



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

9-21

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Morten Group OÜ
Pikk 26
Pärnu 80011
Pärnumaa
e-mail: jorma@mortengroup.fi

PÄRNU LINN, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**MERE PST 18 JA SUVITUSE TN 8 KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

Seotud kultuurimälestised:
Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007)

Arhitekt: Janika Jürgenson

PÄRNU 2025

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: mai 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	3
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded	4
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	4
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1	Planeeritava ala asukoht	4
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3	Maakasutus ja hoonestus	6
3.4	Haljastus ja liiklus	6
3.5	Tehnovõrgud.....	6
3.6	Piirangud planeeritaval alal	6
3.7	Alal kehtiv detailplaneering.....	6
3.8	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav	7
4.1	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	7
4.2	Haljastuse ja heakorraduse põhimõtete määramine	9
4.3	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	10
4.3.1	Kokkuvõtte Liikluskorraldus OÜ koostatud liiklusanalüüsist.....	11
4.4	Tehnovõrgud ja rajatised	11
4.5	Tulekaitse tingimused.....	11
4.6	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	11
4.7	Jäätmeäitluse põhimõtted	12
4.8	Insolatsioon.....	12
4.9	Servituudid.....	13
4.9.1	Miljööväärtuslik ala	13
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	13

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem

Joonis 2 Tugiplaan M 1:500

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Lisa 2 3D illustratsioon (koostaja: OÜ Dimitri Bobkov)

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Mere pst 18 (62510:012:2300) ning Suvituse tn 8 (62510:012:3260) asuvad Pärnus Eeslinna asumis. Planeeritav ala on ümbritsetud Mere pst 16 (62510:012:4110), Suvituse tn 2a (62510:012:4150), Suvituse tn 4a (62510:012:3990), Suvituse tn 6a (62510:012:3250), Suvituse tänav T1 (62510:016:0008), Eha tn 1 (62510:012:1640), Eha tn 3 (62510:012:3240), Mere pst 20 (62510:012:2990) ning Mere puiestee T2 (62510:013:0003) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem (aluskaardina on kasutatud Pärnu linna kaarti).

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 13. detsember 2021. a korraldusega nr 888. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukohaskeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 28.11.2023. a (mõõdistus 24.11.2023), töö nr TM-355/23.
- Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus (Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad; juuli 2021. a). Eritingimused on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti Pärnumaa nõuniku Helle-Triin Hansumäe poolt 06.07.2021.
- Liiklusanalüüs liiklussageduste muutuse kohta Suvituse tn 8 parkla sissesõiduteel Mere pst 18 ja Suvituse tn 8 kinnistute detailplaneeringu realiseerimisel. Koostaja: Liikluslahendus OÜ, november 2024. Töö nr 244503.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ (kehtestatud 20.05.2021 volikogu otsusega nr 21);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Mere puiestee ning Suvituse ja Eha tänavate vahelise ala detailplaneering (Pärnu Linnavolikogu 17.09.1998 otsus nr 36);

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk algatamisel oli muuta kehtivat detailplaneeringut ehitisealuste pindade ning kõrguse osas, et tekiks võimalus ehitada kinnistule teine samas mahus korterelamu, kui on olemasolev korterelamu. Detailplaneeringu koostamisel on vähendatud kavandatava hoone mahtu.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liiklus-, parkimis- ja haljastuslahenduse põhimõtete määramine, katastriüksuse sihtotstarbe määramine 0-45% äri- ja 55-100% elamumaaks.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva detailplaneeringuga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Eeslinna asumis. Planeeritav ala hõlmab Mere pst 18 kinnistut, mille pindala on 1558 m² ning Suvituse tn 8 kinnistut, mille pindala on 815 m².

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

Planeeritav ala asub vahetult mere läheduses, linnakeskus jääb planeeritavast alast ca 0,8 km kaugusele. Lähim ühistranspordipeatus (ca 800 m kaugusel) on A.H.Tammsaare pst-l olev bussipeatus Rannapark.

Varasemalt Mere pst 18 kinnistul asunud kahekordne amortiseerunud puithoone on lammutatud ning asemele on ehitatud kolmekorruseline (kaks põhikorrust ja katusekorrus) korterelamu, millele anti kasutusluba 2022. aasta alguses. Kinnistu piirile ehitati uue elamu ehituse käigus betoonsokliga 1,2 meetri kõrgune puitlippidest piire. Kinnistu põhjaküljel on säilinud varem ehitatud kõrgemad puidust piirded.

Detailplaneeringuala kohta koostatud Muinsuskaitse eritingimused kirjeldavad piirkonda järgnevalt: *Linnaehituslikult on käsitletav kvartal (vt ka eksperthinnangu lisa 2, kvartali hoonestus) kahe selgelt eristuva kihistusega. Ühelt poolt Suvituse 2-6A paiknevad puithistoritsistlikud villade ja pansionaatide tüüpi hooned, mis ühe arhitekti poolt korrastatuna moodustavad ühtse ansambli. Mõõndustega võib siia hulka lugeda ka Mere pst 20 villa, mis aga erinevalt eelmistest kannab tugevaid „majavalitsuse remondi“ aegseid märke ja erineb ka oma paigutuselt asetsedes tänavajoonel, samas kui eelnimetatud Suvituse tänava villad paiknesid kõik tänavast pisut eemal, eesaia ja*

piirde taga. Lammutatud Mere pst 18 oli selles seltskonnas mõnevõrra erandlik nii oma ehitusaja poolest kui ka asetusest, asetsedes tagapool nii Mere pst 20 hoonest, kui ka Mere pst 16 ja Suvituse 2 hoonetest, mis mõlemad olid orienteeritud rohkem Suvituse tänava järgi. Ka erines selle ehitusaeg ja arhitektuurne käsitus, kuigi tänu sarnasele materjalikasutusele ja vormikäsitlusele tekkis siiski küllalt harmooniline ansambel.¹ Mere pst 18 kinnistu uus kortermaja ehitati seal varem asunud hoone asukohale. Osaliselt järgib uus elamu seal varem paiknenud hoone arhitektuurset stiili (tänavapool kaks kolmnurkset vintskappi, sarnane materjalikasutus), kasutades tänapäevaseid arhitektuurivõtteid. See tähendab, et uue hoone ehitusega tänavaruum oluliselt ei muutunud ning ehitatud ja ka planeeritav hoone (mis projekteeritakse sarnases stiilis) sobituvad arhitektuurselt ümbruskonna hoonestusega.

Planeeringuala asub piirkonnas, mis on suures osas ümbritsetud Rannapargiga. Tihedam on hoonestus Suvituse tänava ääres, kus on ka väiksemad kinnistud ja väiksemad hooned (ehitisealuse pinnaga 48-140 m²). Planeeringualast ida ja lõuna pool on suurematele kinnistutele ehitatud suuremad hooned (ehitisealuse pinnaga 157- 455 m²). Detailplaneeringuala kohta koostatud Muinsuskaitse eritingimused kajastavad kontaktala hoonestusstruktuuri järgnevalt: Suvituse tänava äärne ülitihedus ja väikeste kruntidega hoonestus on 1990. aastate lõpuks kujunenud situatsiooni ja 1998. aastal kehtestatud detailplaneeringu tagajärg, mille tulemusena on sealsed krundid kahes tihedas reas, suurusega 139-455 m², täisehitusprotsendiga 22-45%. Mere puiestee äärne ala on õnneks säilinud märksa rahulikumana, Mere pst 18 praegune täisehitusprotsent (ligi 13%) võimaldab seega teise hoone ehitamist veel küll. Nimetatud detailplaneeringu juures torkab silma ka kinnistuomanike äärmiselt ebavõrdne kohtlemine. Kui Suvituse tänava ääres vaadates kujunenud linnaehituslikku situatsiooni (vt ka eksperthinnangu lisa 2, kvartali hoonestus) näeme, et piirkonda on kujunenud kahte tüüpi hoonestus:

1. suhteliselt väikesed (ehitusala pinnaga 48-140 m²) 1,5 korruselised eramutüüpi hooned väga väikestel kruntidel
2. Ebatavaliselt suur (455m²) korterelamu (Eha 1) märksa suuremal kinnistul (täisehitusprotsent 30%).

Vaadeldav kinnistu sarnaneb oma asetusest ja suuruselt pigem Eha 1-ga. (...) Kehtiva detailplaneeringu puhul torkab silma Mere pst 18 kinnistu ebavõrdne kohtlemine võrreldes Suvituse tänavate äärsete kinnistutega, kus on väikestel kinnistutel väga suured ehitusõigused ja eraldi kinnistu isegi planeeringu ajal veel garaazhi staatuses olnud hoonel (praegu Suvituse 2A). Uue detailplaneeringuga soovitakse Mere pst 18 ehitusalust pinda suurendada 100 m² võrra, mis tähendaks kinnistu täisehitusprotsendi suurendamist kehtiva detailplaneeringuga lubatud 19%-lt 26%-ni. Kehtivas detailplaneeringus lubatud 19% on ka pretsenditult vähe, isegi sama planeeringuga naaberkinnistule Mere 20 lubatud täisehitusprotsent on 24. Viimane tähendab, et seal saab hoovi ehitada teise sama suure ehitusaluse pinnaga maja, kui seal juba on.²

Käesolev planeeringulahendus näeb ette võimaluse ehitada Mere pst 18 krundile olemasoleva korterelamuga (ehitisealune pind 200 m², kõrgus 11 m) võrreldes väiksemas mahus korterelamu (ehitisealune pind 175 m², kõrgus 10 m). Muinsuskaitse eritingimuste koostaja hinnangul moodustaks planeeringulahenduse elluviimise korral kinnistu „üleminekuala Eha 1 suurtest mastaapidest Suvila tn äärsete väiksemate

¹ Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus, lk 13

² Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus, lk 13 ja 14.

mastaapideni“ ning võttes arvesse piirkonna hoonestuspilti peab muinsuskaitse eritingimuste koostaja sobivaks antud asukohta ehitada hooneid planeeritud mahus.³

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval Mere pst 18 kinnistul on korterelamu (ehr kood: 121332055). Maakasutuse sihtotstarve Mere pst 18 kinnistul on 100% elamumaa (E) ning Suvituse tn 8 kinnistul transpordimaa 100% (L).

3.4 Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on tagatud Mere pst-lt. Kinnistu absoluutkõrgused on vahemikus +0.93...+2.94. Alale on istutatud üksikud puud, põhja ning lõunapiirile on rajatud hekk. Mere pst 18 ja Suvituse tn 8 piiril on üksikute puudena kõrghaljastus.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval kinnistul on olemas tehnovõrkudega liitumised (vesi, sademevesi, kanalisatsioon, kaugküte, elekter ning side).

3.6 Piirangud planeeritaval alal

- Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);

3.7 Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtib 17. septembri 1998 a Pärnu Linnavolikogu otsusega nr 36 kehtestatud Mere puistee ning Suvituse ja Eha tänavate vahelise ala detailplaneering, milles on tehtud ettepanek määrata Mere pst 18 kinnistu sihtotstarbeks 50% elamumaa ja 50% ärimaa ning alale on lubatud ehitada kaks hoonet ehitisealuse pinnaga 300 m² (ehitisealune pind jaguneb selliselt, et hoovimajale on planeeritud 100 m²), maksimaalne lubatud kõrgus 10 m ning täisehitus 19%.

3.8 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on puhketeeninduse maa-ala (K).

Puhketeeninduse maa-ala (K):

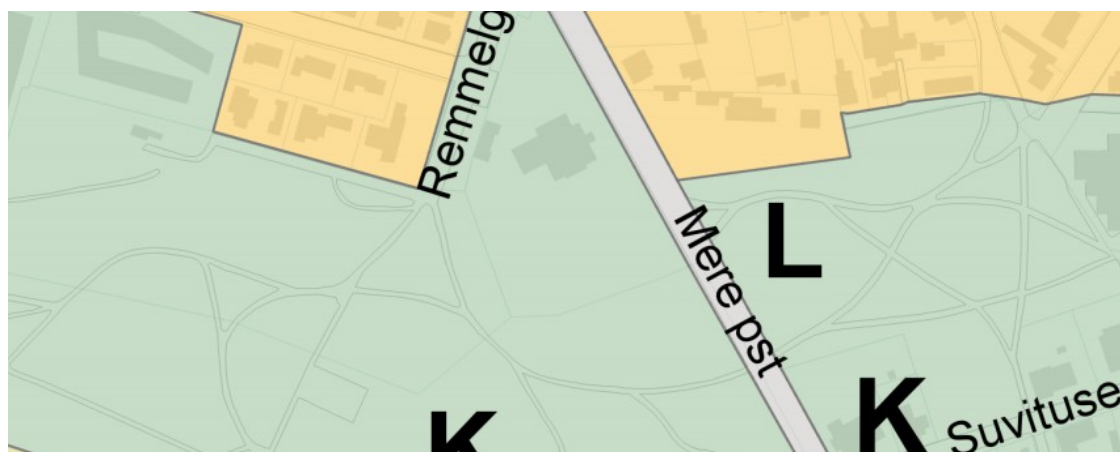
Puhketeeninduse maa-ala on piirkond, kus paiknevad linna puhkemajandust toetavad äri- ja teenindusettevõtted, haljasalad ning puhke- ja spordirajatised. Piirkonna eripäraks on kooslus Rannapargiga, mis seab hoonestusele ning selle paiknemisele väljakujunenud keskkonnast tulenevad põhimõtted.

Puhketeeninduse maa-alade arendamise eesmärgid:

- Pärnu ajaloolise kuurordiilme säilitamine;
- Pärnu kuurordi ja puhke-ettevõtluse arengu soodustamine;

Valdav otstarve: majutus-, toitlustus-, teenindus-, tervishoiu-, meelelahutuse-, kaubanduse-, kultuuri- ja spordiasutused. Puhke- ja spordirajatised. Rannateenindusega seotud hooned. Juba olemasolevaid puhketeeninduse maa-alal asuvaid elamualasid on lubatud arendada lähtuvalt väikeelamumaa tingimustest. Täiendavate elamualade juurde kavandamine ei ole lubatud.

³ Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus, lk 14.



Joonis 2. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu maa- ja veelade kasutuse plaanist.

4 Detailplaneeringuga kavandata

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut Mere pst 18 kinnistul ehitisealuste pindade osas, et tekiks võimalus kinnistule lisaks olemasolevale korterelamule ehitada kuni 175 m²-se ehitisealuse pinnaga (kuid nelja korteriga) korterelamu rajamiseks. Kavandatakse ka krundi sihtotstarbe muutmist 0-45% äri- ja 55-100% elamumaaks. Detailplaneeringu lahendusega kinnistu piire ei muudeta. Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud Muinsuskaitse eritingimustega.

4.1 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1	Pos 2
krundi suurus	1558 m ²	815 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (HA-1 / HA-2) (m ²) / täisehitus %	375 (200/ 175) m ² / 24%	-
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Elamumaa 100% (E)	Transpordimaa 100% (L)
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	ÄM 0-45% - majutushoone maa EK 55-100% - korterelamu maa	LP 100% - parkimisehitise maa
üldplaneeringu juhtotstarve, %	puhketeeninduse maa-ala (K), 100%	puhketeeninduse maa-ala (K), 100%
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna planeeritavast maapinnast HA 1 / HA 2:	11m / 10m 12,8 m abs / 11,80 m abs	-
maapinna kõrgus (olemasolev)	+0.93...+2.94 m abs	+1.51...+1.70 m abs

Maapinna kõrgus, (kavandata)	Kuni +1,80 m abs	Täpsustub ala projekteerimisel
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	HA 1: 3 (2 põhikorrust+ katusekorrus) / 0 HA 2: 2 (2 põhikorrust) / 0	-
lubatud suurim hoonete arv krundil	2	-
Hoonestusala suurus	HA 1: 223 m ² HA 2: 235 m ²	-
lubatud väikseim tulepüsimisklass	Määratakse ehitusprojektis	-
Piirangud	Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);	Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007);
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed ehitised	Ei planeerita	-
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada	Teedest ja platsidest vabad alad haljastada
parkimiskohtade arv (tk)	10	17
olulisemad arhitektuurinõuded:		
* põhimahu katusekallete vahemik	* HA 1: 25...45° HA 2: 10...25°	-
* välisviimistluse materjalid	* fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale - puit, tellis, krohv, naturaalne betoon jms. Hoonete fassaadid peavad olema liigendatud ja dünaamilised.	-
* Katusekate	* katusekatte materjal ning toon lahendatakse ehitusprojektis	-
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* lahendatakse ehitusprojektis	-
* piirete materjal ja kõrgus	* kinnistul on puitlippidega 1,2m kõrgune piire. (Lubatud piirde kõrgus 1,2 kuni 1,3m) Põhjapoolsel piiril olev piirdeaed on tänavapoolsest piirdeaiast kõrgem.	-
* ±0.00 sidumine	* 3,2 m abs (abiruumid võivad asuda ka madalamal)	-

Lisaks tuleb arvesse võtta muinsuskaitse eritingimuste punktis 5.4 esitatud nõudeid:

- Arvestades kinnistu asetust rannapiirkonna ühel esindustänaval peab kavandatud arhitektuur olema kõrgetasemeline ja vääristama ruumi.
- Hoone materjalikasutus peab arvestama ja suhestuma domineerivate naaberhoonete materjalikasutusega (puit, krohv, raketisejälgedega betoonpind jne).
- Vältida tuleb imiteerivaid materjale, fassaadiplaate jms.
- Arhitektuurikeel pigem minimalistlik ja kerge, vältida massiivseid rõdupiirdeid (nagu on Eha 1), ekspressiivseid vorme ja detaile. Samas ei ole soovitatav tuim kastjas maht, hoonete fassaadid peavad olema liigendatud ja dünaamilised.
- Tänavapoolsel hoonel ei ole lubatud kasutada klaasist rõdupiirdeid ega klaasfassaadi akende vahele jäävas osas.
- Hooned ei tohi olla identsed. Erinevused peaksid olema vähemalt värvilahenduses, soovitatavalt ka detailikäsitluses.⁴

Tänavalt nähtavatele fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega. Tänav fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hooneid teenindavaid tehnilisi seadmeid.

Lume varisemise probleem Suvituse tn 2a kinnistul asuva hoone katuselt lahendatakse Suvituse tn 2a kinnistu omaniku poolt lumetõkke lisamisega. Vajadusel rajab Mere pst 18 kinnistu arendaja Suvituse tn 2a hoone katuselt lähtuva lume kaitseks lisarajatis (müüritis, muu taoline rajatis). Ekraan rajatakse uue hoone ehitamisega samaaegselt. Päästeameti Ohutusjärelevalve büroo inspektor Anastasia Sutti 27.06.2024 saadetud e-kirja kohaselt ei puuduta selline lahendus tuleohutust (vt detailplaneeringu lisamaterjalid punkt 3.1 Mere pst 18 ja Suvituse tn 8 kinnistute detailplaneeringu kooskõlastuste koondtabel ning punkt 3.3 Kirjavahetus Päästeametiga).

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

ÄM - majutushoone maa (hotell, motell, hostel, pansionaat, külalistemaja jms)

EK - korterelamu maa (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsuga ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa, ka galerii- ja terrasselamu maa).

LP - parkimisehitise maa (parkimismaja, ramp, iseseisval krundil asuv otseselt teed või tänavat teenindav sõidukite parkla maa vms).

4.2 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundil pos 1 kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal peab olema 30%, mida võib suurendada. Käesolevas lahenduses on haljasala osakaal 32%. Haljastus peab koosnema erineva kõrgusega haljastusest - murust kõrghaljastusest, saavutamaks hooned pargis muljet. Kõvakattega (kõik materjalid, mis oluliselt vähendavad või takistavad sademevee imbumist sh terrassid) ala osakaal ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatava ala osakaalu. Suvituse tn 8 ja Mere pst 18 vahel olev kõrghaljastus säilitatakse, va kaks põhjapoolset puud, mis nähakse ette likvideeritavana seoses piirdeaiale astme kavandamisega ning sõiduautode värava rajamisega.

⁴ Muinsuskaitse eritingimused uushoonestuseks, Mere pst 18 Pärnus, lk 17.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et puu võraprojektsiooni (juurestiku kaitsealale) ei planeeritaks ehitisi, parklat ega tehnoajatisi (mis vajavad pinnase kaevet). Enne ehituse algust tagada haljastuse kaitsemeetmed (tüvekaitsed) ehituseajaks.

Vihmavesi kogutakse katustelt ning ülejäänud kinnistult kokku ning suunatakse sademeveekanalisatsiooni. Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanalisisatsiooniveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku. Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega. Krundile pos 1 planeeritav parkimisala on suhteliselt kompaktne ja ei võta olulist osa krundi pinnast, mistõttu jääb piisavalt ruumi ka haljastusele. Parkimisaladel on vajalik saju- ja sulamisvee puhastamine (õli-liiva püüdurid) enne pinnasesse, veekogusse või sademeveesüsteemi juhtimist.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

4.3 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Mere pst-lt ning sõiduautode väljasõit Suvituse tänavalt läbi Suvituse tn 8 kinnistu. Säilib ka Mere puisteele väljasõidu võimalus.

Kuna planeeritav ala jääb üldplaneeringu tänavatevõrgu skeemil määratud linnakeskuse transporditsoonist välja, nähakse Mere pst 18 kinnistule ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta. Suvituse tn 8 kinnistule on kavandatud avalik parkimisala 17-le sõiduautole. Esitatud lahendus on tinglik. Parkimisala teekatend täpsustub edaspidise projekteerimise käigus. Parkla jääb linna omandisse. Sõiduautode värava juurde (sh Suvituse tn 4a kinnistule) on määratud parkimiskeelu ala.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

Pos nr	Hoonestus-ala	Korteri arv	Üldplaneeringust lähtuvalt minimaalne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	1	3	3	3
		3	3	3
	2	2	2	2
		2	2	2
2	-	-	-	17
	Kokku:		10	27

Rannapargis on prioriteetne säilitada haljastuse osakaalu. Vältida tuleb hoovialade muutumist väheatraktiivseks nii kinnistu püsielanikele ja rentnikele kui ka linna külastajatele.

Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt planeeritavate korterite arvust.

Mere pst 18 kinnistu elektriautode laadimistaristu lahendatakse elektri osa projekteerimise käigus kokkuleppel omanikega ning vastavalt vajadusele.

Parkimiskorralduse muutmine Mere pst 18 kinnistul toimub uue hoone ehitamisel.

Korruselamu iga korteri kohta peab olema minimaalselt 1 jalgratta parkimiskoht, kokku 10 kohta. Olemasoleva ning kavandatava hoone lähedusse on planeeritud 4 (2+2) jalgrataste parkimiskohta, ülejäänud vajalikud hoiukohad nähakse ette hoonestuse mahus.

Abiruumid nähakse ette hoonestuse mahus (hooajaväliste esemete hoid nagu hobi- ja matkatarbed, kelgud, vankrid, suvemööbel jms). Võimalusel tagada pere kohta rohkem kui 1 koht jalgratastele ning ruum lapsevankrite jmt tarbeks.

4.3.1 Kokkuvõte Liikluskorraldus OÜ koostatud liiklusanalüüsist

Planeeringuga nähakse ette 10 korterit, millest 5 on külaliskorterid. Liiklusprobleeme saab tekkida ainult enamkoormatud tunnil (elurajoonide puhul üldjuhul õhtune tiptund).

Arvestades asjaolusid, et Mere pst 18 krundil on juurdepääs ka Mere puisteelt **on Suvituse tn 8 parkla sissesõiduteele lisanduv liiklus 1-2 a/h, mille mõju ei ole tajutav.**

Parkla sissesõiduteed võib käsitleda ka kvartalisisesse tänavana ja vastavalt EVS 843 „Linnatänavad“ võib selle liiklus olla 600 a/ööp. Arvestades tiptunni osatähtsust 15% võib tiptunni liiklus olla 90 a/h.

4.4 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritaval alal on olemas liitumised kaugkütte-, vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikega ning elektri- ja sidevõrguga.

4.5 Tulekaitse tingimused

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja lai us on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10).

Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded. Lähim hüdrant nr 563 paikneb Mere pst ja Suvituse tn ristumiskohas, planeeritavast alast u 50 m kaugusel. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.6 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*“.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine

- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.7 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021. a määrus nr 12). Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses.

Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmekonteinerid paigaldada nii, et need oleksid visuaalselt varjatud. Vajadusel rajada varjav haljastus või variseinad. Prügikonteinereid varjav ehitis peab arhitektuuriliselt sobituma planeeritud keskkonda. Prügikonteinerite jaoks rajatavad variseinad võib ehitada väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala, kuid see peab vastama tuleohutusnõuetele. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel põhijoonis tehnovõrkudega. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti.

4.8 Insolatsioon

EVS 17037 „Päevavalgus hoonetes“ järgi tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et vähemalt üks elamispinna eluruum vastaks insolatsiooni soovitusetele: Minimaalne 1,5 h

Keskmine 3,0 h

Kõrge 4,0 h

05.06.2020 on TIB OÜ poolt koostatud Mere pst 16 ja Suvituse tn 4a insolatsiooni analüüs (töö nr 202006052) eesmärgiga uurida, milline on aadressile Mere pst 18 planeeritava maja mõju Mere pst 16 ja Suvituse tn 4a insolatsioonile. Käesoleva detailplaneeringu kontekstis on tegemist hoonestusalal HA-1 paikneva 3-korruselise kortermajaga.

Koostatud analüüsi kokkuvõtte kohaselt on Mere pst 16 ja Suvituse tn 4a analüüsitud esimese korruse korterites tagatud isolatsioon vastavalt EVS 17037 „Päevavalgus hoonetes“ juhiste peale Mere pst 18 hoone projekteeritud mahus valmimist. Kõigis vaatepunktides on tagatud vähemalt minimaalne vajalik insolatsioon üle 1,5 h. Mere pst 16 vaatepunktis 2 on tagatud keskmine insolatsioon 3 h. Suvituse tn 4a vaatepunktides 3 ja 4 on tagatud kõrge insolatsioon 4 h.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritava kortermaja hoonestusala HA-2 paikneb Mere pst 16 elamust võrreldes analüüsiga käsitletud hoonestusalal HA-1 paiknevast kortermajast kaugemal ning hoone on olemasolevast kortermajast planeeritud madalamana. Seega saab lähtudes eelmainitud analüüsi tulemustest eeldada, et detailplaneeringu lahenduse elluviimine ei vähenda Mere pst 16 insolatsiooni.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritava kortermaja hoonestusala HA-2 vahekaugus Suvituse tn 4a elamuga on rohkem kui kaks korda suurem kui hoonestusalal HA-1 paikneva kortermaja vahekaugus Mere pst 16 elamuga ning planeeritav hoone on olemasolevast kortermajast planeeritud madalamana. Seega saab lähtudes varem koostatud insolatsiooni analüüsi tulemustest eeldada, et pärast detailplaneeringu lahenduse elluviimist on Suvituse tn 4a elamus tagatud vähemalt minimaalne vajalik insolatsioon.

TIB OÜ 06.05.2024 koostatud tööst nr 202404262 „Mere pst 20 ja Mere pst 18 insolatsiooni tingimuste kontroll“ nähtub, et tulenevalt Mere pst 20 ja Mere pst 18 kinnistutele planeeritavate hoovimajade asendist ja hoonete lubatud kõrgustest ei mõjuta Mere pst 18 hoovimaja Mere pst 20 hoovimaja insolatsiooni. Samuti ei mõjuta Mere pst 20 hoovimaja Mere pst 18 hoovimaja insolatsiooni.

4.9 Servituudid

Servituutide määramise vajadus puudub.

4.9.1 Miljööväärtuslik ala

Planeeritav ala ei paikne miljööväärtuslikul alal.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Sihtotstarbe muutmine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Krundisistest tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine.
- Hoone ehitus.
- Kasutusloa taotlemine.
- Detailplaneeringuga kavandatakse Mere pst 18 kinnistu õueala lahenduses varasemaga võrreldes muudatusi, mis võivad kaasa tuua ka olemasoleva hoone kasutusloa muutmisevajaduse. Muutmisevajaduse korral tehakse samal ajal uue hoone kasutusloa andmisel ka vastav muudatus Mere pst 18 olemasoleva hoone kehtivas kasutusloas muudatused.

Suvituse tn 8 kinnistul säilib avalik parkla, mis jääb linna omandisse. Parkla korrastamine teostatakse omaniku poolt vastavate rahaliste vahendite olemasolul linnaeelarves.

Planeeringuga kavandatakse planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaseid ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikke ning sellega funktsionaalselt seotud avalikult kasutatavaid rajatise, milleks on eelkõige Suvituse tn 8 kinnistul asuva parkimisala puhastamine ning parkimiskohtade joonimine. Rajatakse väravatagune Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 kohaselt kehtestatakse detailplaneering üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle eespool kirjeldatud rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega. Seega on detailplaneeringu kehtestamise eeltingimuseks see, et huvitatud isik on linnaga sõlminud halduslepingu ja võtnud üle detailplaneeringus kajastatud või sellega funktsionaalselt seotud avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise (või kulude kandmise) kohustuse.