

Lootsi tn 2a kinnistu detailplaneering

Pärnu linn

I köide – planeering

Seotud kultuurimälestis:
Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007)



Töö nr: 23025DP1

Huvitatud isik: OÜ Nelgi Projekt

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob
Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 07.04.2023.

Sisukord

1.	Üldosa	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2	Koostöö planeeringu koostamisel	5
1.3	Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu	5
1.4	Detailplaneeringu koostamise ülesanne	5
1.5	Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
1.5.1	Planeeritava ala asukoht	6
1.5.2	Maakasutus ja hoonestus	6
1.5.3	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
1.5.4	Haljastus, liiklus	9
1.5.5	Tehnovõrgud	9
1.5.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	9
2.	Detailplaneeringuga kavandatav	11
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	11
2.2	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
2.3	Kavandatav ehitusõigus	11
2.4	Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	12
2.5	Muinsuskaitse eritingimused	13
2.5.1	Üldtingimused	13
2.5.2	Arheoloogilised tingimused	13
2.5.3	Hoone	13
2.5.4	Teed, parkimine ja haljastus	14
2.5.5	Inventar ja tehnorajatised	14
2.6	Tänava maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	14
2.7	Haljastus, heakord ja piirded	15
2.8	Tuleohutuse tagamine	16
2.9	Tehnovõrgud ja rajatised	16
2.9.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	16
2.9.2	Veevarustus	16
2.9.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	16
2.9.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	17
2.9.5	Soojavarustus	17
2.9.6	Telekommunikatsioonivarustus	17
2.10	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	17
2.11	Insolatsiooni tingimused	18
2.12	Piirangud	18
2.12.1	Servituudid	18
2.12.2	Tehnovõrkude kaitsevöönd	18
2.12.3	Looduskaitse	18
2.12.4	Muinsuskaitse	18
2.13	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	19

2.14	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
2.15	Planeeringu rakendamise võimalused.....	19
3.	Joonised (esitatud eraldi failidena).....	21
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000	22
2	Tugijoonis M 1:500.....	23
3	Põhijoonis M 1:500	24
4	Tehnovõrgud M 1:500.....	25
4.	Illustratsioonid	27



1. Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringuala hõlmab Pärnu kesklinnas asuvat Lootsi tn 2a ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistut pindalaga 653 m².

Planeeringu lähtedokument on Pärnu linnavalitsuse 4. septembri 2023. a korraldus nr 553 „Pärnu linnas Lootsi tn 2a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“. Võrreldes esialgselt kavandatuga on suurendatud ärimaa osakaalu, mis arvestades piirkonna eripära ja tulevase arenguperspektiivi, tagab Pärnu areneva jõepromenaadi äärse kinnistu parima kasutuse ja aitab kaasa piirkonna arengule.

1.2 Koostöö planeeringu koostamisel

Täiendatakse edaspidi.

- Telia Eesti AS, Hans Sild 13.03.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Pärnu Vesi, Mairit Leemets 15.03.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm 11.03.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Eesti AS, Velvo Jõger 11.03.2024: koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu

Põhimaterjal, mida planeeringu koostamisel on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21;
- Lootsi tn 2a krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23025ET1;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-323/22;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on selgitada välja krundile sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning määrata liikluskorralduslikud põhimõtted, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega.



1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus

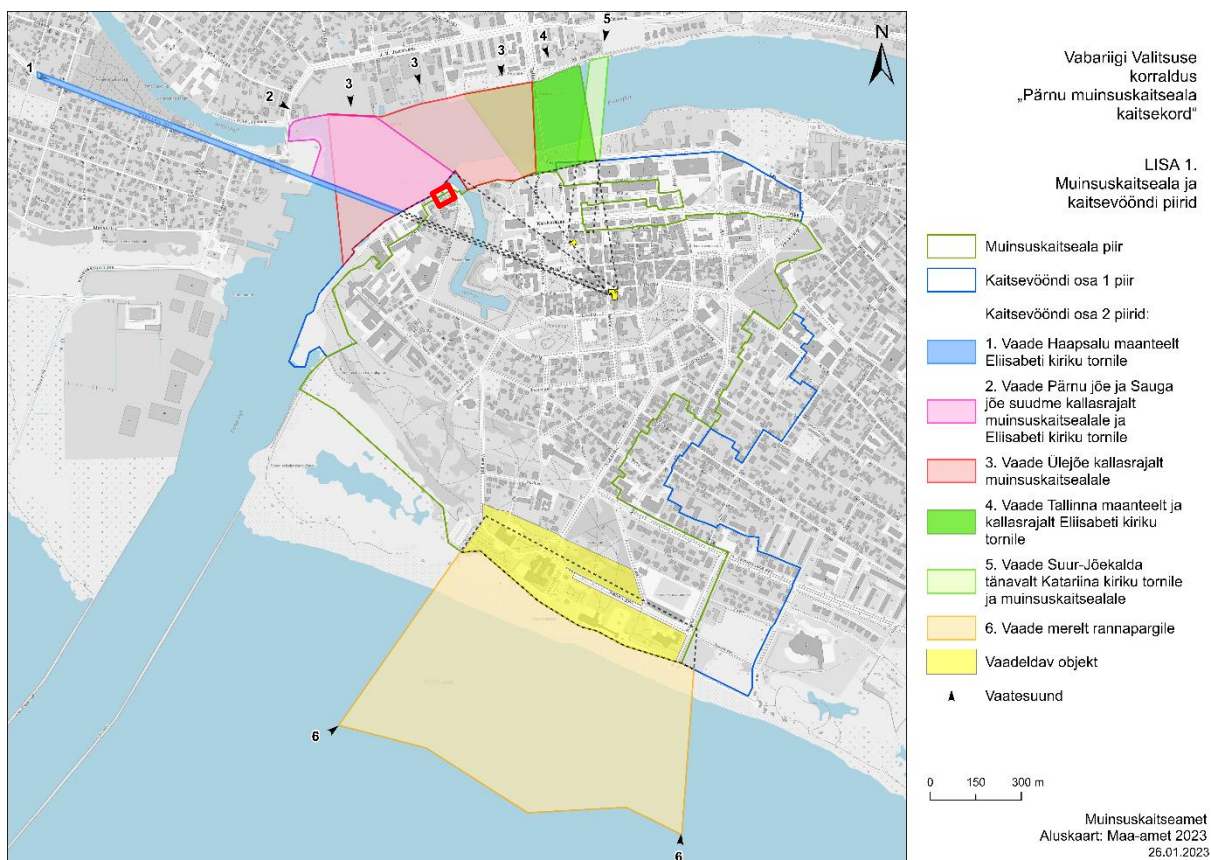
1.5.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu kesklinnas Pärnu vanalinna muinsuskaitsealal kvartalis, mida piiravad Kapteni, Lootsi ja Sadama tänav. Planeeringuala piirneb läänest Kapteni tänavaga (maaüksus Kapteni tänav), põhjast Lootsi tänavaga (maaüksus Lootsi tänav), idast Lootsi tn 2 // Sadama tn 1 maaüksusega ning lõunast Kapteni tn 2 maaüksusega.

1.5.2 Maakasutus ja hoonestus

Lootsi tn 2a kinnistu maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Ehtisregistri andmetel on planeeringualal üks ühekorruseline hoone ehitisealuse pinnaga 136 m². Hoone asub vastu Lootsi tn 2// Sadama tn 1 krunti ning u 3 m kaugusel Lootsi tänava poolsest krundipiirist. Krundi hoovipoolses osa on kõvakattega pind, millest nii Lootsi tänava kui Kapteni tn 2 krundi pool on haljasala. Krunti piirab amortiseerunud traatvõrkaed. Olemasolev maakasutus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis.

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



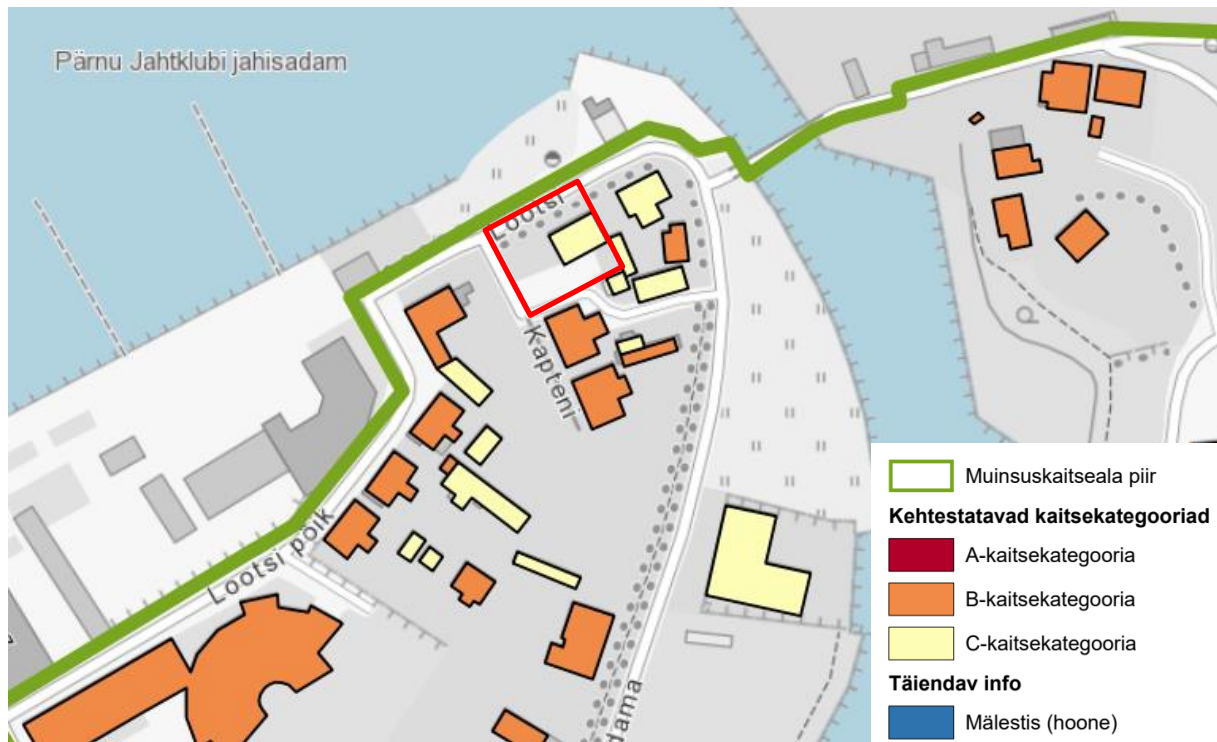
Skeem 1. Lootsi tn 2a krundi asukoha skeem Pärnu muinsuskaitsealal (allikas: Riigi Teataja¹). Lootsi tn 2a kinnistu detailplaneeringu ala on märgistatud punase kastiga Pärnu jõe ja vallikraavi lähistel.



¹ Vabariigi Valitsuse 02.02.2023 korraldus nr 42 „Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord“, Lisa 1. <https://www.riigiteataja.ee/akt/307022023002>

Planeeritav ala asub Pärnu linna muinsuskaitsealal kesklinna loodeosas jäädes Pärnu jõe paremkalda vaatesuundadesse 2 ja 3 (vt skeem 1). Pärnu jõgi jääb planeeringualast u 30 m kaugusele põhjasuunda Lootsi tänava vastaspoolele, planeeringuala asub jõe kalda piiranguvööndis ning maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel korduva üleujutusohuga alal.

Lootsi tn 2a asuv hoone on nõukogude okupatsiooni ajal (1960-70ndad) rajatud ühekorruseline madala kaldkatusega müügikiosk, mis on seisnud pikalt kasutuseta ja on tänaseks amortiseerunud ning ei oma märkimisväärset ajaloolist väärtust. Lootsi tänaval kasvab ajalooline pärnade rida, mis eraldab kõnnitee sõiduteest. Teed on asfaltkattega.



Skeem 2. Hoonete väärtusklassid vastavalt Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorrale (allikas: Riigi Teataja²). Lootsi tn 2a kinnistu detailplaneeringu ala on tähistatud punase kastiga.

Piirkonna hoonestus laiemalt on kujunenud kaootiliselt, kuid Lootsi tn 2a krundi vahetus ümbruses on lõuna pool säilinud 20. sajandi alguse madal hoonestus. Sellest veelgi lõuna poole Ringi tänava piirkonnas on hoonete maht märgatavalt kasvanud ning ka põhja- ja idapoolsetele kruntidele kavandatakse uusi maju. Lootsi tn 2 // Sadama tn 1 krundil on Lootsi tänava äärne Lootsi tn 2 maja ning planeeritava krundi ääres asuv kuur määratud Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorraga kõige vähem piiranguid seadvasse C-kaitsekategooriasse ning need on kehtivate muinsuskaitse eritingimustega lubatud lammutada.

Tabelis 1 on esitatud lähipiirkonna kinnistute analüüs, millest nähtuvalt on täisehitus vahemikus 28...69% ning hoonestuse kõrgused vahemikus 8,3...15,16 m (abs).

² Vabariigi Valitsuse 02.02.2023 korraldus nr 42 „Pärnu muinsuskaitseala kaitsekord“, Lisa 2. <https://www.riigiteataja.ee/akt/307022023002>



Tabel 1. Piirkonna kruntide ehitisealused pinnad, täisehitus ja kõrgus.

Aadress	Krundi pindala (m ²)	Olemasolev hoonete ehitisealune pindala (m ²) ehitisregistris / krundi täisehituse osakaal	Olemasolev hoonete ehitisealune pindala (m ²) üldplaneeringu kaardil / krundi täisehituse osakaal	Kehtiva detailplaneeringu kohane hoonete ehitisealune pindala (m ²)	Põhihoone korruselisus	Olemasolev põhihoone suhteline / abs kõrgus (m)	Kehtiva detailplaneeringu kohane hoone suhteline / abs kõrgus (m)
Lootsi tn 2 // Sadama tn 1	714	210; 70; 53 / 47%	160; 69; 53 / 40%	-	üks + katusekorrus	8 (maa-ameti 3D) / u 10,3	-
Sadama tn 3	426	120 / 28%	126 / 30%	-	üks korrus	6 (maa-ameti 3D) / u 8,3	-
Kapteni tn 2	636	227; 33 / 42%	229; 27 / 40%	-	üks + kaks katusekorrust	8,3 (EHR) / 11,63 (geoalus)	-
Kapteni tn 4 // Sadama tn 5	758	189; 51 / 32%	182; 75 / 34%	-	üks + katusekorrus	9 (maa-ameti 3D) / u 11,3	-
Lootsi tn 4	551	234 / 43%	276 / 50%	-	kolm korrust	13 (maa-ameti 3D) / 15,16 (geoalus)	-
Lootsi tn 1	1738	90 / 5%	90 / 5%	1200 / 69%	kuni kolm korrust (millele võib lisanduda tehniline korrus)	2,7 / 4,2 (EHR)	11 / 13,2

Lootsi tänava ning jõe äärne ala on olnud seni suuremamahulise hoonestuseta, Lootsi tn 1 krundil asub tankla väikese teenindushoonega. Kehtestatud Lootsi tn 1 detailplaneeringuga soovitakse aga rajada kaldaalele mastaapne avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone (kohvik, restoran, turismiinfopunkt, avastuskeskus vms), mis toob Lootsi 2a kinnistu vahetus naabruses olulise kasutusaktiivsuse tõusu ja mis oma mahu poolest jätkaks Sadama ja Lootsi tänava nurgal asuvad hooned varju. Ühtlasi on plaanis kujundada ja avalikuks kasutuseks avada jõe äärne jalakäijate promenaad.





Skeem 3. Maa-ameti 20.04.2022 kaldaerofoto lääne suunast. Lootsi tn 2a krundi asukoht on tähistatud punase ovaaliga. Hoonestuse kõrgus ja mastaapsus tõuseb oluliselt vallikraavi suudmest lääne poole liikudes.

1.5.4 Haljastus, liiklus

Planeeringualal olemasolevaid puid ei ole. Planeeringualast vahetult ida suunas asub suur avalik Pärnu vallikraavi äärne haljasala Valli park, kus on tagatud vaba aja veetmise võimalused (sh mänguväljak). Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav erinevate liikumisviisidega. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on Lootsi tänavalt, mis lõuna suunas ühendub Sadama tänavaga, tänavatel on sõiduteest eraldatud jalgteed. Kesklinna idapoolsest osast on jalakäijatele ja jalgratturitele juurdepääs üle Vallikraavi silla.

Mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale on Kapteni tänavalt, mis on ühendatud Lootsi tänavaga.

1.5.5 Tehnovõrgud

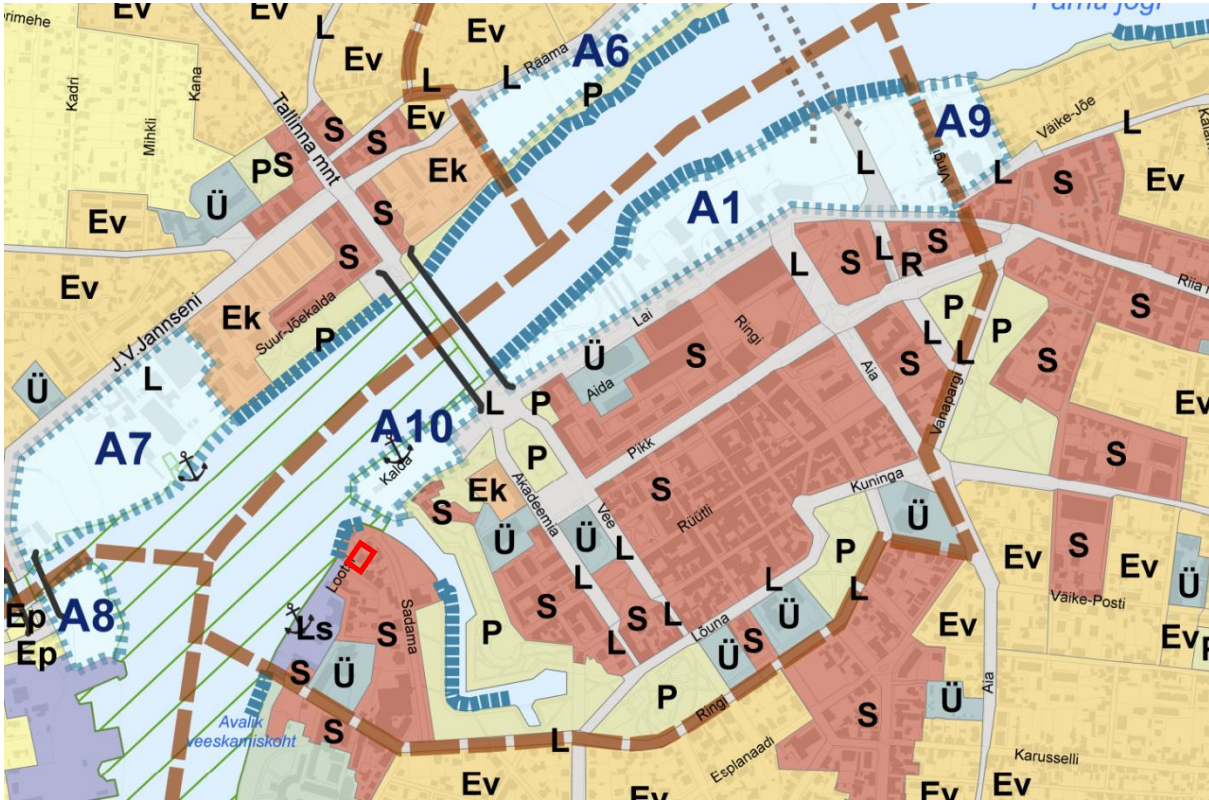
Planeeringuala on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise ja elektriliinidega. Lootsi tänaval asuvad mastvalgustid ning ühisveevõrgu toitel olev tuletoorjehüdrant.

1.5.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeringuala segahoonestuse maa-alal (tähistus S), mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud, luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Üldplaneeringu kohaselt on segahoonestuse maa-alal valdav otstarve ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus-, meelelahutusasutuse, kaubandus-, toitlustuse-, teeninduse-, majutusasutuse, elamu-, büroo-, transpordikasutust teenindavad, riigikaitse- ja muu

keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad. Kruntide täisehituse osakaal, haljastuse osakaal ja lubatud suurim korterite arvu määratakse detailplaneeringuga arvestades piirkonna hoonestuslaadi ning asjaolu, kas parkimine on lahendatud hoone mahus.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringus seatud eesmärkide, põhimõtete ja tingimustega kooskõlas.



Skeem 4. Väljavõtte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veelade kasutuse plaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase kastiga.

Kehtivaid detailplaneeringuid planeeringualal ei ole.

2. Detailplaneeringuga kavandata

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on Pärnu kesklinnas väga hea ligipääsuga ning nii elukohana kui ka teenuste pakkumiseks atraktiivses asukohas. Kinnistule soovitakse rajada elu- ja ärihoone, kus alumistele korrustele (esimene ja teine korrus) nähakse ette eelistatult äripinnad, mis sobituvad areneva jõeäärse maakasutuse intensiivistumisega ning ülemistele korrustele (teine ja katusekorrus) eelistatult korterid. Planeeringuga kavandata sobitub üldplaneeringu kohase segahoonestuse maa-ala juhtfunktsiooniga, mistõttu on tegemist üldplaneeringu elluviimisega. Planeeringulahendus järgib muinsuskaitse eritingimustega ette antud tingimusi, mis tagavad uushoonestuse ajaloolisse miljöösse sobivuse.

Ehitusõiguse määramisel on eeskujuks Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneeringus (kehtestatud 20.06.2019 Pärnu linnavolikogu otsusega nr 55) antud täisehituse osakaal, korterite arv ja parkimiskohtade arv ning Lootsi tn 1 krundi detailplaneeringus (kehtestatud 20.10.2022 Pärnu linnavolikogu otsusega nr 67) antud täisehituse osakaal (kaks viimast ainult Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneeringus). Nimetatud just seetõttu, et need on lähipiirkonnas viimasel ajal kehtestatud detailplaneeringud, kus on lisaks ka kasutatud tänapäevast lahendust – maa-alust parkimist. Ka kehtivas üldplaneeringus on ette nähtud võimalus maa-aluse parkimise kasutamise korral suurendada täisehitust ning korterite arvu, mida on ka nendes detailplaneeringutes tehtud.

Tabel 2. Võrdlustabel Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneeringus määratud näitajatega.

Krunt	Krundi suurus	Maapealne täisehitus	Maa-alune täisehitus	Korterite arv	Krundi pinda korteri kohta	Haljastuse osakaal
	m ²	kuni, %	kuni, %	tk	m ²	vähemalt, %
Kalda tn 4	2966 m ²	67	97	180	49	20
Kalda tn 6	2221 m ²	42	89			20
Kalda tn 8	3617 m ²	57	79			20
Lootsi tn 1	1736 m ²	69	100	0	-	20 või vähem
Lootsi tn 2a	653 m ²	48	70	8	82	20

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Lootsi tn 2a krunt on planeeritud säilitada olemasolevana. Planeeritud krundi piirid ja suurus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

2.3 Kavandata ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Kogu hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine ning maa-aluse korruse ehitamine vastavalt ehitusõigusele.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on kavandatud 30-45% korterelamu maa (EK); 55-70% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või büroohoone maa (ÄB) ja/või majutushoone maa (ÄM). Suurim kavandatud korterite arv on kuus, mille määramisel on arvestatud asjaolu, et parkimine on lahendatud hoone mahus. Ärimaale on kavandatud teenindus: esimesel korrusel näiteks sobilikud müügipinnad (kunstitarbed, suveniirid jms), väiksem kohvik, kõrgemal näiteks hambaravi, iluteenused, büroo, majutus jms. Ärikortereid (majutust) hoone esimesele korrusele ei ole kavandatud. Planeeritud krundi maapealsete korruste suurim täisehitus on lubatud lähtuvalt muinsuskaitse

eritingimustes esitatud analüüsist 48% krundi pinnast. Kuna tegemist on segahoonestusalaga, kus parkimine on lahendatud hoone mahus ja äripinnad moodustavad enamuse, ei sea üldplaneering täisehituse osakaalule otseselt piiranguid ning see on määratud muinsuskaitse eritingimustes teostatud analüüsist lähtuvalt.

Kavandatava hoone püstitamise eel ei halvendata olemasolevate elamute insolatsiooni tingimusi.

2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Planeeritud hoonestusele arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb pärast planeeringu kehtestamist korraldada arhitektuurivõistlus, mille tingimused kooskõlastatakse Pärnu linnavalitsusega. Kavandatav hoone peab arhitektuuriselt suhestuma ja sobima naaberhoonestusega, samuti arvestama piirkonna ja konkreetse kinnistu arengu perspektiivi – Lootsi tänava näol on tegemist Pärnu rannaparki ja jõepromenaadi ühendava „pudelikaelaga“, mida läbib kogu nende kahe Pärnu jaoks olulise vabaõhuala vahel toimuv kergliiklus.

Lootsi tänava poolne fassaad peab olema arhitektuuriselt liigendatud kasutades ette/taha asteid ning ehituslikke elemente (avatäited, ehituslikud detailid), värvi jms. Ühesuguse monotoonse pika fassaadi rajamine ei ole lubatud. Üks võimalik liigendatud hoonestuse paiknemine ehitusalal on toodud planeeringujoonisel – hoone liigendamise eesmärgil on erinevaid hoonemahte ühendamas väiksem trepikoja maht. Kavandatav hoone peab oma välisviimistluses olema valdavalt heledates toonides.

Planeeritud hoone Lootsi tn 2 // Sadama tn 1 krundi poolne sein on lubatud kavandada krundi piirile sarnaselt olemasoleva olukorraga, täites tuletočketaarindile esitatavaid nõudeid. Otsasein haljastatakse vertikaalhaljastusega või leitakse arhitektuurivõistlusega muud võimalused seina elavdamiseks. Akende kavandamist saab kaaluda maapinnast alates 1,5 m kõrgusele, et naaberkinnistul oleks võimalik soovi korral kavandada sõidukite parkimist vahetult kinnistu piiri äärde.

Planeeritud hoone suurim lubatud maapealsete korruste arv on kaks täiskorrust ja neile lisaks katusealune korrus. Katusealune korrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest pinna poolest väiksem. Planeeritud hoonele on planeeritud üks maa-alune korrus. Kuna maa-alust korrust kasutatakse parkimiseks, peab selle tänavapoolne külg olema suletud (lubatud on suitsuärastusnõuete täitmiseks vajalikud avad).

Lubatud korterite arv planeeritud hoones on kuni kuus. Kavandatava hoone esimesel korrusel on lubatud äri- ja ülemistel korrustel nii äri- kui ka elufunktsioon. Esimesel korrusel on lubatud ainult avaliku funktsiooniga äritegevus. Hoone esimesel korrusel avaliku funktsioonina ei ole lubatud hoonesse külalis- ja ärikorterite ehk majutusfunktsiooni kavandamine.

Planeeritud hoone kohustuslik ehitusjoon on Lootsi tänava poolsel krundipiiril, ehitusjoonel peab asuma hoone esifassaadi põhiosa.

Üleujutusohu arvestades on esimese korruse põranda absoluutkõrguseks planeeritud vähemalt $\pm 0.00 = 3.20$. Alla selle kõrguse on lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähemolulisi funktsioone ja mitteeluruume nagu parkla, kavandatava ehitise vastavad osad tuleb rajada veekindlatena/hingavatena. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega, planeeritud maapinna kõrguste vahel ei tohi olla suuri kõrguse erinevusi.

Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv ja arhitektuuriselt sobiv asukoht. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus

nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Korterelamu projekteerimisel näha ette erineva suurusega kortereid. Korterelamus tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi.

2.5 Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimustega on hoonetele määratud järgnevad nõuded.

2.5.1 Üldtingimused

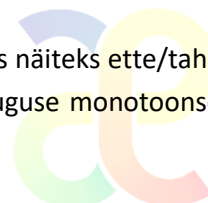
1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Muinsuskaitsealal kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.

2.5.2 Arheoloogilised tingimused

1. Enne ehitusloa, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, andmist tuleb eeluuringuga selgitada välja ja võtta arvesse alal asuvad võimalikud väärtuslikud ehituskonstruktsioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid.
2. Väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruktsioone ja -detaile tuleb dokumenteerida ja säilitada kohapeal või hoidlas.

2.5.3 Hoone

1. Olemasoleva hoone krundil võib lammutada.
2. Krundile on lubatud püstitada uus hoone absoluutse kõrgusega (Amsterdami nulli järgi) kuni 13.50.
3. Suurim lubatud maapealsete korruste arv on kaks täiskorrust ja neile lisaks katusealune korrus.
4. Kohustuslik ehitusjoon on Lootsi tänava poolisel krundipiiril.
5. Krundile püstitatava hoone ehitisealune pind võib olla kuni 313 m².
6. Maa-aluse korruse ehitisealune pind võib olla suurem, kuni 440 m².
7. Ehitatava hoone arhitektuur peab olema kvaliteetne ja kaasaegne. Uue hoone püstitamisel eelistatakse tänapäevast, keskkonda sulanduvat lahendust, eesmärgiga rikastada mitmekihilist ajaloolist keskkonda kvaliteetse arhitektuuriga.
8. Välisviimistlusmaterjalidena on eelistatud piirkonnale omased traditsioonilised materjalid nagu puitlaudis, krohv ja punane tellis, lubatud ka kaasaegsed kvaliteetsed materjalid. Vähemalt 1/3 ulatuses fassaadist tuleb kasutada puitu, soovitatavalt rohkem.
9. Lootsi tänava poolne fassaad peab olema arhitektuurselt liigendatud kasutades näiteks ette/taha asteid, ehituslikke elemente (avatäited, ehituslikud detailid), värvi jms. Ühesuguse monotoonse pika fassaadi rajamine ei ole lubatud.



10. Katus lahendada valtsplekist või katusekivist viil- või kelpkatusena, lubatud on vintskapid – tänavapoolsel küljel kuni 2/5 ulatuses fassaadi pikkusest. Lubatud katusekallete vahemik on 25...45°.
11. Hoonevälised tehnoseadmed peavad olema avalikust ruumist avaneva vaate eest varjatud. Tehnoseadmed ei tohi ulatuda üle suurima lubatud ehituskõrguse.

2.5.4 Teed, parkimine ja haljastus

1. Autodega juurdepääs krundile tuleb lahendada Kapteni tänavalt.
2. Soovitav on parkimine lahendada hoone mahus, maa-aluses parklas.
3. Vähemalt 20% krundi pinnast peab moodustama haljasala, vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Soovitav on rajada täiendavat haljastust maa-aluse korruse maja alt välja jäävale osale ning vertikaalhaljastust sobivatele pindadele.

2.5.5 Inventar ja tehnorajatised

1. Piirded peavad olema läbinähtavad ning ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 m.
2. Projekteeritav inventar tuleb lahendada ühtses stiilis arvestades võimalusel lähipiirkonnas oleva olemasoleva inventariga.
3. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

2.6 Tänavaaalad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate maa-alasid planeeringualal ei ole. Jalakäijate liikumine on tagatud ümbritsevatel tänavatel, peamine jalakäijate juurdepäässuund planeeritud hoonesse on põhja suunast Lootsi tänav lõigult.

Sõidukite juurdepääs hoone maa-alusesse parklasse on planeeritud lääne suunast Kapteni tänav lõigult. Parkimiskohtade arv tuleb üldplaneeringu kohaselt tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Planeeringuala asub linnakeskuses, kus parkimismormatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Büroode puhul on suurim lubatud parkimiskohtade arv üks koht 90 m² suletud brutopinna kohta, restorani või kohviku puhul üks koht 230 m² suletud brutopinna kohta, hotelli puhul üks koht 180 m² suletud brutopinna kohta ning korterite puhul üks koht korteri või 60 m² suletud brutopinna kohta. Kehtiva üldplaneeringu alusel on linnakeskuses suurim lubatud parkimiskohtade arv kaupluste puhul brutopinnaga üle 300 m² (300...2500 m²) üks koht 120 m² suletud brutopinna kohta. Projekteerimisel tuleb krundil ette näha normide (EVS 843) kohased jalgrataste parkimiskohad, mis on soovitatav rajada varju alla ja/või hoone mahus.

Arvutuslik parkimiskohtade vajadus jääb vahemikku 9–13 kohta. Suurim võimalik normatiivne autoparkimiskohtade arv Lootsi tn 2a krundil arvestades büroo ja korteri parkimismormatiiviga on 12 või 13 (s.h. olenevalt katusekorruse väljaehituse ulatusest). Joonisel 3 on esitatud näitlikud 10 parkimiskohta planeeritud hoone maa-alusel korrusel. Juurdepääs maa-alusesse parklasse on planeeritud pandusega, mis tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt EVS 843 nõuetele. Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusala peavad vastama kehtivas standardis (EVS 843) esitatud nõuetele.



Tabel 3. Parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Otstarve	Suurim lubatud ehitisealune pind	Suurim korterite arv/ suurim äri brutopind	Parkimis-normatiiv	Suurim parkimiskohtade arv
Korterelamu	313 m ²	6 korterit	1 koht/korter	6
Kauplus	313 m ²	592 m ²	1 koht/120 m ²	5
Kohvik/restoran	313 m ²	592 m ²	1 koht/230 m ²	3
Büroo	313 m ²	592 m ²	1 koht/90 m ²	7
Majutus	313 m ²	592 m ²	1 koht/180 m ²	3
			Kokku	9 kuni 13

Projekteerimisel tuleb krundil ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad kinnistul ja/või ka hoone sisestes panipaikades. Rattaparkimiskohti saab paigutada keldrikorrusele, kinnistule ja/või maa-aluse korruse peale. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Büroode puhul on vähim lubatud jalgrataste parkimiskohtade arv üks koht 150 m² suletud brutopinna kohta, kaupluste puhul üks koht 200 m² suletud brutopinna, restorani või kohviku puhul üks koht 30 istekoha või 100 m² suletud brutopinna kohta, hotelli puhul üks koht 50 voodikoha kohta ning korterite puhul kaks kohta korteri kohta või üks koht 40 m² suletud brutopinna kohta. Arvutuslik normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv Lootsi tn 2a krundil arvestades büroo ja korteri parkimisnormatiiviga on ligikaudu 13. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav kavandada sademete eest kaitstuna ehk kaetud varjualustes.

Planeeringu joonistel esitatud parkimislahendust ning teede piirjooni on lubatud projekteerimisel muuta vastavalt planeeringus nimetatud põhimõtetele.

2.7 Haljastus, heakord ja piirde

Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed ja hoone sissepääs, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Väli-alade lahendus esitada haljastusprojektiga, uushaljastuse rajamine on lubatud kogu krundi ulatuses.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole kesklinnas kohustuslikku krundi haljastuse osakaalu määratud: segahoonestuse maa-alal on väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast, v.a. kesklinnas, miljööväärtuslikul alal, väärtuslikul üksikobjektid, kus haljastuse osakaal määratakse igakordselt eraldi. Lootsi tn 2a krundi haljastuse osakaaluks on planeeritud 23 kuni 24,5% krundi pinnast (sõltuvalt ehitusprojektiga kavandatavast äri- ja elufunktsiooni proportsioonist). Seda on enam, kui on määratud hiljuti kehtestatud üle tänava asuva Lootsi tn 1 krundi detailplaneeringus (kehtestatud 20.10.2022 Pärnu linnavolikogu otsusega nr 67) ja Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneeringus (kehtestatud 20.06.2019 Pärnu linnavolikogu otsusega nr 55). Kohustuslikust haljastusest vähemalt 22% on kavandatud maapinnale ning ülejäänud püsihaljastusena maa-aluse osa katuslael (integreerituna terrassidel) ning lisaks vertikaalpindadel (näiteks parkimisalale kaldtee piirde seintel,

hoone otsaseintel). Murukivi ei arvestata haljastuse osakaalu sisse. Kokkuleppel Pärnu linnavalitsusega saab rajada täiendavat haljastust ka mujal linna lähialal (tänaval või avalikul haljasalal).

Krundi piirde peavad olema läbinähtavad ning ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 m. Olemasolevad piirde asendatakse uute, seejuures paigaldatakse piirde naaberkruntide piiride tegelikku asukohta.

Projekteerimisel on vajalik tähelepanu pöörata korterelamute territooriumi üldisele heakorrale ning anda terviklik lahendus korterelamut teenindavatele funktsioonidele nagu prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused. Korterite kavandamisel tuleb enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega.

Krundil kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundi siseselt haljasalal või ära vedada Pärnu linnavalitsuse poolt määratud lume ladustamise asukohta.

2.8 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoone vähim tuleohutusklass on TP3. Täiendavate tuleohutust tagavate meetmete (nt tulemüür) kasutuselevõtmisel võib hoonete vahelist kuja – vähemalt 8 m – vähendada.

2.9 Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni ja elektri liinidega. Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

2.9.2 Veevarustus

Planeeritud hoone veeühendus on planeeritud vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT-240543 Lootsi tänaval olemasolevast ühisveevõrgu peatorustikust. Tuletõrje veevarustus on tagatud Lootsi tänaval asuvast olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

2.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoone reovesi on planeeritud juhtida vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT-240543 Kapteni tänaval olemasolevasse ühisreoveekanaliseerimise torustikku. Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 „Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta“ nõuetele.

Sademevesi on planeeritud juhtida vastavalt Pärnu Vesi AS tehnilistele tingimustele nr TT-240543 Lootsi tänaval asuvasse sademeveekanaliseerimise kaevu nr 46. Lootsi ja Kapteni tänavale on planeeritud sademeveekanaliseerimise torustik ühenduskaevust kuni planeeritud krundini.

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

Sademeveett ja lund kinnistult ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linna tänavamaale v.a sademeveetorustikku tänavamaal.

2.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoone elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 468210, mille kohaselt krundi liitumispunkt elektrivõrguga jääb olemasolevasse asukohta.

Hooviala valgustus lahendatakse projekteerimisel lähtuvalt ehitatava hoone ja hooviala arhitektuursest lahendusest.

2.9.5 Soojavarustus

Planeeritud hoone soojavarustus on planeeritud lahendada kaugküttega või lokaalküttega. Planeeringuga tehakse ettepanek lahendada kaugküttetorustik ühiselt Lootsi 2//Sadama 1 krundiga Sadama tänaval asuvasst Gren Eesti AS kaugküttetorustikust. Kaugküttetorustik on planeeritud alates ühenduspunktist Sadama tänaval läbi Lootsi 2//Sadama 1 krundi kuni planeeritud krundini. Lootsi ja Sadama tänavale on varem kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud perspektiivne kaugküttetorustiku asukoht. Torustiku paiknemine täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud hoone soojavarustus on lubatud lahendada ka lokaalküttega soojuspumba baasil, kui see osutub majanduslikult ja/või tehniliselt mõistlikumaks.

2.9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kagu suunast Sadama tänavalt läbi naabermaaüksuste Sadama tn 3 ja Kapteni tn 2 kuni planeeritud krundini rajatud olemasolevast telekommunikatsioonivõrgust.

2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ja realiseerida vastavalt jäätmeseaduses kehtestatud korrale. Prügikonteinerid tuleb paigaldada oma kinnistule pilkude eest varjatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringu koostamisel on arvestatud riikliku kliimakavaga, kus on ühe kliimamuutuste mõjuga kohanemise meetmetest on välja toodud eesmärgina kuumasaarte vähendamine (maakasutuse planeerimise valdkonnas). Käesolevas lahenduses on kogu autoparkimine viidud hoone alla, millega jääb ära parkimisplatsi kui kuumasaare ehitus.

Kliimamuutustega kaasnevalt prognoositakse sademehulga suurenemist, millega toimetulemiseks tuleb kinnistu vertikaalplaneerimine lahendada selliselt, et sademevesi käideldakse võimalikult suures mahus krundi siseselt. Oluline on sademehulga suurenemisel vabaneda sademeveest maksimaalsel võimalikul määral selle tekkekohas, et vältida sademevee reostumist ning mitte liigselt koormata sademevee kanalisatsiooni. Maa-aluse parkla osas ja selle kaldteelt on sademevee ärajuhtimine sademevee kanalisatsiooni vajalik, kuid seejuures on maa-aluse parkla ja selle kaldtee sademevee hulk oluliselt väiksem võrreldes maapealse kõvakattega parkla rajamisega, mis nõuaks kogu parkla kõvakattega alalt tekkiva sademevee torustikku ärajuhtimist.

Seega on pakutav lahendus kliimamuutustega kohanemise mõttes kooskõlas kahe olulise eesmärgiga – kuumasaarte vältimine ja kohanemine suurenevate sademehulkadega.

Kesklinnas, kus on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud ja teenused ning seeläbi saab optimeerida võrkude kasutuskooormust ja minimeerida autokasutust, toetab hoonestuse tihendamine energiakulu vähendamise eesmärki.

2.11 Insolatsiooni tingimused

Planeeritud hoonetes tuleb projekteerimisel tagada insolatsioon vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“, mis näeb ette elamispinnale minimaalse päikesevalguse kestuse ehk insolatsiooni 1,5 tundi kuupäeval 22. aprill.

Planeeritud hoone asub olemasolevatest lähematest ümbritsevatest hoonetest põhja ja lääne suunas, mistõttu ei ole ette näha planeeritud hoonest tulenevat ülemäärast insolatsiooni vähenemist naaberhoonetes.

2.12 Piirangud

2.12.1 Servituudid

Kaugküttetorustiku rajamiselt läbi Lootsi 2//Sadama 1 krundi tuleb torustikule seada isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu valdaja kasuks.

2.12.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd

Projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kujaga vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

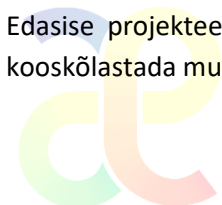
2.12.3 Looduskaitse

Planeeringualale ulatub Pärnu jõest tulenev kalda piiranguvöönd, kus tuleb arvestada looduskaitse seaduse § 37 esitatud nõuetega.

2.12.4 Muinsuskaitse

Planeeringuala asub Pärnu vanalinna muinsuskaitsealal. Muinsuskaitse lised väärtused ning nõuded on kirjeldatud planeeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad) ning ptk-s 2.5.

Edasise projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.



2.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ega elluviimise tulemusel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui ehitamise või kasutamise käigus tekitatakse naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada koheselt.

2.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoolle ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeering on kavandatud ellu viia ühes ehitusetapis.

Projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitsealal kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt. Enne ehitusloa, millega kaasnevad kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd, andmist tuleb eeluuringuga selgitada välja ja võtta arvesse alal asuvad võimalikud väärtuslikud ehituskonstruksioonid ja -detailid ning muud arheoloogilise kultuurikihi elemendid. Väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone ja -detaile tuleb dokumenteerida ja säilitada kohapeal või hoidlas.



3. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Tugijoonis	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500
4	Tehnovõrgud	M 1:500



4. Illustratsioonid



Vaade piki Lootsi tänavat ida suunas ilma olemasoleva kõrghaljastuseta. Esiplaanil paremal Lootsi tn 4 olemasolev hoone.



Vaade piki Lootsi tänavat edela suunas ilma olemasoleva kõrghaljastuseta. Esiplaanil vasakul võimalik uus Lootsi tn 2 hoone.



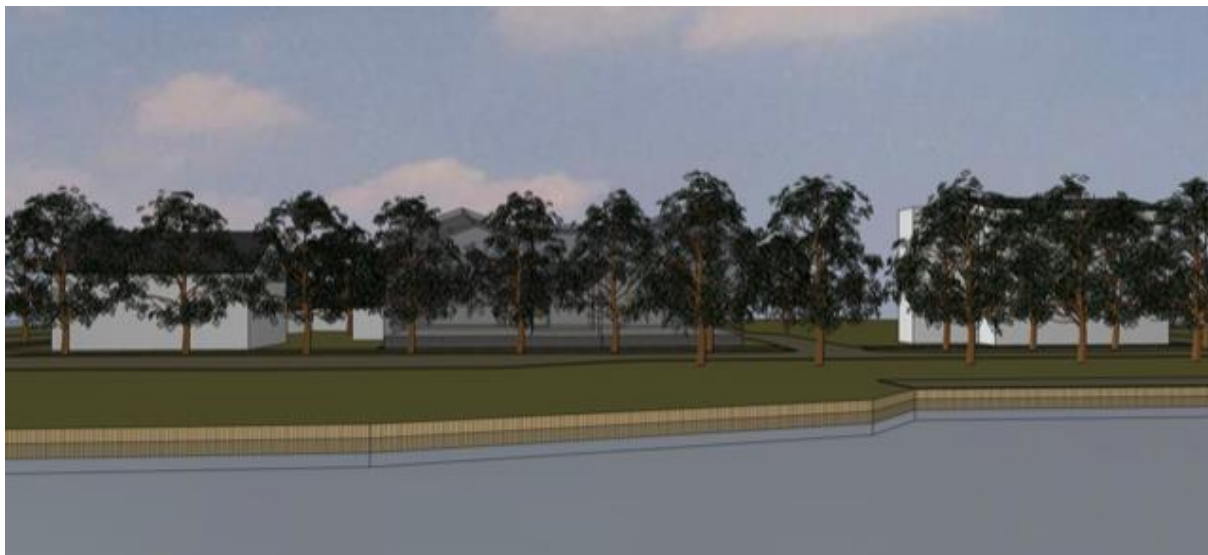


Vaade piki Lootsi tänavat edela suunas koos kõrghaljastusega. Esiplaanil vasakul võimalik uus Lootsi tn 2 hoone.



Vaade Lootsi tänavale jõe pealt ilma olemasoleva kõrghaljastusega. Vasakul Lootsi tn 2 võimalik uus hoone, keskel planeeritav Lootsi tn 2a ja paremal Lootsi tn 4 olemasolev hoone.





Vaade Lootsi tänavale jõe pealt koos kõrghaljastusega. Vasakul Lootsi tn 2 võimalik uus hoone, keskel planeeritav Lootsi tn 2a ja paremal Lootsi tn 4 olemasolev hoone.

