukohale. Niisugune ettepanek tugineb detailplaneeringu arendaja, Voorimehe tn 5 kinnistu omaniku ning ka Telia Eesti AS-i ühisele soovile.

5.2. Planeeringuala kruntimine

Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute kontaktvööndis on nii kinnistute ning elamute ja kõrvalhoonete suurused kui ka kinnistute täisehituse protsendid küllaltki erinevad. Selles piirkonnas on veel praegugi mitmeid selliseid krunte, mille suurus on isegi enam kui 2000 m².

Käesolev töö teeb ettepaneku liita 1927 m² suurune Voorimehe tn 5a kinnistu ja 279 m² suurune Voorimehe tn 5b kinnistu lähiajal üheks niisuguseks krundiks POS 01, mille suurus saab edaspidi olema 2206 m². Ridaelamumaa (ER) krundi kasutamise sihtotstarbega maaüksuse POS 01 suurus on aga edaspidi niisugune, mis ületab mõnevõrra kehtivas Pärnu linna üldplaneeringus sätestatud soovitatava kinnistu suuruse (600...1500 m²). Järelikult on seegi üks niisugune põhjus, miks peab Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu kehtestamine toimuma igal juhul Pärnu Linnavolikogus.

5.3. Kavandatavad ehitusõigused ja arhitektuursete tingimused

Planeeringualal rakendatavate ehitusõiguste ja arhitektuursete tingimustega on võimalik tutvuda ka GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel olevates vastavasisulistest tabelites.

Planeeringualal rakendatavatest ehitusõigustest ja arhitektuursetest tingimustest parema ülevaate saamise huvides on neid seletuskirja peatükkides 5.3.1.1 ja 5.3.2.1 olevates tabelites kirjeldatud püstitatava ridaelamu ja püstitatava abihoone puhul eraldi.

5.3.1. Kavandatavatest ehitusõigustest üldiselt

Planeeringualale moodustataval krundil POS 01 rakendatavaid ehitusõigusi kitsendab oluliselt asjaolu, et mõned naaberkinnistutel paiknevad hooned on varasematel aegadel ehitatud käesoleva tööga haaratud planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 piiridele lähemale kui 4 m ilma, et nende hoonete naaberkinnistute poolsetele külgedele oleks ehitatud tule müüre. Eelkirjeldatust tulenevalt ongi käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides näidatud kitsendustena ära ka mitmel naaberkinnistul asuvate hoonete tuleohutuskujad (laiusega kas 8 m või siis 4 m).

Planeeringualale moodustatav uus krunt POS 01 on küllaltki suur ning seetõttu teeb käesolev töö teeb ettepaneku, et sinna on lisaks planeeritavatele ridaelamule ja abihoonele mõistlik püstitada ka mõni alljärgnevalt loetletud väikeehitistest, nagu siseruunita grillkoda, pergola, lehtla, lahtine varjualune, terrass, kasvuhoone jms. Kõik eelviidatud väikeehitised, mis ei ole hooned, võivad asuda ka väljaspool detailplaneeringu põhijoonisega määratud hoonestusalasid. Juhul, kui planeeringualale moodustatava krundi POS 01 praegune või tulevane omanik soovib edaspidi ehitada mõne nendest väikeehitistest naaberkrundide piiridele lähemale kui 4,0 m, siis tuleb neil eelnevalt (see tähendab, et juba enne ehitustöödega alustamist) hankida vastavasisuline kirjalik nõusolek nende poolt kavandatava väikeehitise poole jääva naaberkinnistu omanikult (omanikelt). Neid väikeehitisi püstitades peab planeeringualale moodustatava krundi POS 01 praegune või tulevane omanik tagama ise seda, et tema poolt ehitatavate väikeehitiste haldamine on igati kooskõlas Eesti Vabariigis nende väikeehitiste püstitamise ajal kehtinud tuleohutusnõuetega.

5.3.1.1. Moodustataval krundil POS 01 kavandatavad ehitusõigused

Planeeritava krundi nimi	POS 01
Planeeritav krundi kasutamise põhisihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarve on ridaelamumaa ER ja selle osakaal on 100%</i>
Planeeritav krundi kasutamise kaassihotstarve ja selle osakaal protsentides	<i>Planeeritava krundi kasutamise kaassihotstarvet ei ole aga käesoleva tööga määratud</i>
Planeeritava krundi kasutamise põhi- ja kaassihotstarbe vasted üldplaneeringu juhtotstarvete mõistes	<i>Kehtiva üldplaneeringuga on määratud planeeritava krundi kasutamise põhisihotstarbeks tootmismaa T (100%). Krundi kasutamise kaassihotstarbeid ei ole aga kehtiva üldplaneeringuga määratud.</i>
Kinnistu suurus	<i>2206 m²</i>
Kinnistu lubatud suurim hoonete (sealhulgas ka iga üksiku hoone) ehitisealune pind (m ²) ja täisehituse protsent (täisarvuna)	<i>662 m² ja 30% s.h. püstitataval ridaelamul kuni 530 m² ning püstitataval abihoonel kuni 132 m²</i>
Hoonete maksimaalsed kõrgused (m) ning absoluutkõrgused kas olemasolevast või siis planeeritud maapinnast (m)	<i>Püstitataval ridaelamul kuni 9.00 m ehk +13.90 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +4.90 m Püstitataval abihoonel (seda just tule müüri osas) kuni 4,50 m ehk +9.40 m (EH2000 süsteemis) alates ümber hoone olevast maapinnast +4.90 m</i>
Kinnistu olemasoleva maapinna absoluutkõrguste vahemik (m) ja maapinna keskmine kõrgus (m)	<i>+4.70...+4.95 m ja +4.90 m</i>
Kinnistute olemasoleva maapinna absoluutkõrgus seal asuvate hoonete või siis planeeritud maapinna absoluutkõrgus sinna püstitatava uue kõrvalhoone vahetus ümbruses (m)	<i>olemasolev maapinna absoluutkõrgus EH2000 süsteemis on ligikaudu H = +4.90 m</i>

Kinnistu haljastuse osakaalu protsent	<i>Vähemalt 30% kinnistu pinnast</i>
Planeeringualal kehtivad piirangud	<i>Planeeringualal tähendavad kitsendusi mitmete naaberkinnistute krundipiiride lähedusse või siit otse krundipiiridele püstitatud hoonete 8 m laiused tuleohutuskujad</i>

Antud juhul peab teadma, et kõik planeeringualale moodustatavale krundile üstitatavad hooned (sealhulgas ka kuni 60 m² suurused hooned) loetakse hoonete arvu ja hoonete ehitisealuse pinna sisse.

Lubatud suurim hoonete koguarv planeeringualale moodustataval krundil POS 01 on 2 (kaks) ja seejuures on arvestatud, et pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist saavad planeeringualale moodustataval krundil POS 01 vastavasisuliste projektdokumentatsioonide alusel likvideeritud nii 115,7 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne töökoda (ehitisregistrikoodiga 103012895), 173,2 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ühekordne töökoda (ehitisregistrikoodiga 120786099), 96,0 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kahekordne veski (ehitisregistrikoodiga 103012896) kui ka 26 m² suuruse ehitisealuse pinnaga katusealune (ehitisregistrikoodiga 220458244).

Planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01 toimib edaspidi põhihoonena ridaelamu.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku lubatud suurimat rajatiste koguarvu planeeringualale moodustataval uuel krundil POS 01 mitte reguleerida. Lisaks olemaolevatele rajatistele võib krundil POS 01 toimida rajatisena ka mõni käesoleva seletuskirja peatükis 5.3.1 loetletud rajatistest.

Detailplaneeringu arendaja võib planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 püstitada kahekorruselise ridaelamu ning ühekorruselise abihoone. Niisuguste ettevõtmiste tarvis tuleb tal aga eelnevalt hankida sellekohaste projektdokumentatsioonide alusel vastavasisulised ehitusload.

5.3.2. Kavandatavatest arhitektuursetest tingimustest üldiselt

Veel enne planeeringualale kahekorruselise üksikelamu ning ühekorruselise abihoone püstitamiseks vajalike ehituslubade taotlemist tuleb mõlema eelkirjeldatud hoone arhitektuursete lahendused ning nende väliseks viimistlemiseks kasutatavate materjalide valik juba eskiisi staadiumis kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga. Ehitusseadustikus (vt § 27) sätestatu põhjal on Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnal õigus väljastada mõlema eelpool kirjeldatud hoone eelprojekti koostamiseks (lisaks selles detailplaneeringus sätestatule) ka täiendavaid arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi.

Kuna nii planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 kavandatud ridaelamu kui ka abilhoone hakkavad edaspidi paiknema kvartali keskosas, siis ei olnud praktilist vajadust teha käesoleva töö mahus planeeringualale kavandatud ridaelamu ja abilhoone põhimahu kohustusliku ehitusjoone määramise kohta mingeid konkreetseid ettepanekuid. Küll on selle töö mahus määratud planeeringualal vägagi täpselt piirid nii sinna kavandatud ridaelamu kui ka abihoone hoonestusalade tarvis. Eeskätt on kõne all olevate hoonestusalade piiride määramine vajalik seetõttu, et eelkirjeldatud hoonestusalade sees on sinna püstitatavate hoonete lõplikke asukohti võimalik vastavasisuliste eelprojektide koostamise käigus veel mõnevõrra täpsustada. Nii planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 püstitatav ridaelamu (lubatud suurima ehitisealuse pinnaga kuni 530 m²) kui ka püstitatav abihoone (lubatud suurima ehitisealuse pinnaga kuni 132 m²) peavad koos kõigi oma arhitektuursete detailidega (kui nende hoonete oluliste osadega) jääma ehitustööde käigus käesoleva tööga määratletud hoonestusalade piiridesse. Seega on igapäeva elus välja kujunenud tavade kohaselt planeeringualale püstitatavate hoonete hoonestusalade pindalad mõnevõrra suuremad, kui nende hoonete tarvis määratud ehitisealused pinnad. Antud juhul on püstitatava ridaelamu hoonestusala suuruseks valitud 731 m² ja püstitatava abihoone hoonestusala suuruseks 159 m².

Planeeringualale püstitatavate hoonete projekteerimisel peab kindlasti arvestama Pärnu linna, Pärnu linna Ülejõe linnaosa sellele piirkonnale iseloomuliku miljöö, hoonete mahulise paiknemise,

liigenduse ja materjalikasutusega. Elamukvartalis nr 28 on soovitatav hoonete fassaadid katta kas horisontaalse puitlaudisega või siis hõõrdkrohviga. Juhul, kui detailplaneeringu arendajal on soov kasutada selle tarvis horisontaalset puidlaudist, siis on mõistlik kasutada niisugust tüüpi ja laiusega voodrilaudasid, mida on kasutatud kvartalis nr 28 varem püstitatud ajalooliste hoonete juures.

Niivõrd sopistatud piiridega krundil (nagu seda on uus krunt POS 01) ei oleks püstitatava ridaelamu sektsioonide liigendamine vast kõige mõistlikum valik. Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku, et planeeringualale püstitatava ridaelamu arhitektuurse lahenduse seisukohalt on (eeskätt selle hoone monotoonsuse vähendamise huvides) ehk sobivam niisugune ehitusviis kui eelprojekti koostamise käigus saavad püstitatava ridaelamu erinevad sektsioonid hoopis erineva välisviimistluse. Seda võib teha näiteks erinevate värvitoonide abil või siis erinevaid materjale kasutades.

Ülejõe linnaosa selles piirkonnas välja kujunenud hea tava kohaselt ei ole sinna püstitatavate hoonete välisel viimistlemisel kindlasti lubatud kasutada kõikvõimalikke imiteerivaid kattmaterjale.

Planeeringualale kavandatud illustreerivad joonised on paigutatud käesolevas köites olevate linnaehituslike ja arhitektuursete jooniste mahtu.

5.3.2.1. Moodustataval krundil POS 01 kavandatavad arhitektuursete tingimused

Kinnistu aadress	POS 01
Hoonestusalade suurused (m ²) <i>Hoonestusalade suurused on vajalik määrata Ehitusseadustikus § 27 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste koostamiseks.</i>	<i>Püstitataval ridaelamul ligikaudu 731 m² ja püstitataval abihoonel ligikaudu 159 m²</i>
Lubatud suurim põhihoonete arv krundil	<i>1</i>
Lubatud suurim abihoonete (kõrvalhoonete sealhulgas ka kuni 20 m ² ja 60 m ² hooned) arv krundil	<i>1</i>
Kinnistu jaoks vajalik parkimiskohtade arv (tk)	<i>Detailplaneeringu arendaja soovi vähemalt 10 parkimiskohta</i>
Lubatud vähim ja suurim maapealsete korruste arv	<i>Püstitataval ridaelamul 1... 2 maapealset korrust Püstitataval abihoonel 1 maapealne korrus</i>
Lubatud suurim maa-aluste korruste arv	<i>Püstitataval ridaelamul 0 maa-alust korrust Püstitataval abihoonel 0 maa-alust korrust</i>
Lubatud katusetüübid, katusekallete vahemikud	<i>Püstitataval ridalamul viilkatus kaldega 10⁰...25⁰ Püstitataval abihoonel ühepoolse kaldega katus kaldega 10⁰...25⁰</i>
Lubatud katuseharjade suunad ja katusekattmaterjalid	<i>Püstitataval ridaelamul on hoonepõhimahu katuseharja suund põhimõtteliselt paralleelne Voorimehe tänava sõidutee teljega ja katusekattmaterjaliks võib olla nii valtskui ka profiilplekk Püstitataval abihoonel on hoonepõhimahu katuseharja suund põhimõtteliselt paralleelne Voorimehe tänava sõidutee teljega ja katusekattmaterjaliks võib olla nii valtskui ka profiilplekk</i>
Hoonete fassaadide välisviimistluse materjalid	<i>Püstitataval ridaelamul horisontaalne laudvooderdus või hõõrdkrohv Püstitataval abihoonel hõõrdkrohv</i>

Hoonete avatäited (uksed aknad jms)	<i>Püstitataval ridaelamul puidust või plastist. Puidust, kui fassaadid saavad kaetud laudvooderdusega ning plastist, kui fassaadid saavad kaetud hõõrdkrohviga. Püstitataval abilhoonel plastist, kuna selle hoone fassaadid saavad kaetud hõõrdkrohviga.</i>
Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	<i>Voorimehe tänavaäärse piirde kõrgus peab jääma vahemikku 1,2...1,4 m. Mujale kavandatavate piirete kõrguse valikul tuleb arvestada naaberkinnistute piirete kõrgustega. Uued piirded peab ehitama puidust arvestades, et selles piirkonnas on just puidust piirdeaiaid kõige levinum piirete tüüp. Ehitatavate piirete läbi- paistvus peab olema vähemalt 20%. Piirdeid võib soovi korral kombineerida hekiga, mille kõrgus ei ületa piirdeaia kõrgust.</i>
Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 valik.	<i>Püstitatava ridaelamu suhteliseks kõrguseks sobib EH2000 süsteemi absoluutkõrgus H=5.20...5.30 m. Püstitatava abilhoone suhteliseks kõrguseks sobib EH2000 süsteemi absoluutkõrgus H=5.20...5.30 m.</i>
Lubatud väiksem tulepüsimusklass	<i>Määratakse hoonete eelprojektide mahus.</i>

5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastuse, heakorra, piirete ja väikevormide kavandamisel on ülimalt tähtis, et konkreetsele piirkonnale iseloomulik haljastus vajab alati kas säilitamist või siis taastamist. Eriti oluline on see põhimõtte puiesteena ehitatud tänavate kõrghaljastuse puhul.

Haljastuse liigi valikul tuleb lähtuda igas konkreetses piirkonnas juba väljakujunenud traditsioonidest.

Planeeringualale moodustatavale kruntidele uue tarbeaia ja haljastuse rajamisel tuleb kasutada ainult käesoleva tööga haaratud planeeringuala ümbritsevale alale traditsioonilisi puu- ja põõsaliike. Igal juhul peab seal kaaluma, kas seal on ikka õige kavandada moodsa vormi ja lakoonilise haljastusega (näiteks muru koos koonusekujuliseks pügatud elupuudega) aedasad.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides väärtuslikku kõrghaljastust ei esine.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 kõik haljastuse ning heakorrastusega seotud lahendused koos sellele maaüksustele sobivate väikevormide (selhulgas ka näiteks niisuguse kompaktse ja ühiskasutuses oleva haljasala, kuhu võib soovi korral edaspidi välja ehitada ka näiteks laste mänguväljaku) valikuga kuuluvad täpsustamisele viimati mainitud uuele krundile püstitatavate hoonete eelprojektide koostamise käigus. Nende eelprojektide koostamise käigus on mõistlik kõigi naaberkinnistute omanikega (eelkõige aga Voorimehe tn 3 kinnistu omanikuga) leppida kokku ka ümber ehitatavate piirdeaedade täpsed asukohad ja anda siis eelviidatud eelprojektide mahus naaberkinnistute piiride ääres ümber ehitatavatele piirdeaedadele sobilikud tehnilised lahendused.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist jääb planeeringuala piiridesse vaid maaüksus, mille krundi kasutamise sihtotstarbeks on kogu ulatuses ridaelamumaa (ER). Hea ehitustava kohaselt ei tohiks niisugustel kinnistutel olla haljastuse osakaal väiksem kui 30%, ehk haljasalade pind peaks käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirides olema vähemalt $2206 \times 0,3 = 662 \text{ m}^2$. Kuna käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalade pind valitud oluliselt suuremana kui sinna püstitatavate hoonete

lubatud suurim ehitisalune pind, siis on uuele moodustatavale krundile POS 01 rajatava kõva kattega juurdesõidutee pinna suurus (kokku 664 m²) kohe kindlasti väiksem kui sellele krundile kavandatud haljasalade pind.

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal on hooneid ümbritseva maapinna keskmine kõrgus (EH2000 süsteemis) on mõnevõrra kõrgem, kui see on Pärnu lahes oleva vee poolt aegajalt üleujutatavatel aladel. Planeeringualale püstitatavate hoonete eelprojektides on üksikasjaliku vertikaalplaneerimise skeemi koostamisel mõistlik lähtuda planeeringualaga külgneva Voorimehe tänava asfaltkattega sõidutee kattedihi kõrgusmärkidest. Koostatav vertikaalplaneerimise skeem peab aga igal juhul tagama, et planeeringualale moodustatavale krundile kogunev sademevesi ei valgugu mingil juhul sealt naaberkiinnistutele või vastupidi.

Nii planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 püstitatava ridaelamu kui ka sinna püstitatava abihoone suhteliseks kõrguseks ± 0.00 on soovitatav valida EH2000 süsteemi absoluutkõrgus $H = +5.20 \dots +5.30$ m. Juhul, kui viimati mainitud hoonete eelpool soovitatud suhtelise kõrguse valiku puhul jääb nende hoonete ümbruses planeeritud maapinna kõrguseks $H = +4.90$ m, siis ei jää ka nende hoonete sokli kõrgused edaspidi mitte üheski kohas väiksemaks kui 30 cm. Niisugune valik eeldab aga seda, et olemasoleva maapinna kõrgust ei pea ei krundile POS 01 püstitatava ridaelamu ega ka uue abihoone ümbruses tõstma või madalamaks langetama.

Planeeringuala piirides on naaberkiinnistute piiride ehitatud kunagi küllaltki erineva kõrgusega ja ka erinevatest materjalidest piirdeaedaid. Suur enamus piirdeaedaid on selles elamukvartalis ehitatud siiski puidust. Käesolev töö teeb ettepaneku ehitada vajaduse korral planeeringualale moodustatavate kruntide piiridele sellised puidust piirdeaiaid, mille soovituslik kõrgus on $H = 1,2$ m. Edaspidiste arusaamatuste vältimise huvides on kindlasti korrektne kui kruntide piiridel ümber ehitatavate piirdeaedade kõrgus saab naaberkiinnistute omanike vahel eelnevalt kokkulepitud. Uute piirdeaedade projekteerimisel on mõistlik järgida ka planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 lähedusse juba varem ehitatud puidust piirdeaedade juures kasutatud traditsioonilisi kujundusvõtteid. Eelnevast lähtudes on igati mõistlik, kui krundile POS 01 püstitatava ridaelamu ja abihoone eelprojektid sisaldavad ka sellele maaüksusele kavandatava puidust piirdeaia ning väravate kujundusi.

5.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Pärnu linna tänavavõrgu ning liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel peab üldjuhul juhinduma nii Eesti Vabariigi Projekteerimisnormide EPN 17 "Linnatänavad" osast 7 kui ka Pärnu linna transpordi arengukavast.

Planeeringuala külgneb edelapoolsest küljest Voorimehe tänav T1 kinnistuga, kus on paljude aastate jooksul toiminud selle piirkonna elanike jaoks igati meelepärane liikluskorraldus. Seetõttu ei olnud selle töö mahus vähimatki vajadust tegeleda planeeringualaga piirneva Voorimehe tänav T1 kinnistul väljaehitatud tänavalõigu liikluse rahustamiseks rakendatavate lisameetmete välja töötamisega.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 parkimisvajadused tuleb lahendada Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimisnormatiivide kohaselt. Eelviidatud dokumendis sätestatud nõudeid on detailplaneeringu arendaja veelgi tõhustanud nii, et väikeelamute alale püstitatava uue ridaelamu iga eraldi boksi juures on edaspidi võimalus parkida vähemalt kahel sõiduautol (ehk antud juhul kokku kümnel sõiduautol). Seejuures on kavandatud parkla puhul täidetud ka see Eesti Vabariigi standardis EVS 843:2016 sätestatud tingimus, et kõik sellised parklad, kus on võimalus üheaegselt parkida kuni 10 sõiduautol, peavad asuma naaberkiinnistul paiknevate elamute akendele mitte lähemal kui 8 m.

Antud juhul on igati kinni peetud ka Pärnu linnas levinud heast tavast, mille kohaselt on sõidukite parkimine lahendatud vaid oma krundi piirides ning käesolev töö ei näe ette sellel otstarbel kasutada planeeringualaga külgneval Voorimehe tänav T1 kinnistule rajatud sõiduteed.

Planeeringualale kavandatud liiklusskeemiga saab soovi korral tutvuda GP-osa lehele 4 vormistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5.6. Planeeritud tehnoõrgud ja rajatised

5.6.1. Sanitaartehtnilised välisõrgud

5.6.1.1. Planeeritud olme- ja tuletõrjeveevarustuse lahendus

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna õhisveevõrgi magistraalõrustik on planeeringuala piirkonnas paigaldatud Voorimehe tänav T1 kinnistule.

Pärnu Vesi AS-i poolt 28. septembril 2018. a. väljastatud tehnilistes tingimustes nr TT-188388 sätetatu kohaselt on aga planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis juba mõned aastad tagasi Voorimehe tänav T1 kinnistule rajatud uus veevarustuse liitumispunkt, millena toimib moodustatava uue krundi POS 01 krundipiiri vahetus läheduses olev maakraan nr 547 (5-B-11). Eelkirjeldatud maakraan aitab täpsustada ka planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis rajatava veesisendi omandisuhteid.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 veevarustuse tarvis tuleb edapidi möõda oma krundi rajada täiendavalt nõisugune veesisendi krundisisene lõik, mis saab alguse just Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevast maakraanist nr 547. Krundi POS 01 haldamiseks vajaliku veesisendi krundisisene lõik on kogu pikkuses ette nõhtud ehitada veevarustuse plastõrudest. Hea ehitustava kohaselt kuulub viimati viidatud krundi veesisendi õrustiku läbimõõt täpsustamisele krundile POS 01 püstitatavate õoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 kavandatud ridaelamu ja abihõone arvutuslikud olmevee vajadused nii õhe sekundi kui ka õhe õõpäeva jooksul.

Pärnu linnas on kõigi planeeringualale kavandatud uute õoonete väliseks tulekustuseks võimalik õldjuhul kasutada selles piirkonnas linna õhisveevõrgi magistraalõrustikele juba varem paigaldatud õõdrante. Käesoleva tõõga haaratud planeeringuala piirkonnas kasutatavate õõdrantide asukohtadest on esitatud tõõpe õõlevaade käesoleva seletuskirja peatõukis 3.5.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis olmevee saamiseks Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevast linna õhisveevõrgi magistraalõrustikust peab detailplaneeringu arendaja või selle maaõksuse tulevane omanik esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.6.1.2. Planeeritud reovee kanaliseerimise lahendus

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna reovee õhiskanalisatsiooni magistraalõrustik on planeeringuala piirkonnas paigaldatud Voorimehe tänav T1 kinnistule.

Pärnu Vesi AS-i poolt 28. septembril 2018. a. väljastatud tehnilistes tingimustes nr TT-188388 sätetatu kohaselt on aga planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis juba mõned aastad tagasi Voorimehe tänav T1 kinnistule rajatud uus reovee kanaliseerimise liitumispunkt, millena toimib moodustatava uue krundi POS 01 krundipiiri vahetus läheduses olev piirikaev nr 212 (5-B-11). Eelkirjeldatud piirikaev aitab täpsustada ka planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis rajatava reoveevõljundi omandisuhteid.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 reovee kanaliseerimise tarvis tuleb edapidi möõda oma krundi rajada täiendavalt nõisugune reoveevõljundi krundisisene lõik, mis lõpeb just Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevaga piirikaevuga nr 212. Krundi POS 01 haldamiseks vajaliku reoveevõljundi krundisisene lõik on kogu pikkuses ette nõhtud ehitada reoveekanalisatsiooni plastõrudest ja paigaldada kaldega $i = 0,007$. Hea ehitustava kohaselt kuulub viimati viidatud krundi reoveevõljundi õrustiku läbimõõt täpsustamisele krundile POS 01 püstitatavate õoonete eelprojektide koostamise

käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks planeeringualale moodustatavale krundile POS 01 kavandatud ridaelamust ja abihoonest kanaliseeritava reovee arvutuslikud vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Planeeringualale moodustatavalt uelt krundilt POS 01 reovee kanaliseeriseks Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevasse linna reovee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku peab detailplaneeringu arendaja või selle maaüksuse tulevane omanik esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.6.1.3. Planeeritud sademevee kanaliseerimise lahendus

Lähim Pärnu Vesi AS-i poolt hallatav linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustik on planeeringuala piirkonnas paigaldatud Voorimehe tänav T1 kinnistule.

Pärnu Vesi AS-i poolt 28. septembril 2018. a. väljastatud tehnilistes tingimustes nr TT-188388 sätestatu kohaselt ei ole planeeringualale moodustatav uus krunt POS 01 Voorimehe tänav T1 kinnistul paikneva linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikuga seni veel ühendatud.

Selleks, et planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 sademeveeväljund vastaks igati täna kehtivates vee- ja kanalisatsioonieskirjades sätestatud nõudmistele, on käesoleva tööga valitud Voorimehe tänav T1 kinnistul asukoht ka krundi POS 01 sademevee kanaliseerimise liitumispunktile. Hea tava eeldab, et uue krundi POS 01 sademevee kanaliseerimise mõtteline liitumispunkt jääb 0,5...1,0 m kaugusele väljaspoole uue krundi POS 01 piiri. Eelkirjeldatud sademevee kanaliseerimise mõtteline liitumispunkt aitab täpsustada ka planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis rajatava sademeveeväljundi omandisuhteid.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 sademevee kanaliseerimise tarvis tuleb edapidi mööda oma krundi rajada täiendavalt niisugune sademeveeväljundi krundisisene lõik, mis lõpeb just Voorimehe tänav T1 kinnistule valitud krundi POS 01 sademevee kanaliseerimise mõttelise liitumispunktiga. Sealt edasi tuleb rajada aga niisugune sademeveeväljundi krundiväline lõik, mis lõpeb Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevale linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikul De560. Sobivaim viis seal krundi POS 01 sademeveeväljundi ühendamiseks on tihenditega PRAGMA liugmuhvi 200 ja PRAGMA käänikute 200-45⁰ kasutamine. Nii krundi POS 01 haldamiseks vajalik sademeveeväljundi krundisisene lõik kui ka sademeveeväljundi krundiväline lõik on kogu pikkuses ette nähtud ehitada sademeveekanaliseerimise plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuulub krundi POS 01 sademeveeväljundi torustiku läbimõõt kui ka lõplik paigaldamise kalle täpsustamisele krundile POS 01 püstitatavate hoonete eelprojektide koostamise käigus. Niiviisi toimetamise vajadus tuleneb eelkõige asjaolust, et just sellel perioodil saavad lõplikult selgeks planeeringualale moodustatavalt uelt krundilt POS 01 kanaliseeritava sademevee arvutuslikud vajadused nii ühe sekundi kui ka ühe ööpäeva jooksul.

Siinkohal on siiski õige juhtida veel eraldi tähelepanu asjaolule, et krundi POS 01 sademeveeväljundi krundivälise lõigu ristumisel Voorimehe tänav T1 kinnistul paikneva linna reoveekanaliseerimise survetorustikuga on igati tagatav, et krundi POS 01 sademeveeväljundi krundivälise lõigu torustiku alumise pinna ning Voorimehe tänav T1 kinnistul paikneva linna reoveekanaliseerimise survetorustiku pealmise pinna vaheline kaugus saaks edaspidi olema kindlasti suurem kui projekteerimisnormidega nõutav 300 mm.

Käesoleva tööga kavandatud sademevee kanaliseerimise lahendus saab Voorimehe tänav T1 kinnistul realiseeruda ainult siis, kui uue krundi POS 01 sademeveeväljundi krundivälise lõigu asukohale Voorimehe tänaval saab eelnevalt seatud sobiva suurusega servituudi ala.

Planeeringualale moodustatavalt krundilt POS 01 sademevee kanaliseeriseks Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevasse linna sademevee ühiskanalisatsiooni magistraalorustikku peab detailplaneeringu arendaja või selle maaüksuse tulevane omanik esitama Pärnu Vesi AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.6.1.4. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 läheduses ei ole paigaldatud ei linna kaugkütte ega ka linna ühisgaasivärgi magistaalorustikke.

Seetõttu saab edaspidi krundi POS 01 soojavarustuse lahendada vaid lokaalselt. Uue krundi POS 01 soojavarustuse tehniline lahendus on kõige mõistlikum välja töötada sellele krundile kavandatud ridaelamu ja abihoone eelprojektide koostamise käigus.

5.6.2. Elektrotehnilised välisvõrgud

5.6.2.1. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Lähim Elektrilevi OÜ poolt hallatav linna elektrivarustust tagav 0,4 kV õhuliin on planeeringuala piirkonnas välja ehitatud Voorimehe tänav T1 kinnistul.

Tuginedes Elektrilevi OÜ poolt 02. oktoobril 2018. a. väljastatud tehnilistes tingimustes nr 317065 sätestatule on degailplaneeringu arendaja teinud antud juhul valiku, et planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 elektrivarustuse liitumispunktis peakaitsme jagamist ei toimu. Sellisel juhul piisab kui planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 elektrivarustuse tarvis saab paigaldatud ainult üks ühine liitumiskilp näiteks Voorimehe tänav T1 kinnistul paikneva 0,4 kV õhuliini mastile nr 15. Uue krundi POS 01 elektrivarustuse liitumispunktina hakkavad siis toimima eelpool kirjeldatud elektrivarustuse liitumislilbi liitumisjuhtmestiku klemmid. Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevale 0,4 kV õhuliini mastile nr 15 täiendatavalt paigaldatav elektrivarustuse liitumiskilp tähendab ühtlasi ka seda, et uue krundi POS 01 elektrivarustuse liitumislilbi jääb edaspidi kogu pikkuses detailplaneeringu arendaja omandisse.

Eelnevast lähtudes peab detailplaneeringu arendaja ise korraldama oma vajadustele vastava 0,4 kV maakaabelliinina rajatava elektrivarustuse liitumislilbi ehitamise. Eelkirjeldatu põhjal saab see alguse Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevale 0,4 kV õhuliini mastile nr 15 paigaldatud elektrivarustuse liitumiskilbist ning suundub seal krundil POS 01 väljaehitatavasse eraldi mõõtekeskusesse. Ehitatav mõõtekeskus peab asuma kas mõnes krundil POS 01 asuvas üldkasutatavas ruumis või siis kusagil mujal krundi piirides, aga kindlasti kõikide ridaelamubokide omanikele ligipääsetavas kohas. Kõne all olevat mõõtekeskust peab olema mugav teenindada ja kõikidel ridaelamubokide omanikel peab olema seal ka lihtne fikseerida oma arvesti näitusid.

Detailplaneeringu arendaja on valinud esialgselt kogu krundi POS 01 elektripaigaldise peakaitsme prognoositavaks suuruseks 3 x 50 A.

Uue krundi POS 01 elektrivarustuse liitumislilbi rajamiseks kasutatavate maakaablite margid kuuluvad täpsustamisele eelmainitud krundile püstitatava ridaelamu ja kõrvalhoone eelprojektide koostamise käigus. Nii on mõistlik toimida eelkõige seetõttu, et just sellel perioodil selguvad ka sinna püstitatava ridaelamu ja abihoone lõplikud elektrienergia vajadused.

Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevale 0,4 kV õhuliini mastile nr 15 paigaldatavast liitumiskilbist algava ja madalpinge maakaabelliinina rajatava uue krundi POS 01 elektrivarustuse liitumislilbi lõplik tehniline lahendus kuulub välja töötamisele detailplaneeringu arendaja poolt korraldatava konkursi korras ning eraldi koostatava projektdokumentatsiooni mahus.

Detailplaneeringu arendaja on kindlasti teadlik veel sellestki, et planeeringualale kavandatud uue krundi POS 01 elektrivarustuse lahendus saab realiseeruda ainult siis, kui Voorimehe tänav T1 kinnistul (katastritunnusega 62501:001:0723) saab sinna planeeritud elektrivarustuse maakaabelliini asukohale seatud eelnevalt sobiva suurusega servituudi ala.

Planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tarvis elektrivarustuse saamiseks Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevale 0,4 kV õhuliini mastile nr 15 täiendavalt paigaldatavast liitumiskilbist peab detailplaneeringu arendaja esitama Elektrilevi OÜ-le vastavasisulise taotluse.

5.6.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Leonhard Weiss OÜ poolt hallatavad tänavavalgustuse toiteliinid on Voorimehe tänav T1 kinnistule paigaldatud juba varem ning selleks on kasutatud Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni poolt hallatavaid 0,4 kV õhuliini maste. Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu koostamine ei anna mingeid põhjuseid selleks, et käesoleva töö mahus oleks vaja käsitleda ka selles piirkonnas paikneva tänavavalgustuse toiteliini ümberehitamise teemat. Voorimehe tänav T1 kinnistul säilib tänavavalgustuse tehniline lahendus ka edaspidi praegusel kujul.

5.6.2.3. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Lähim Telia Eesti AS-i poolt hallatav linna sidevarustust tagav sidekaablite kanalisatsiooni torustik on planeeringuala piirkonnas paigaldatud Voorimehe tänav T1 kinnistu edelapoolsele kõnniteele.

Telia Eesti AS-i poolt 10. augustil 2020. a. väljastatud telekommunikatsioonialastes tehnilistes tingimustes nr 34084311 sätestatu põhjal on nii Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistutele moodustatava uue krundi POS 01 kui ka Voorimehe tn 5 kinnistu sidevarustus võimalik lahendada Voorimehe tänav T1 kinnistu edelapoolsele kõnniteele rajatud sidekaablite kanalisatsiooni torustike baasil. Sobivaim koht planeeringualale suunduva sidekaablite kanalisatsiooni torustiku ühendamiseks on Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknev sidekaablite kanalisatsioonikaev JAN-1817 (5-B-10) ja detailplaneeringu koostamiseks kasutataval maa-ala plaanil on selle sidekaevu tähiseks nr 188. Detailplaneeringu arendaja ja Voorimehe tn 5 kinnistu omanik on juba varem otsustanud, et majanduslikult on kõige mõistlikum nii planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 suunduv kui ka Voorimehe tn 5 kinnistule paiknevasse eluhoonesse suunduv üheavaline sidekaablite kanalisatsiooni torustik rajada lähiajal üheskoos. Sellise otsuse valikul on tuginetud asjaolule, et Voorimehe tänav T1 ja Voorimehe tn 5 kinnistu piirides on üheavaline sidekaablite kanalisatsiooni torustik kõige sobivam paigaldada vägagi pikal lõigul kaevevaba meetodil. Just sellise tehnilise lahendusega on igati nõus ka Telia Eesti AS, mida tõestab nende poolt 14. detsembril 2020. a. Pärnu linna, Pärnu linna Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu planeeritud sidevarustuse osale antud kooskõlastus nr 34638772.

Rajatavasse üheavalisse sidekaablite kanalisatsiooni torustikku paigaldatavate sidekaablite margid saavad valitud krundile POS 01 püstitatava ridaelamu ja abihoone eelprojektide koostamise käigus.

Detailplaneeringu arendaja on kindlasti teadlik, et planeeringualale kavandatud uue krundi POS 01 sidevarustuse lahendus saab realiseeruda ainult siis, kui Voorimehe tänav T1 kinnistul (katastritunnustega 62501:001:0723) ja Voorimehe tn 5 kinnistul (katastritunnusega 62502:028:0003) saavad sinna planeeritud üheavalise sidekaablite kanalisatsiooni torustiku asukohale seatud eelnevalt sobiva suurusega servituudi ala.

Nii planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 kui Voorimehe tn 5 kinnistu sidevarustuse väljaehitamise tarvis Voorimehe tänav T1 kinnistul paiknevate sidekaablite kanalisatsiooni torustiku baasil peavad käesoleva tööga haaratud detailplaneeringu arendaja ja Voorimehe tn 5 kinnistu omanik esitama üheskoos Telia Eesti AS-ile vastavasisulise taotluse.

5.7. Tuleohutuse tagamine

Planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 püstitatava ridaelamu ja abihoone puhul on antud juhul lähtunud Eesti Vabariigi majandus- ja taristuministri poolt lähtunud 03. detsembril 2018. a. kehtima hakanud Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutuse osa 7, mis käsitleb ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Seejuures on äärmiselt oluline, et päästeteenistuse töötajad saaksid võimaliku tulekahju korral edaspidi takistamatult kasutada planeeringualale püstitatavate hoonete evakuatsioonipäasusid.

Planeeringualale kavandatud uute hoonete hoonestusalade piiride valikul on üldjuhul jälgitud, et nende kaugus kõikidel naaberkinnistul paiknevatest hoonetest oleks edaspidi kindlasti suurem kui 8 m ning kõikidest naaberkinnistute piiridest kindlasti suurem kui 4 m. Ainsana tähendab selles osas erandit planeeringualale püstitatava abihoone hoonestusala, kus kõrvalhoone on detailplaneeringu arendaja soovi kohaselt kavas (sobivate suurustega tulemüüre kasutades) rajada täpselt Aasa tn 14 kinnistu (katastritunnusega 62502:028:0100) ning Kadri tn 19 kinnistu (katastritunnusega 62502:028:4620) piiridele. Detailplaneeringu arendaja on juba enne Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu algatamist oma soovi realiseerimise eesmärgil kooskõlastanud käesoleva tööga haaratud planeeringualale püstitatava abihoone hoonestusala asukoha valiku nii Aasa tn 14 kui ka Kadri tn 19 kinnistute omanikega.

Planeeringuala tuletõrjevee tagamisel tuleb juhinduda Eesti Vabariigi Standardist EVS 812-6:2012. Tuletõrje veevarustuse nõuded on määratletud kõne all oleva standardi osas 6, kus on sätestatud, et planeeringualal peab tuletõrje veevarustus olema igal juhul välja ehitatud. Eesti Vabariigi Standardi EVS 812-6:2012 kohaselt on väga tihedasti asustatud piirkonnas ühes sekundis vajalik arvutuslik veekogus vähemalt 20 liitrit. Selline normatiivne veekogus peab olema planeeringualal tagatud mitte vähem kui kolme tunni jooksul. Käesoleva tööga haaratud planeeringuala piirkonnas saab hooneväliseks tulekustutuseks vajalik vesi olema tagatud Voorimehe tn 3a kinnistu läheduses linna ühisveevärgi magistraaltorustiku sõlme nr 552 (5-B-11) monteeritud hüdrandi nr 506 abil. Pärnu Vesi AS-i poolt 28. septembril 2018. a. väljastatud tehnilistes tingimustes nr TT-188388 sätestatu kohaselt on sellest hüdrandist saadav maksimaalne tuletõrje vee kogus võimaliku tulekahju kustutamiseks 32,6 liitrit / sekundis.

Ehitiste tuleohutus standardisse EVS 812-6, 2012 A1, 2013 sisseviidud muudatuste kohaselt on kuni kahekorruselise elamupiirkonna lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus 150 m. Käesoleva tööga haaratud planeeringualal jäävad mõlemad püstitatavad hooned eelkirjeldatud hüdrandist nr 506 vähem kui 150 m kaugusele.

5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümbritsev piirkond asub Pärnu linnas niisuguses kohas, kus turvaline elukeskkond on juba paljude aastate jooksul välja kujunenud. Seal on kõikidele planeeringualaga külgnevatele tänavatele rajatud tänavavalgustus ning praktiliselt kõikidel krundidel on välja ehitatud ka piirdeaiaid. Eelnevast lähtudes ei tee käesolev töö ettepanekut planeeringualal kuritegevuse riskide vähendamiseks seotud täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Planeeringualale moodustataval krundil POS 01 tuleb ka edaspidi järgida turvameetmeid, mis kehtivad kogu Pärnu linnas.

5.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole. Neid ei lisandu sinna ka pärast Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu realiseerumist. Eelnevast lähtuvalt ei ole Pärnu Linnavalitsus andnud (koos detailplaneeringu algatamise otsusega) sellist korraldust, mis eeldaks Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu koostamise käigus ka strateegilise keskkonnamõjude hindamise algatamist.

Planeerimisel, elamualade korrastamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb aga olemasolevat kõrghaljastust käsitleda alati võrdväärseks muudele keskkonna tehnilikele elementidele (hoonetele, teedele ning tehnovõrkudele). Sellise nägemuse realiseerimiseks peab hoonestuse kas kõrghaljastuse või mõne muu väärtusliku haljastuse naabruse rajamisel kasutama ehitus- ja kaevetööde käigus taimestiku koosluse ja puude kaitseks ajutisi piirdeaiaid ning väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme. Samuti on niisugustel juhtudel soovitatav vältida taimestiku ja puude vigastamist mõnel muul viisil.

5.10. Piirangud

A. Servituudi alad

A.1. Kehtivad servituudi alad

Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 28. juulil 2020. a. tehtud registriosade number 2519605 ja number 7019150 väljatrükkide kohaselt ei ole küll käesoleva tööga haaratud planeeringualal mitte ühtegi kehtivat servituudi ala.

Tegelikkuses tähendavad aga Aasa tn 14 kinnistul paikneva paadikuuri ja garaaži, Voorimehe tn 3 kinnistul paikneva pesuköök-kuuri ja kuuri ning Voorimehe tn 5c kinnistule püstitatava üksikelamu üldjuhul 8 m laiused tuleohutuskujad siiski käesoleva tööga haaratud planeeringuala jaoks kitsendusi.

Mitmed, varem käesoleva tööga haaratud planeeringualal toimunud kitsendused kaotavad aga pärast Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu kehtestamist oma toimimise.

A.2. Käesoleva tööga kavandatud servituudi alad

Käesoleva tööga on kavandatud alljärgnevad servituudi alad:

- Pärnu linna omandis olevale Voorimehe tänav T1 kinnistule planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 sademeveeväljundi, 0,4 kV maakaabelliinina rajatava elektrivarustuse liitumisliini ja sidekaablite kanalisatsiooni torustiku krundiväliste lõikude asukohta.
- asjasthuvitatud osapoolte sellekohase kokkuleppe alusel Ecoguru OÜ omandis olevale Voorimehe tn 5 kinnistule planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 sidekaablite kanalisatsiooni torustiku krundivälise lõigu asukohta.

B. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Planeeringualale või selle kontaktvööndisse kavandatud tehnovõrkude kaitsevööndite määramisel tuleb juhendada vastavasisulistes Eesti Vabariigi Standardites sätestatud nõuetest.

C. Teede kaitsevööndid

Pärnu linna tänavatele ei ole kaitsevööndeid määratud.

D. Geodeetilised märgid

Planeeringuala läheduses geodeetilisi märke ei paikne.

E. Looduskaitse ja kallasrajad

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala jääb suhteliselt kaugemale Pärnu lahe ja Pärnu jõe piiranguvöönditest.

F. Muinsuskaitse

Planeeringuala ei paikne muinsuskaitsealal ning selle vahetusse lähedusse ei jää ka mälestisi või nendega seotud kaitsevööndeid.

G. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Planeeringualale miljööväärtuslikke hoonestusalasid ei jää.

H. Üldplaneeringukohased piirangud

Pärnu linna üldplaneering ei ole üldjuhul sellele piirkonnale, kus planeeringuala paikneb, mingeid piiranguid ega ka kitsendusi määranud

5.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult tervikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga. Lubamatu on detailplaneeringu realiseerimise käigus teha niisuguseid toiminguid, mis võivad hiljem takistada varem kavandatud tervikliku keskkonna välja ehitamist või näiteks omanike vahel kokkuleppele jõudmist. Detailplaneeringu arendaja või planeeringualale moodustatava uue krundi POS 01 tulevane omanik peab veel enne ehitusprojektide koostamisega alustamist ja ehituslubade taotlemist välja selgitama, milliseid toiminguid on tal seoses detailplaneeringu realiseerimisega vaja teha.

5.11.1. Üldiselt

Pärast Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu kehtestamist on selle arendaja esmaseks ülesandeks planeeringualale kavandatud uue krundi POS 01 moodustamisega seotud maakorraldustoimingute läbiviimise korraldamine.

Detailplaneeringu arendajal on planeeringualale moodustatavale uuele krundile POS 01 püstitatava ridaelamu ja abihoone edaspidiseks haldamiseks vaja Pärnu linna omandis olevale Voorimehe tänav T1 kinnistule rajada kindlasti sademeeväljundi ja sidekaablite kanalisatsiooni torustiku krundivälised lõigud ning 0,4 kV maakaabelliinina rajatava elektrivarustuse liitumisliini krundisisene lõik.

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehniliste lahenduste alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel mitte ühtegi kohustust ehitada käesoleva tööga haaratud planeeringualale püstitatava ridaelamu ja abihoone edaspidiseks haldamiseks ei avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja nendega seotud rajatise ega ka haljastust, välisvalgustust või muid sarnaseid tehnilisi rajatiseid.

Voorimehe tn 5a ja Voorimehe tn 5b kinnistute detailplaneeringu võib ellu viia nii ühes kui ka kahes erinevas etapis.

5.11.2. Planeeringualale moodustatav uus krunt POS 01

Detailplaneeringu arendaja peab nii kõikide selle krundi piirides likvideerivate hoonete lammutamistööde kui ka sinna kavandatud uute hoonete ehitustööde korraldamisega alustamiseks tellima kõigepealt sellekohased eelprojektid.

Krundil POS 01 likvideeritavate hoonete ja sinna püstitatavate uute hoonete eelprojektide valmimise järel peab detailplaneeringu arendaja taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast veel nende hoonetega seotud ehitustööde korraldamise tarvis ehitusloda. Pärast vastavasisuliste ehituslubade väljastamist ja ehitustöödega seotud hangete läbiviimist võivadki ehitustööd alata.

Krundile POS 01 püstitatava ridaelamu ja abihoone haldamiseks peab detailplaneeringu arendaja sõlmima täiendavad liitumislepingud Pärnu Vesi AS-iga, Elektrilevi OÜ-ga ja Telia Eesti AS-iga.

Pärast krundil POS 01 püstitatava ridaelamu ja abihoone valmis ehitamist peab detailplaneeringu arendaja kindlasti taotlema Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnast ka kõne all olevate hoonete igapäevaseks haldamiseks vajalikud kasutusload.