

# Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistu detailplaneering

Pärnu linn

Esimene köide – planeering

Seotud kultuurimälestised:  
Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007) kaitsevöönd  
Pärnu linnakindlustused (mälestise reg nr 16677)



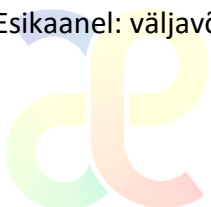
Töö nr: 21148DP1

Huivatud isik: Aia 2a arendus OÜ, esindaja Tõnu Korts

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaanel: väljavõte maa-ameti 03.05.2024 kaldaerofotost



## 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 .....           | 6  |
| 1.4   | Detailplaneeringu koostamise ülesanne.....  | 7  |
| 1.5   | Olemasoleva olukorra kirjeldus .....  | 7  |
| 1.5.1 | Planeeritava ala asukoht.....   | 7  |
| 1.5.2 | Maakasutus ja hoonestus .....   | 7  |
| 1.5.3 | Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid..... | 7  |
| 1.5.4 | Haljastus, liiklus .....  | 9  |
| 1.5.5 | Tehnovõrgud.....  | 9  |
| 1.5.6 | Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng.....                              | 9  |
| 2     | Detailplaneeringuga kavandatav.....   | 12 |
| 2.1   | Planeeringulahenduse põhjendus .....  | 12 |
| 2.2   | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....   | 18 |
| 2.3   | Planeeritud ehitusõigus .....   | 18 |
| 2.4   | Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused .....   | 19 |
| 2.5   | Muinsuskaitse eritingimused.....  | 21 |
| 2.5.1 | Üldtingimused.....  | 21 |
| 2.5.2 | Arheoloogilised tingimused .....  | 21 |
| 2.5.3 | Hooned .....  | 21 |
| 2.5.4 | Tehnorajatised ja piirded.....  | 22 |
| 2.6   | Tänavaa maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....  | 22 |
| 2.7   | Haljastus, heakord ja piirded .....   | 25 |
| 2.8   | Tuleohutuse tagamine .....  | 25 |
| 2.9   | Tehnovõrgud ja rajatised .....  | 26 |
| 2.9.1 | Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa .....   | 26 |
| 2.9.2 | Veevarustus .....   | 26 |
| 2.9.3 | Kanaliseatsioon ja sademevesi .....   | 26 |
| 2.9.4 | Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....  | 27 |
| 2.9.5 | Kaugküte ja kaugjahutus.....  | 27 |
| 2.9.6 | Telekommunikatsioonivarustus .....  | 27 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 2.10   | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....      | 27 |
| 2.11   | Insolatsiooni tingimused .....   | 28 |
| 2.12   | Piirangud .....  | 33 |
| 2.12.1 | Servituudid .....  | 33 |
| 2.12.2 | Tehnovõrkude kaitsevöönd .....   | 34 |
| 2.12.3 | Looduskaitse .....   | 34 |
| 2.12.4 | Muinsuskaitse .....  | 34 |
| 2.13   | Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....                 | 34 |
| 2.14   | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ..... | 34 |
| 2.15   | Planeeringu rakendamise võimalused .....                               | 35 |
| 3      | Joonised .....   | 37 |
| 1      | Situatsiooni skeem M 1:10 000 .....                                    |    |
| 2      | Tugijoonis M 1:500 .....   |    |
| 3      | Põhijoonis M 1:500 .....   |    |
| 4      | Tehnovõrgud M 1:500 .....  |    |
| 5      | Illustreerivad kolmemõõtmelised joonised .....                         |    |



# 1 Üldosa

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringu lähtedokument on Pärnu linnavalitsuse 20. detsembri 2021. a korraldus nr 907 „Pärnu linnas Aia tn 2a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“. Planeeringuala hõlmab detailplaneeringu algatamise korralduse järgi Pärnu kesklinnas asuvat Aia tn 2a 80% ärimaa ja 20% elamumaa sihtotstarbega kinnistut pindalaga 1267 m<sup>2</sup>. Planeeringu koostamise käigus on planeeringualasse lisaks kaasatud Lai tn 15b 75% ärimaa ja 25% elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindalaga 947 m<sup>2</sup> ning Aia tänav T10 ja Lai tänav T7 transpordimaa maaüksused.

Detailplaneeringu koostamise algaasis kuulus huvitatud isikule üksnes Aia tn 2a kinnistu, hiljem lisandus naaberkinnistu Lai tn 15b. Kuigi ka Lai tn 15b kinnistu jaoks oli eraldiseisvalt juba väljastatud muinsuskaitse eritingimused ja huvitatud isiku poolt esitatud taotlus detailplaneeringu ala laiendamiseks, leiti huvitatud isiku initsiatiivil koostöös kohaliku omavalitsuse esindajatega, et nii eeltoodu kui ka vahepeal toimunud oluliste linnaruumiliste muutuste tõttu on asjakohane kinnistud liita, kuid eelnevalt veel koostada kogu Pärnu kesklinna piirkonna linnaehituslik analüüs ja selle käigus pakkuda välja liidetavate kinnistute hoonestuse idee.

3+1 Arhitektide poolt koostatud linnaehitusliku analüüsi alusel koostati välja pakutud lahendusele mõjude analüüs, sh ka kogu Pärnu uue südalinna arendamise mõjule Pärnu vanalinna arengu võtmes ja selleks telliti Muinsuskaitseameti soovil sotsiaalmajanduslik analüüs (koostaja Hendrikson DGE) ja järgnevalt ka Pärnu Linnavalitsuse soovil liikuvusanalüüs (koostaja Liikuvusagentuur OÜ). Nimetatud materjale analüüsiti jaanuaris ja augustis 2023. aastal muinsuskaitseameti menetluskomisjonis ning täiendavalt ka oktoobris samal aastal muinsuskaitseameti ekspertnõukogus. Pärnu linnavalitsuse töökoosolekul tutvustati eelnimetatud linnaehituslikku analüüsi, sotsiaalmajanduslikku analüüsi ja liikuvusanalüüsi 07.08.2023. Edasises töös keskenduti taas huvitatud isikule kuuluvate kinnistute hoonestuslahenduse idee väljatöötamisele ning kevadel 2025. aastal jõuti konkreetse detailplaneeringu lahenduse arutamiseni muinsuskaitseameti menetluskomisjonis, kus nõustuti pakutud lahenduse kohaste muinsuskaitse eritingimuste koostamise ja menetlemisega.

Arvestades eeltoodut on igati põhjendatud detailplaneeringu menetluse senine pikk kestvus, kuivõrd laiapõhjaliste uuringute koostamine, esitlemine ja nende alusel tagasi kinnistu keskele lahendusele tagasipöördumine, selle omakorda kooskõlastamine ongi kokkuvõttes väga aeganõudev protsess, kuid samas vajalik, sest vahepealselt oluliselt muutunud linnaruum, sh uue kesklinna silla ehitus, avab ka kehtiva üldplaneeringu mõistes kogu kesklinna arengule uued võimalused. Menetluse edasises käigus leiti, et on asjakohane liita detailplaneeringu alasse ka transpordimaaüksused Aia tn T10 ja Lai tn T7.

## 1.2 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamisel tehakse koostööd nii avalikkuse kui lähiala elanikega. Parima kaasamise saavutamiseks toimus 10. novembril 2025 Pärnu Keskraamatukogu II korruse saalis detailplaneeringu eskiisi avalik tutvustus. Seejuures tutvustati ka varasemalt huvitatud isiku tellitud linnaehituslikku analüüsi (koostaja 3+1 Arhitektid), mõjuanalüüsi (Hendrikson DGE) ning liikuvusuuringut (Liikuvusagentuur). Huvitatud isiku esindaja andis peale Pärnu linnaarhitekti asjakohast, kehtivas üldplaneeringus seonduvate tingimuste ülevaadet, ka omapoolse nägemuse kavandatavast

arendusprojektist, misjärel planeeringu koostaja esitles detailplaneeringu eskiisi osavõtjatele. Esitatud info võtsid osalejad huviga vastu ja sündmus sai kajastust kohalikus ajalehes Pärnu Postimees ning sealt tõukuvalt oli ka teemakäsitus Pärnu kesklinna arendusplaanidest üldisemalt Eesti Rahvusringhäälingu uudistesaares Aktuaalne Kaamera. Esikiisi tutvustamist ei ole planeerimisseaduses üldplaneeringule vastava detailplaneeringu menetluses nõutud, kuid niivõrd olulise ruumilise muutuse tutvustamiseks peeti seda vajalikuks.

Edasises planeeringu menetluses on kõigil huvilistel võimalik kaasa rääkida detailplaneeringu avalikustamisel.

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Hans Sild 03.12.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 03.12.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Eesti AS, Margit Peterson 08.12.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Pärnu Vesi, Artjom Bökov 18.12.2025: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

*Koostöö ja kooskõlastuste osas täiendatakse edaspidi.*

### **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;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-162/20;
- Aia tn 2a ja Lai tn 15b krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, AB Artes Terrae OÜ, töö nr 25065ET1;
- Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneering, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 15. mai 2014. a otsusega nr 39;
- Lai tn 15 ja 15a, Aida tn T3 kinnistute detailplaneering, kehtestatud Pärnu linnavalitsuse 7. mai 2021. a otsusega nr 387.
- Pärnu kesklinna linnaehituslik analüüs, koostaja Kolm Pluss Üks OÜ (3+1 Arhitektid), 2023-2025;
- Pärnu kesklinna laiendamise ja tihendamise, sh kõrghoonete rajamise sotsiaal-kultuuriliste mõjude ülevaade, OÜ Hendrikson & Ko, koostajad Veronica Luidalepp ja Pille Metspalu, 2023;
- Pärnu kesklinna arendusala liikuvuse analüüs, Liikuvusagentuur OÜ, koostajad Raul Kalvo ja Marek Rannala, 2023

- Ekspertarvamus kinnistutele kahe maa-aluse korrusega 11..15 korruselise hoone rajamisest, OÜ Neoprojekt, koostaja Marti Sein, 2025;
- Pärnu linna, Aia 2a ja Lai 15b kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum, koostajad Tarmo Sulger ja Margus Nigol, 2025;
- Pärnu linnas Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõjude analüüs, Lemma OÜ, koostaja Mihkel Vaarik, 2025;
- Samuti on planeeringu koostamisel osaliselt kasutatud (vastavad viited tekstis lisatud) Pärnu üldplaneeringut 2035+ (vastu võetud, kuid mitte kehtestatud).

## 1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pärnu linnas Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistute liitmine, neile sobivaima ehitusõiguse väljaselgitamine, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide ja vajadusel servituudialade kavandamine.

## 1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 1.5.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu kesklinnas vanalinnast vahetult kirde suunas Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis kvartalis, mida piiravad Aia, Lai ja Pikk tänav ning värskest valminud Pargi tänava pikendus. Planeeringuala piirneb läänest Aia tänavaga, põhjast Aida tänava jalakäijate koridoriga (maaüksus Aida tänav T3), idast Laia tänava sopiga (Lai tänav T7), kagust Pikk tn 16b maaüksusega ning lõunast Aia tänava sopiga (maaüksus Aia tänav T10).

### 1.5.2 Maakasutus ja hoonestus

Aia tn 2a kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 80% ärimaa ja 20% elamumaa. Lai tn 15b maakasutuse sihtotstarve on 75% ärimaa ja 25% elamumaa. Ehisregistri andmetel planeeringualal hooned ei ole, praegu kasutatakse ala parkimiseks. Olemasolev maakasutus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis.

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

Planeeringuala lääne ja lõunapiiril asuv Aia tänav on hiljuti välja ehitatud Laia ja Pika tänava vahelises lõigus. Aida tänav on vastavalt kehtivale detailplaneeringule jalakäijate tänav, tänav on eesmärgipäraselt rajamata. Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii jalgsi, kergliiklusvahendite, ühistranspordi, kui ka sõidukitega.

Pärnu vanalinna muinsuskaitseala asub planeeringualast u 150 m kaugusel lääne pool, Pärnu jõgi jääb u 200 m kaugusele põhjasuunda.

Ajaloolistest hoonetest on lähimad Laia tänava ääres asuv endise elektriamaa hoone, mis on säilitanud oma ajaloolise välisilme ning Pikk tn 12a ja 12b krundil asuv endine raudtee teenindushoone. Lisaks on Port Artur 2 keskuse sees uuesti maakividest üles laotud raudtee rööpmeseadjamaja. Hommiku tn 2 krundil asuval Port Arturi kaubanduskeskusel on säilitatud kaks ajaloolise hoone seinu. Samuti on Pikk tn 12 krundil Martensi maja ning Aida tn 7 krundil Pärnu Keskuse rajamisel säilitatud ajaloolise hoone elemente. Lai tn 15 krundil asunud ajaloolise tööstushoone lagunenud vare on hiljuti lammutatud.



Seoses uue silla ehitusega on lammutatud Lai tn 26 krundil asunud puust korterelamu. Säilitatavatest hoonetest asub Pikk tn 16b krundil maakividest ajalooline elamu – hetkel on krundi sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, hoone kuulub Riigi Kinnisvara AS-le ja on kasutusel riigiteenuste pindadena. Nimetatud hooned ja hooneosad moodustavad piirkonna kultuuriväärtuslikud struktuurielemendid.

Väljaspool nimetatud hooneid on valdavalt tegemist moodsas võtmes kujundatud keskkonnaga, kus leidub üksikuid viiteid ajaloolisele hoonestusele. Seejuures on palju ruumi jäetud autoliikluse võimaldamiseks nii mitmerajaliste sõiduteedena kui rohke parkimise võimaldamisega.

Pärnu muinsuskaitseala piir kulgeb piki Ringi ja Aida tänavat niimoodi, et Port Arturi esimene hoone ja Pärnu keskus asuvad muinsuskaitsealas ning kujundatud linnaväljak (Hommiku tn 2a krundil) ja Ringi tänavast idas olev ala on muinsuskaitseala kaitsevöönd. Lähim muinsuskaitsealune üksikmälestis on Aia tn 2a krundist u 240 m kaugusel Rütli ja Ringi tänavaga nurgal Rütli tn 40 krundil asuv Koolihoone apteegi ja selle sisustusega registrinumbriga 24257. Ringi tänavast läänes ja Laiast tänavast lõunas asub ka arheoloogiamälestis Asulakoht registrinumbriga 11793, kuid sel puudub ruumiline mõju.

Tegemist ei ole tugeva muinsuskaitsealase väärtusega alaga. Pigem on see moodsa, eelkõige 20. sajandi linnaehituse näide (kuigi enamik hoonestusest on püstitatud 21. sajandi algul), sest lähim kompleksne ajalooline hoonestusansambel asub Ringi ja Malmö tänavaga nurgal u 200 m kaugusel. Kauguse tõttu ei ole põhjust piirata hoonestuse kõrgust tulenevalt sujuva ülemineku vajadusega madalamalt vanalinna hoonestuselt.

Aia tn 2a ja Lai tn 15b krundi tänaste omanike soov on kesklinna maakasutust intensiivistada võrreldes alal kehtivas detailplaneeringus lubatuga, mistõttu on tehtud ettepanek lubada Aia tn 2a ja Lai tn 15b krundile kõrgema hoonestuse rajamist. Kuna kahe krundi omanik on sama, on plaan arendada Lai tn 15b ja Aia tn 2a krundi üheskoos, ühe arhitektuurse kontseptsiooniga, mis võimaldab jõuda linnaehituslikult parema tulemuseni, mis muudab linnasiluetti atraktiivsemaks ja samal ajal tihendab südalinna saavutades ühe arendusprojektiga olulise visuaalse efekti Pärnu südalinna arengus. Kesklinna hoonestustiheduse tõstmine on linnaehituslikult vajalik kesklinna tugevdamiseks võistluses Papiniidu piirkonnaga, kuhu on suundunud suur osa Pärnu kaubandusest ja teenustest ning seetõttu ei ole Pärnu elanikel kuigi palju põhjusi kesklinna külastamiseks. Papiniidu osakaal tugevneb veelgi, kui sinna rajatakse Pärnu uus raudteejaam ning ei rakendata süstemaatiliselt meetmeid autoliikluselt säästvale liikuvusele vähemalt osaliselt üleminekuks – teostatud uuringute läbiva lõppjärelendusena on selleks kesklinna tihendamine nii elu- kui ka ärihoonetega ning kesklinna tähtsuse visuaalne rõhutamine läbi liigendatud ja kutsuvate hoonemahtude rajamise. Üks osa säästava liikuvuse kujundamisel on isiklikele autodele mitte enam nii heade eelduste loomine, sh parkimiskohtade arvu piiramine kohtades, kus on hea ühistranspordiühendus ja kergliikluse taristu. Kehtiva detailplaneeringuga võrreldes hoonestuse kõrgemaks ehitamisel ei käsitleta seetõttu parkimiskohtade nappust Pärnu kesklinnas täiendava hoonestamise takistusena, pigem vastupidi.

Üldplaneeringu seletuskirjas lk 11 on käsitletud Pärnusse kõrghoonete kavandamist, kus toodud kõikidele kriteeriumitele käesolev detailplaneering ka vastab – kinnistud asuvad üldplaneeringus viidatud B alal, kuhu ainukesena Pärnu linnas võib kõrghooneid kavandada ning lisaks on teostatud üldplaneeringus lk 11-12 nõutud alusuuringud – mõjuanalüüs, liiklusanalüüs ja linnaehituslik analüüs – ning valminud on ka uus kesklinna sild. Seejuures on linnaehituslik analüüs koostatud mitte kitsalt kavandatava kõrghoone mõjule ümbritsevale hoonestusele, vaid on teostatud linnaehituslik analüüs oluliselt laiemale alale, st kogu Pärnu kesklinnale (vanalinn, südalinn ja jõeäärne ala). Lisaks üldplaneeringus nõutud liiklusuuringule on teostatud täiendavalt ka liikuvusuuring (kõik viidatud uuringud on loetletud ptk 1.3 lk 6). Kavandatava uushoonestuse suurim lubatav kõrgus ja võimalikud



hoonestatavad alad on esitatud üldplaneeringu skeemil 5 „Uushoonestuse kõrgused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis“. Planeeritav kinnistu asub piirkonnas B: uushoonestuse kõrgus Vingi ja Ringi tänava vahelisel alal määratakse detailplaneeringuga – alale kavandatava hoonestuse kõrgus võib olla erandina üle +26 m abs kui planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused säilitavad kooskõla kaitsevööndi eesmärgiga, sh tagavad muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise, nende vaadeldavuse, sh kaugvaadete säilimise ja silueti nähtavuse. Vastav nõue muinsuskaitse seisukohast lähtuvalt on samuti täidetud kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimuste olemasolu näol.

Planeeringuala asub Aia tänava ja Aida tänavale planeeritud jalakäijate väljaku nurgal, kus kõrgem hoone rõhutab ristmiku ja linnaehituslikus analüüsis välja pakutud kui ka loogiliselt tulevase Kunstihoone rajamisega tekkiva linnaväljaku ruumilist mõju. Planeeringu muinsuskaitse eritingimustes on näidatud, et Aia tn 2a krundi hoonestuskõrguse suurendamine ei halvenda muinsuskaitsealale avanevaid kaugvaateid. Seetõttu on kõrgema hoone kavandamine krundile kooskõlas üldplaneeringuga ja muinsuskaitsealaste nõuetega.

#### **1.5.4 Haljastus, liiklus**

Planeeringualal haljastust ei ole. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on eeskätt põhja suunast Aida tänava lõigult, mis on kergliiklejate tänav. Juurdepääs on võimalik ka lääne ja lõuna suunast Aia tänavalt ning ida suunast Laia tänava lõigult. Sõidukite juurdepääs on võimalik kahelt poolt – Aia tänavalt krundi lõunapiiril asuvalt tänavasopilt (Aia tn T10) ja Laialt tänavalt algavalt tänavasopilt (Lai tn T7), mis mõlemad on juurdepääsuks ka kvartali sees asuvale Pikk tn 16b krundile.

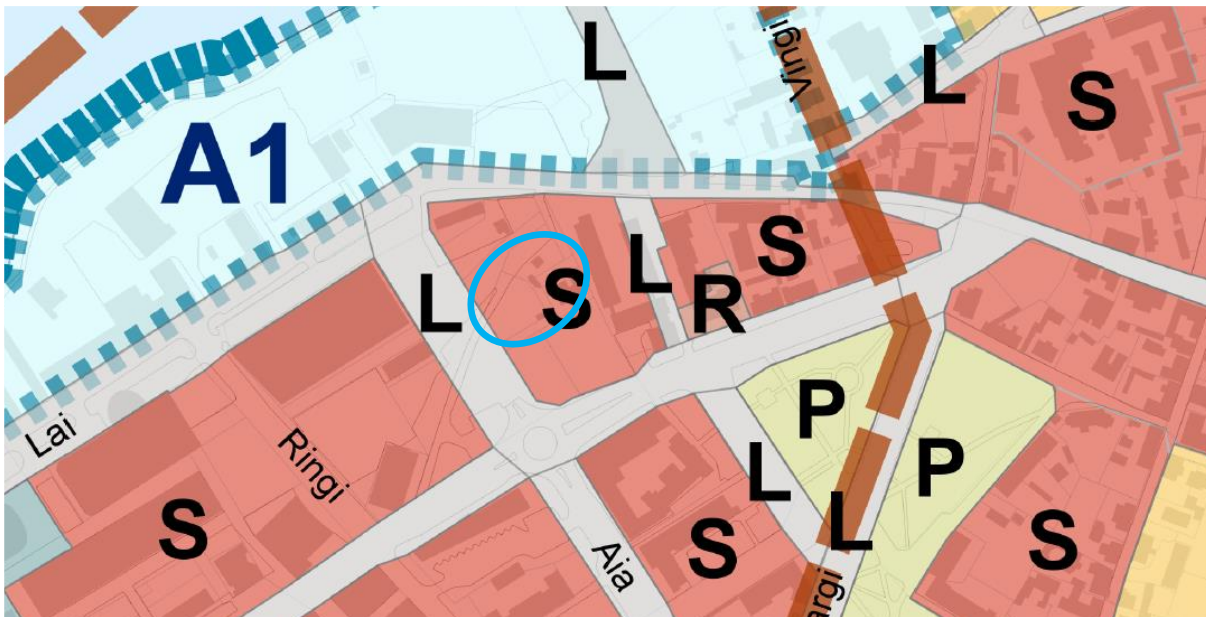
#### **1.5.5 Tehnovõrgud**

Aia tänavalt Aida tänav T3 maaüksuseini ning Aia tn 2a maaüksuseni on välja ehitatud võimalikud liitumiskohad vee, reoveekanaliseerimise ja sademeveekanaliseerimise torustikega. Aia tänaval asuvad ka kaugkütte, kaugjahutuse ning kesk- ja madalpinge elektri liinid ja mastvalgustid. Laial tänaval asuvad telekommunikatsiooni, sademeveekanaliseerimise, vee-, reoveekanaliseerimise ja kaugkütte võrk.

#### **1.5.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng**

Üldplaneeringu kohaselt kuulub käesoleva detailplaneeringu ala B alasse, kus on erandina lubatud kõrgemate kui +26 m absoluutkõrgusega hoonete püstitamine. Kogu B alast on omakorda märkimisväärne osa kaetud muinsuskaitse vaatekoridoride piirangutega ning lisaks on suur osa B alast veel ka värskelt hoonestatud. Seega on kokkuvõttes kogu Pärnu kesklinnas üpris piiratud võimalused linnapilti rikastava kõrgema hoonestuse rajamiseks. Samas on vertikaalne liigendamine linna silueti jaoks olulise tähtsusega – mitmed halvad näited senisest arendustegevusest Pärnu kesklinnas (Aida tn 5 ja Aida tn 7 hoonestus; Pärnu keskus, parkimismaja hoone) moodustavad pikki ühtlase kõrgusega ja visuaalselt vähe atraktiivseid mahte.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub planeeringuala segahoonestuse maa-alal (S), mis on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Segahoonestuse maa-ala valdav otstarve on ametiasutused, kultuuri-, spordi-, haridus- ja meelelahutusasutused, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutusasutused, elamud, väikeettevõtlaste ja büroohooned, transpordi kasutust teenindavad hooned, riigikaitsehooned ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad (vt Skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ maa- ja veetalade kasutuse plaanist. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise ringiga.

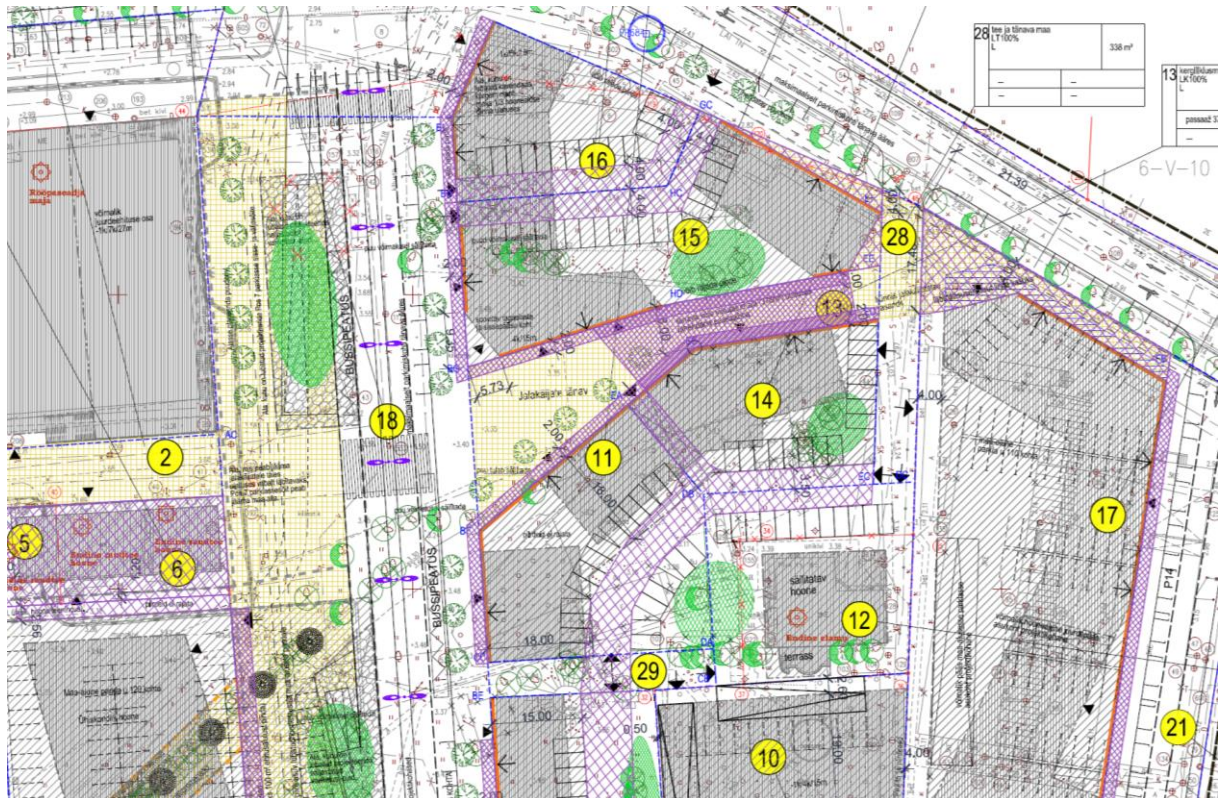
Aia tn 2a krundil ja Lai tn 15b kehtib Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneering, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 39. Detailplaneeringu järgi on kummalegi krundile lubatud püstitada äri- ja eluhoone suhtelise kõrgusega kuni 15 m.

Eelmises lõigus nimetatud detailplaneeringut on ümberkaudsetel krundidel eeskätt hoone kõrguse suurendamise eesmärgil uute kehtestatud detailplaneeringutega muudetud. Üle Aia tänava Lai tn 11 krundil on Pärnu linnavalitsuse 05.10.2020 korraldusega nr 589 kehtestatud uus detailplaneering, mis lubab olemasoleva hoone Aia tänava poolsesse otsa kõrghoone rajamise, mille suhteliseks kõrguseks kuni 39 m abs (varasemas planeeringus kuni 27 m maapinnast). Lai tn 15b krundist põhja pool Aida tänava vastaspool on Pärnu linnavalitsuse 07.06.2021 korraldusega nr 387 kehtestatud Lai tn 15 ja 15a, Aida tn T3 kinnistute detailplaneeringuga lubatud hoonestuse kõrguseks Aia ja Laia tänava nurga pool 18,5 m maapinnast, krundi idapoolsel osal 22 m maapinnast ning nende vahel madalam kuni 5 m kõrgune hoonestus. Aida tänava jalakäijate ala alusele alale on sama planeeringuga kavandatud kaks maa-alust korrust parkimise tarbeks. Lai tn 15 ja 15a krundil on planeering osaliselt ellu viidud (rajamata on vaid planeeringuga ette nähtud maa-alune parkla Aida tn T3 kinnistul ja linnaväljak maapinnal).

Samuti toimub kinnistul Pikk tn 14a detailplaneeringu menetlus hoonestusmahu suurendamiseks.

Seega on Pärnu kesklinna suurel alal enam kui 10 aastat tagasi kehtestatud detailplaneering suuremas osas juba üksikute kruntide kaupa muudetud või muutmisel.





Skeem 2. Väljavõte Ringi tn, Aia tn ja politseimaja vahelise maa-ala ning Aida tänava detailplaneeringust. Aia tn 2a krundile ehk Pos 11 on lubatud kuni 4-korruseline hoone suhtelise kõrgusega kuni 15 m.

Seni kehtinud detailplaneering kõigi tingimustega muutub käesoleva planeeringuala ulatuses uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.





## 2 Detailplaneeringuga kavandatav

### 2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on Pärnu kesklinnas väga hea teenuste kattuvuse ja väga hea ligipääsuga asukohas.

Enne käesoleva detailplaneeringu sisulise menetluse algust on huvitatud isik korraldanud mitmete uuringute koostamise (loetletud lk 6), mille olulisemad lõppjärelused südalinna arendamisel linnaruumi tihendamiseks ja kõrghoone kavandamiseks on lühidalt kokku võttes järgmised:

- Pärnu vanalinna ja uut väljakujunenud jõepoolset linnakeskust tuleb arendada neid ühendades: nn vana keskus ja uus keskus saavad areneda ja töötada üksnes koos (vt 3+1 Arhitektide linnaehituslik analüüs lk 22; Hendrikson DGE uuringu kokkuvõtte lk 4 ja Liikuvusagentuuri liikuvusanalüüs lk 3);
- Pärnu kesklinna nn uue keskuse hoonestuses struktuuri loomine ja keskuse arendamine peab toimuma juba sisuliselt väljakujunenud asukohas, mitte lasta sel omakorda laiali valguda (3+1 Arhitektide linnaehituslik analüüs lk 2-15);
- Pärnu kesklinna nn uues keskuses on vajalik kesklinna funktsiooni tõstmiseks omakorda keskse ala kavandamine, st keskväljaku kavandamine, seejuures arvestades juba olemasolevat hoonestust, varasemalt planeeritud hoonemahte ja käesolevas menetluses kavandatavat ala, on seda ka loogiline ja kerge luua (3+1 Arhitektide linnaehituslik analüüs lk 16-22 välja pakutud keskväljaku kontseptsioon);
- paratamatus konkrentsis Papiniidu keskuse ja Pärnu kesklinna vahel (seda eriti peale Rail Balticu valmimist) tuleb Pärnu kesklinna rohkem esile tuua, sh rajada ka kõrgemat ja arhitektuuriselt väärikamat hoonestust (vt Hendrikson DGE uuring lk 4-5, Liikuvusagentuuri liikuvusuuring lk 6). Hetkel on linna kõrgeimad hooned Papiniidu piirkonnas asuvad korterelamud (10-korruselised korterelamud);
- autokasutamise üldine vähendamine läbi kesklinna tihendamise on oluline, samuti teenuste kättesaadavaks tegemine jalgsi liikujatele (vt Liikuvusagentuuri liikuvusanalüüs lk 3 ja 6).

Arvestades, et kõik Pärnu kehtiva üldplaneeringu nõuded kõrghoonete kavandamiseks (vt üldplaneeringu seletuskirja lk 11-12) on täidetud ja arvestades teostatud uuringute üldtoodud lõppjärelduisi, on Pärnu kesklinna arengu jaoks olulise tähtsusega hoonestuse tihendamine ja linnasilueti atraktiivsemaks muutmine. Käesoleva detailplaneeringu lahendus võimaldab seda olulisel määral ellu viia. Arvestades ka seda, et kõrghoone rajamine Pärnu südalinna pole esmakordne (Lai tn 11 on kehtestatud 2020. aastal vastav detailplaneering 1100 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kõrghoone rajamiseks), siis linna silueti ilmestamisel on käesoleva planeeringuga kavandatavad kaksiktornid olulise tähtsusega südalinna esile toomisel ja atraktiivsemaks muutmisel.

Alale on mõistlik kavandada linnaehituslikult sobivat võimalikult suurt hoonestust, mis tooks Pärnu kesklinna rohkem inimesi, seda nii töötajate kui ka elanikena. Kesklinna hoonestustiheduse tõstmine on linnaehituslikult vajalik kesklinna tugevdamiseks võistluses Papiniidu piirkonnaga, kuhu on suundunud suur osa Pärnu kaubandusest ja teenustest ja kus paiknevad hetkel linna kõrgeimad hooned. Papiniidu osakaal tugevneb veelgi, kui sinna rajatakse Pärnu uus raudteejaam ning ei rakendata süstemaatiliselt meetmeid autoliikluselt säästvatele liikuvusele vähemalt osaliselt üleminekuks. Üks osa säästava liikuvuse kujundamisel on isiklikele autodele mitte enam nii heade eelduste loomine, sh parkimiskohtade arvu piiramine kohtades, kus on hea ühistranspordiühendus ja kergliikluse taristu.

Hoonestamata Aia tn 2a ja Lai tn 15b kinnistud paiknevad Pärnu muinsuskaitseala kaitsevööndis, kus on eesmärgiks tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid. Kuna ajaloolise hoonestusega kvartalid asuvad nii kaugel (enam kui 200 m), siis nende varjutamisest ei saa uushoonestuse puhul rääkida. Linnakindlustustest ei ole maapealseid osi säilinud ning eeldatavasti ei ole antud asukohas ka maa-aluseid detaile, mille lammutamine ei ole lubatud. Seega ei piira ehitismälestis Pärnu linnakindlustused otseselt hoonestuse püstitamist planeeringualale.

Linnaehitusliku analüüsi (koostaja 3+1 Arhitektid) tulemusel on tehtud ettepanek nõ uue keskuse alale Aia 2a ja Lai 15b kinnistule kavandada hoonemaht kahe torniosaga – kuni 11 korrust ja 15 korrust. Madalam torniosa on kavandatud absoluutkõrgusega kuni 39.00 (sarnaselt Lai tn 11 lubatud kõrghoonega) ning kõrgem torniosa absoluutkõrgusega kuni 53.60 (madalam Eliisabeti kiriku torni kõrgusest 54.68).

Lisanduvad ehitusmahud uue keskuse alale ei kopeeri kõrguslikult varem lähialal detailplaneeringutega lubatud ning seega ei võimenda ühtlast kõrgust (ja mahtu) nagu täna on kujunenud Aida tn 5 ja Aida tn 7 hoonestusega, niisamuti ka Pärnu jõe kesklinna sildadelt avanevate vaadetega kesklinna kaubanduskeskustele, vaid rikastavad juba olemasolevaid ja planeeritud mahte vertikaalse liigendamise ja kavandatava ehitusmahu vertikaalse vormi rõhutamise läbi. Pakutud kaksiktornide lahendusega saab tähistada visuaalselt kesklinna asukohta, see on selgelt markeeritud mõlemalt kesklinna sillalt linna sisenedes. Küllastajatele on kavandatud tornid maamärgiks, muutes koheselt nähtavaks kus asub uus linnakeskus. Kesklinna tihendamise kasutatakse juba olemasolevat taristut efektiivsemalt, väheneb autokasutus, toetatakse vanalinna teenuste ellujäämist.

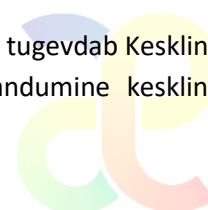
Taotletava hoone ehitamisega ei ohustata kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis, sest nimetatud vähesed elemendid säilivad oma praeguses asukohas. Kavandatud kahe erineva kõrgusega torni lahendusega välditakse, et alale tekib ühtlaselt suurima võimaliku kõrgusega hoonestus, vaid hoonestuse kõrgus varieerub ja rikastab linnaruumi.

Linnaehitusliku analüüsiga on kavandatud uue keskuse keskväljak, mis lääne suunast algab Pärnu Keskuse (Aida tn 7) juurest ning ida suunas lõpeb Aia tn 2a ja Lai tn 15 kavandatava hoonestusega, mida ruumiliselt defineerivad kavandatava hoone tornid.

Muinsuskaitseala kaitsevööndis paiknemise tõttu on olulisimaks asjaoluks vaadete küsimus. Sisevaated antud krundil puuduvad. Planeeringuala puudutavate kaugvaadete paiknemist on käsitletud Pärnu linna üldplaneeringu 2025+ muinsuskaitse eritingimustes, alal 2014. a kehtestatud detailplaneeringus ning Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorras. Detailplaneeringu ning kaitsekorra järgi, mis on üldplaneeringu eritingimustest uuemad dokumendid, jäävad kaugvaate sektorid Aia tn 2a ja Lai tn 15b krundist läände ning kõnealune ala ei jää kaugvaate sektorisse. Seetõttu ei saa lugeda kavandatud hoone torne vaadet häirivaks. Pakutud planeeringulahendus on seega kooskõlas muinsuskaitseaduse, kaitsekorra ja üldplaneeringu eritingimustega.

Kavandatud hoonestuse rajamist toetab ka „Pärnu kesklinna laiendamise ja tihendamise, sh kõrghoonete rajamise sotsiaal-kultuuriliste mõjude ülevaade“ (OÜ Hendrikson & Ko, 2023), milles jõuti järeldustele:

1. Pärnu kesklinna keskuseala laiendamine ja tihendamine kavandataval alal tugendab Kesklinna keskuse funktsiooni. Positiivset mõju võimendab nii elanikkonna lisandumine kesklinna piirkonda kui ka funktsionaalne mitmekesistamine.



2. Kõrghoonete lisamine arendatavale alale aitab kesklinna iseloomu rõhutada. Kvaliteetsete ja silmapaistvate lahenduste puhul on kõrghooned kesklinna kui keskuse atraktiivsuse tõstjaks ning tähenduse loojaks.
3. Kõrghoonetel ei ole muinsuskaitsealale otsest olulist negatiivset mõju. Võimalik asukoht arendusalal säilitab vanalinna vaatelisuse ja kompaktsuse. Kaudne mõju avaldub koos ümbritseva linnaruumiga ja mõju olemus sõltub olemasoleva ja rajatava linnaruumi kvaliteedist (vt järgmisi punkte).
4. Keskuseala laiendamise ja tihendamise kaudne mõju muinsuskaitsealale on eeldatavalt positiivne. Maksimaalse positiivse mõju võimendamiseks on oluline uue ja vana keskuseala ruumiline sidumine kvaliteetse kergliiklejatele ja jalakäijatele sobiva ruumiga (sh vähemalt ühe jalakäijate tänavaga), ühise läbimõeldud avaliku ruumi kujundusega ja vanalinna ümbritsevate rohealade sidumisega jõeäärse rohevööndiga.
5. Kõrghoonete mõju ümbritsevale linnaruumile sõltub nende konkreetsest paiknemisest teiste hoonete ja funktsioonide suhtes, hoone enda funktsionaalsusest ja avalikust kasust. Positiivse mõju tekkeks on oluline, et hoonetes oleks lisaks äridele/kontoritele nii avalikke funktsioone kui ka eluruumi. Hoonete ümbrus peab pakkuma maksimaalset avalikku kasu kvaliteetse avaliku ruumi ja nt linnaväljaku näol. Hoonete välisilme peab linnaruumi arhitektuurilist ilmet rikastama.
6. Edasisel täpsemal planeerimisel on oluline lahendusi edasi arendada lähtuvalt avaliku hüve maksimeerimisest, inimsõbraliku linnaruumi kujundamisest ja jalakäidavusest. Maksimaalse positiivse mõju tekkeks on vaja ümber kujundada ka olemasolevat linnaruumi, nt Pikk tänav ja olemasolevate kaubanduskeskuste ümbrus.

Selleks, et vältida linnaruumilist olukorda, mille tulemusel tekib muinsuskaitseala läheduses ühekõrgune hoonestus, on vaja uushoonestuse hoonemahte kõrguslikult liigendada. Ebaõnnestunud näide ühtlasest massiivsest hoonemahust on Aida tänav kaheksakorruseline, maapinnast 26,5 m kõrgune ja u 145 m pikkune hoonestus (muinsuskaitsealal asuvad kinnistud Aida tn 5 ja Aida tn 7). Niisamuti on kesklinna silla pealt kui ka uue silla pealt kesklinna poole vaadates moodustavad erinevad kaubandushooned (Pärnu Keskus, Pärnu Parkimismaja) pika, ühtlase ja väheatraktiivse mahu. Sellist praktikat ei tohiks jätkata.

Kavandatud hoonestuse rajamist toetab Pärnu kesklinna arendusala liikuvusanalüüs (Liikuvusagentuur 2023), mille kokkuvõtte on järgmine:

1. arendusega lisanduvad elanikud elavdavad kesklinna ja toetavad nii kesklinna kui vanalinna teenuste ellujäämist/arengut, toovad elukohtade paiknemise raskuskeskme kesklinna poole tagasi;
2. teenuste heal tasemel kättesaadavuse tõttu on arendusalal potentsiaali minimaalseks autokasutuseks ja parkimisvajaduseks;
3. sama elanike arvu lisandumisel kesklinnast kaugemal ja madalama teenuste kättesaadavusega piirkonnas suureneb autokasutus ja parkimisvajadus koos kõigi kaasnevate negatiivsete mõjudega;
4. kõrge hoonestus võimaldab suuremat tihedust ja suuremat lisanduvate elanike hulka; madalamad hooned vähendavad vastavalt lisanduvat mahtu ja kirjeldatud positiivseid mõjusid.

Eelnevast tulenevalt on Aia tn 2a ja Lai tn 15b krundil lubatud püstitada hoone, millel on kaks torniosa, millest madalama torniosa kõrguse määramisel on seatud piiriks Lai tn 11 ehk absoluutkõrgusega kuni 39.00 ja kõrgema torniosa kõrgus on jäetud madalamaks Elisabethi kiriku torniosa kõrgusest ehk absoluutkõrgusega kuni 53.60. Tornid peavad olema sihvaka vormiga, et vältida vaadetes domineerimist.

Nimetatud kahe torniga hoonestusele on rida olulisi põhjendusi:

1. Kaksiktornide motiiviga saavutatakse pilkupüüdev ja terviklik tulemus ainuüksi ühe kinnistu arendamisel ja ühtlasi sujuvam üleminek muinsuskaitseala kaitsevööndi ja muinsuskaitseala hoonestusele kui varasema lahendusega;
2. Pakutud kaksiktornide lahendusega saab tähistada kesklinna asukohta kesklinna sildadelt linna sisenejatele.
3. Saledad kõrgemad torniosad jätavad muinsuskaitsealale paremad vaated, kui madalamad aga matsakamad hoonemahud.
4. Linnakeskuse ala ehitatakse välja võimalikult vanalinna ja muinsuskaitseala läheduses, uus ja vana kesklinn oleks paremini ühendatavad. Uut linnakeskust ei rajata kaugemale ülesvoolu põhjusel, et seal ei ole muinsuskaitse hoonestuspiiranguid, vaid linnakeskust arendatakse väljakujunenud asukohas ning jõeäärset ala ei koormata ehitusmahtudega üle.
5. Võimalikult kompaktne linnakeskuse arendus võimaldab paremini liigelda jalgsi ja rattaga, sest vahemaad on väiksemad. Parema liigeldavuse kergliiklejatele vähendab autode kasutamise vajadust ja suurendab eriti äripindade konkurentsivõimet.
6. Kavandatava hoonestuse liigendatud fassaadid tasandavad juba kesklinnas olemasolevaid massiivseid ja paljuski tummade fassaadidega ärihooneid;
7. Saledate kaksiktornide lahendus annab avarust kaugvaadetes, tagab naaberkiinnistute insolatsiooni ja võimaldab rohkem valgust kitsale kergliikluse tänavalõigule Aida tänav T3.
8. Linnakeskusesse uute atraktiivsete hoonete püstitamine parandab kesklinna positsiooni autokeskse Papiniidu keskusega, mis tõmbab ärisid kesklinnast välja ja ohustab mh vanalinna kasutamist oma algses funktsioonis.
9. Kesklinna tihendamise kasutatakse juba olemasolevat taristut efektiivsemalt, jätkusuutlikumalt.
10. Suhteliselt väikese ehitisealuse pinnaga torniosad võimaldavad rajada kvaliteetsemaid elamispindu: korterid on valgemad, peamiselt nurgakorterid, mitte aga laialt levinud lahendus, kus valgus pääseb korterisse ainult ühest suunast.

Asjakohased arhitektuursed tingimused on järgmised:

- Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
- Hoone tänavatasandile kavandada vähemalt üks avaliku funktsiooniga asutus (nt kauplus, toitlustusasutus, ametiasutus vms).
- Hoonetele kavandada selgelt arusaadavad peasissepääsud.
- Krundi avatud osades ja avalike teede ja väljakute aladele võib paigutada kuni 20 m<sup>2</sup> avaliku funktsiooniga väikeehitisi (kioskid). Väikeehitise asukoht ja sobivus linnaruumi tuleb kooskõlastada vastavalt kehtivale korrale.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on täisehitus kuni 100% (vt ptk 2.3) ja kavandatavasse hoonesse on lubatud rajada kuni 52 korterit. Kehtivas üldplaneeringus ei ole kõrghoonestusse kavandatud korterite arvu piirmääratoodud, sest kõrghoonete kavandamine on erandlik olukord (üldplaneeringu seletuskiri lk 11). Korterite arvu on üksnes käsitletud üldiselt korruselamumaa sihtotstarbega (Ek)



kruntidel ning üldplaneeringus määratud maksimaalse kõrgusega hoonete, st 6-8 korruseliste hoonete puhul on selleks 90 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Nimetatud tingimust ei saa kõrgemate hoonete puhul rakendada, sest üldplaneeringust tulenevalt rajatakse kõrghooneid üksnes Pärnu kesklinna piirkonda, kus selle nõude rakendamise korral peaks suuremate korterite arvu puhul olema tegemist oluliselt suurema kinnistuga, kui näiteks äärelinnas 8-korruselise hoone puhul. Mis oleks aga otseselt vastuolus üldplaneeringu läbiva kesklinna eelisarendamise põhimõttega (üldplaneeringu seletuskiri lk 10-15) ja ka käesolevale detailplaneeringule eelnenud põhjalike uuringute (3+1 Arhitektid, Hendrikson DGE, Liikuvusagentuur) järeldustega kesklinna tihendamise vajaduse kohta. Sisuliselt peaks selle nõude kohaldamisel näiteks 12-korruselise kortermaja kinnistu olema täpselt poole suurem kui 6-korruselise kortermaja kinnistu, kuid sellisel juhul ei saa rääkida kesklinna eelisarendamisest ja tihendamisest.

Korterite arvu määramisel tuleks vaadelda ka ümbritsevas linnaruumis olevaid sarnaseid hooneid. Üldplaneeringu kohases A piirkonnas (lubatud kuni 26.00 absoluutkõrgusega hoonetus) ja B piirkonnas (lubatud erandina ka üle 26.00 absoluutkõrgusega hoonetus) on sarnaseid võrreldavas proportsioonis korterelamu funktsiooniga hooneid (kuid üksnes kuni 6...8-korruselisi) vaid mõned – Lai tn 15a, Aida tn 5 ja Aida tn 7. Käesoleva planeeringu koostamise ajal on küll ehitamisel ka Lai tn 20 äri- ja eluhoone, kuid selle arvestamine väikese eluruumide osakaalu tõttu ei ole õige.

Eelnimetatud võrdluses sarnasuselt lähimate hoonete vastavad näitajad on järgmised:

| Aadress         | Katastritunnus | Krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | Elukorterite arv | Krundi pinda eluruumi kohta (m <sup>2</sup> ) | Korruselisus |
|-----------------|----------------|----------------------------------|------------------|---|--------------|
| Aida tn 5       | 62510:127:0110 | 1818                             | 41               | 44,3  | 8            |
| Aida tn 7       | 62510:127:0025 | 2935                             | 61               | 48,1  | 8            |
| Lai tn 15a      | 62401:001:1646 | 1678                             | 30               | 55,9  | 6            |
| Lai tn 20*      | 62510:131:7210 | 2558                             | 8                | 319,8   | 7            |
| <b>Keskmine</b> |                |                                  |                  | <b>49,5</b>                                   |              |

\* Tegemist on 7-korruselise ehitamisel oleva hoonega, kuid kuna eluruumide osakaal on väga väike, siis ei saa seda kohaldada.

Ainukesed Pärnu linnas rajatud kõrghooned asuvad Papiniidu keskuses, seal on neid kokku neli ja nende vastavad näitajad on järgmised:

| Aadress          | Katastritunnus | Krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | Elukorterite arv | Krundi pinda eluruumi kohta (m <sup>2</sup> ) | Korruselisus |
|------------------|----------------|----------------------------------|------------------|---|--------------|
| Papiniidu tn 52  | 62513:178:0002 | 3370                             | 76               | 44,3  | 9            |
| Papiniidu tn 58  | 62513:178:0005 | 2746                             | 48               | 57,2  | 9            |
| Mai tn 67        | 62401:001:2193 | 3535                             | 82               | 43,1  | 10           |
| Mai tn 105       | 62513:178:0038 | 4229                             | 39               | 108,4   | 10           |
| <b>Keskmine:</b> |                |                                  |                  | <b>63,3</b>                                   |              |

Papiniidu keskuse hoonetega käesoleva detailplaneeringu menetluses nende erineva asukoha tõttu otseselt arvestada ei saa, kuid neid vaadeldes on selge, et ka selles piirkonnas ei ole täidetud kehtivas üldplaneeringus esitatud nõuded, kuna kruntide ehitusõigused on määratud varasemalt. Papiniidu kõrghoonete juures ei ole rajatud maa-aluseid või hoonesiseseid parklaid, mida aga käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse.

Käesolevas detailplaneeringus korterite arvu määramisel tuleb lähtuda eelkõige kehtivast üldplaneeringust ning seda vastavalt kõrghoone tingimustele juba seal kasutusel oleva põhimõtte alusel rakendada. Kuna üldplaneeringus on korruselamumaa (Ek) puhul korterite arvu maksimaalmäär piiratud tulenevalt krundi pinnast ja seotud hoone korruselisusega, siis seda arvestades on asjakohane

jätkata kinnistu pinna määra vähendamist rajatava korteri kohta tulenevalt hoone kõrgusest järgmiselt:

| Korruselisus | Krundi pinda eluruumi kohta (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|---|
| <b>3-5</b>   | <b>100</b>                                    |
| <b>6-8</b>   | <b>90</b>                                     |
| 9-11         | 80  |
| 12-14        | 70  |
| 15-17        | 60  |
| 18-20        | 50  |
| 21-23        | 40  |
| 24-26        | 30  |
| 27-29        | 20  |
| 30 -         | 10  |

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava hoone korruselisus on 15 korrust ja planeeritud krundi pindala on 2214 m<sup>2</sup>.

Arvestades, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatava hoone jaoks rajatakse parkimine maa-alusena või varjatult hoone mahus, st maapealseid avaparkimiskohti ette nähtud ei ole, on võimalik üldplaneeringus lk 25 toodud korterite arvu piirmäära arvestuse lisatingimuse („Vastavat näitajat täpsustatakse lähtuvalt planeeringuala kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist ning lähtuvalt kavandatava hoonestuse ja krundistruktuuri eripärast. Vastavat näitajat võib vähendada, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa all.“) rakendamine. Kehtiv üldplaneering ei sea sellise vähendamise piire. Samas on vähendamise maksimaalmäär toodud koostamisel olevas Pärnu linna üldplaneeringus 2035+ (vastu võetud 18.09.2025 otsusega nr 28, kuid mitte kehtestatud) ja see annab maksimaalseks täisehituse suurendamise piirmääraks 40% juhul, kui parkimisvajadus on lahendatud täismahus hoone mahus ja/või maa all (ptk 5.2.1, lk 56 „Kohaliku omavalitsuse kaalutluse otsuse alusel võib lubada kuni 20% suuremat täisehitust, kui täidetud on üldplaneeringuga määratud tingimused ning kui tagatud on avalikusele suunatud kasutusfunktsioon, parkimisvajadus on lahendatud arhitektuuriselt sobivalt hoone mahus ja/või maa all, tagatud on turvaline kasutajasõbralik välisruum ja tagatud on soojussaare efekti tekkimise mõju leevendamine. Piirkonnakeskuses (Kesklinn ja Papiniidu keskus) võib lubada kohaliku omavalitsuse kaalutluse alusel kuni 40% suuremat täisehitust, kui parkimisvajadus on lahendatud täismahus ja arhitektuuriselt sobivalt hoone mahus ja/või maa all“). Seega on asjakohane järgida seda piirmäära ning leida korterite maksimaalmäär eeltoodud arvestades vastavalt:

2214 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup>=37 korterit.

Juhul kui kasutada eeltoodud üldplaneeringu tingimust maa-aluse ja/või hoonesisese parkimise osas (korterite arvu suurendamine 40%) saame korterite arvu maksimaalmäära järgmiselt:

37x1,4=52 korterit.

Kesklinna eelisarendamisel, tihendamisel ja kvaliteetsete elukorterite loomiseks juba valmis infrastruktuuriga südalinnas on kehtivate alusdokumentide raames maksimaalse korterite arvu lubamine vajalik. See on veenvalt põhjendatud eelpoolt tooduga ning seda toetab lisaks ka hiljuti avaldatud *Freindly City index*, mille kohaselt on Pärnu veel suhteliselt kaugel 15-minuti linna põhimõtte saavutamisest (avaldatud 16. novembri 2025. a Pärnu Postimehes: <https://parnu.postimees.ee/8360870/uuring-parnus-mahub-15-minuti-linna-visiooni-alla-poole-elanikest>).

Eeltoodud korterite arvu määramine puudutab eluruume ja see ei käsitle ega piira külaliskorterite (majutusteenus) kavandamist hoonesse.

Aia tn 2a ja Lai tn 15b maaüksuse liitmisel moodustatavat krunti ei ole lubatud piirata piirdega, sest tegemist on kesklinnas ühiskasutuses oleva alaga.

Kavandatav võimalik hoonestus on kooskõlas piirkonna kultuuriväärtuslike struktuurielementidega ega ei halvenda vanalinna ega vanalinna panoraami vaadeldavust. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, mistõttu on tegemist üldplaneeringu elluviimisega.

## 2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Aia tn 2a ja Lai tn 15b katastriüksused on planeeritud kokku liita üheks krundiks (POS 1). Planeeritud krundi piirid ja suurus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Aia tänav T10 ning Lai tänav T7 katastriüksused säilivad olemasolevana.

## 2.3 Planeeritud ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Planeeritud krundile on planeeritud ühe hoone ehitamine, millele on joonisel 3 määratud kolm erineva suurima lubatud hoone kõrgusega hoonestusala osa. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Kogu hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine ning maa-aluste korruste ehitamine vastavalt ehitusõigusele.

Kavandatava hoone kõrgus on valitud ühe torni osas tulenevalt ühelt poolt Lai tn 11 kinnistule varasemalt juba kavandatud kõrghoone (39 m absoluutkõrgust) kõrgusest ja teise torniosa kõrgus on piiratud selliselt, et see jääks madalamaks Pärnu ajalooliselt kõrgeima hoone Elisabethi kiriku kõrgusest (54.68 m abs).

Planeeritud krundile on kavandatud kuni kogu ulatuses maa-alune täisehitus ja on lubatud kuni kaks maa-alust korrust. Krundi maapealne täisehitus on määratletud korruste kaupa järgmiselt:

| <i>Korrus</i> | <i>Täisehituse osakaal</i> | <i>Suletud brutopind. m<sup>2</sup></i> |
|---------------|----------------------------|---|
| 1             | 95                         | 2103                                    |
| 2             | 95                         | 2103                                    |
| 3             | 100                        | 2214                                    |
| 4             | 100                        | 2214                                    |
| 5             | 55                         | 1218                                    |
| 6             | 55                         | 1218                                    |
| 7             | 40                         | 886                                     |
| 8             | 40                         | 886                                     |
| 9             | 35                         | 775                                     |
| 10            | 35                         | 775                                     |
| 11            | 30                         | 664                                     |
| 12            | 15                         | 332                                     |
| 13            | 15                         | 332                                     |
| 14            | 15                         | 332                                     |
| 15            | 15                         | 332                                     |
|               | KOKKU                      | 16 384                                  |

Lisaks eeltoodud maapealsele täisehitusele on:

- lubatud sarnaselt kehtivale detailplaneeringule ning vastavalt joonisel 3 esitatule rõdude üleehtus kuni 2 m kolmandast korrusest alates Aida tänav T3 poolisel küljel ning kolmandast korrusest alates Lai tn T7, Aida tn T10 ning Aia tänav T9 tänavamaade poolisel küljel; muinsuskaitse eritingimustes on lubatud rõdude rajamine üle kinnistu piiri vaid Aida tn T3 ja Aia tn T9 suunas, detailplaneeringuga tehakse ettepanek seda õigust laiendada ja siiski Lai tn T7 ja Aida tn T10 suunas arvestades kavandatavat ehitusõigust (torniosade paiknemine);
- lubatud alates kaheksandast korrusest torniosade ühendamine arhitektuur-ehituslikel kaalutlustel (näiteks galeriidega) eeldusel, et täidetakse insolatsiooni tingimused ja ei ületata 8-nda korruse täisehituse osakaalu (tabel lk 18). Seejuures võimalusel kavandada nende avamine avalikult küllastamiseks, kaugvaadete võimaluse avamiseks.

Maa-aluse kogu krundi ulatuses täisehituse kasuks räägib parkimise avalikust ruumist varjatud lahendamine hoone all ja hoone mahus. Tegemist on Pärnu kesklinnas ka varem kasutusel olnud praktikaga (näiteks vahetult lähedal asuvad Lai tn 15 ja Lai tn 15a krundil). Sarnaselt käesolevaga on juba varasemalt kõrvalkinnistul Aida tn T3 detailplaneeringuga kavandatud kuni kaks maa-alust korrust.

Maapealne täisehitus on esimesel kahel korrusel vähendatud avatud linnaruumi saavutamise eesmärgil, et muuta Aida tn T3 kavandatud jalakäiguava avaramaks ja rajatavasse hoonesse sissepääs atraktiivsemaks konsoolsete kõrgemate korruste all kaetuna. Samas on vajalik hoida alumiste korruste kõrge täisehitus kõrge, et saavutada avatud ja tihendatud linnaruumis äripindade rohkus ja mitmekülgsus.

Maapealne täisehitus torniosadel on piiritletud oluliselt väiksemaks juba viiendast korrusest alates ning see väheneb oluliselt kõrguse suurenedes, et tagada liigendatud linnaruumi saavutamine, torniosade vertikaalsuse rõhutamine ja vältida senist levinud praktikat, kus hooned on ühtlased ja massiivsed. Nagu eespool selgitatud, siis ei ole õige senist kahetsusväärset praktikat jätkata, vaid linna siluetti on vaja pigem ilmestada ja rajada vertikaalseid dominante.

Detailplaneeringu joonistel 3 ja 4 on esitatud näitlik kõrgemate hooneosade (tornide) paiknemine planeeritud hoonestusalal, mida on lubatud arhitektuurivõistluse tulemusel täpsustada planeeritud hoonestusalade piires. Hoone projekteerimisel tuleb samuti arvestada, et ei vähendataks ülenormatiivselt naaberhoonete eluruumide insolatsiooni.

## 2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda, olema kaasaegne, väärtustama linnaruumi ning looma kesklinna kvartalisse uue linnaehitusliku ja arhitektuurse kvaliteedi. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks (hoone ja seda ümbritsev vahetu linnaruum) tuleb pärast planeeringu kehtestamist viia läbi avalik arhitektuurivõistlus, mille žüriis peavad osalema ka Pärnu linnavalitsuse esindajad. Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada Pärnu linnavalitsusega. Arvestada tuleb muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuetega. Rajatav hoone peab järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Hoone rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Tagada tuleb planeeringualaga külgneva avaliku ruumi inimkeskne ilme. Vältida tuleb monotoonselt ühtlase hoonefrondi tekkimist, milleks tuleb fassaade liigendada. Avaliku ruumiga külgnev esimese korruse front tuleb kujundada linnaruumiga suhtlevana (tänavatasandil sisse- ja hoonest läbipääsud)

ning visuaalsed vaheldust pakkuva äri- ja teeninduspindadega hooneosaks (markeeritud sissepääsud, vaateaknad, arhitektuurised elemendid vms). Korterite kavandamisel tuleb ette näha erineva suurusega kortereid, arvestada peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet, tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses, arvestada ka vananeva ühiskonna vajadustega.

Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, 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.

Planeeringulahendusega kavandatud hoonestusele on koostanud ekspertarvamuse OÜ Neoprojekt. Arvamuses nenditakse, et Eesti kesklinnade tihedates tingimustes on ehitatud mitme maa-aluse korrusega hooneid analoogsetes ehitusgeoloogilistes tingimustes ka varem, näiteks käesoleva ekspertarvamuse koostaja osalusel on projekteeritud ja ehitatud ka kolme maa-aluse korrusega hooneid Tallinnas. Vundamendisüvendi rajamisel tuleb arvestada pinnase eemaldamisest ja veehorisondi muutustest tulenevate mõjudega naaberhoonetele. Ei tohi muuta veehorisondi taset madalvundamentidega hoonete läheduses. Vundamentide ja keldri ehitamise ajaks tuleb rajada sulundseinad. Sulundseinad tuleb lahendada eraldi projektiga. Enne ehitustöid tuleb dokumenteerida naaberhoonete seisukord (kaardistada olemasolevad praod, kahjustused, defektid jms.). Uushoonestuse 0-tsükli ehitustööde ajal tuleb teostada olemasolevate hoonete vajumisuuringud (teostada ehitustöödest tulenevate võimalike vajumiste mõõdistused).

Tuginedes varasematele ehituskogemustele ja arvestades ehitusgeoloogilisi tingimusi võib väita, et planeeritud krundil kuni kahe maa-aluse korrusega ja kahe torniosaga (11 korrust ja 15 korrust) hoone rajamine on võimalik, teadvustades ja minimaliseerides riske ning tagades pädeva projekteerimis- ja ehitustööga olemasolevate ja ka kavandatud hoonete ohutuse.

Hoone konstruktiivsel projekteerimisel määratakse täpsemalt rajatavate vaiade süvistamissügavused ja -kihid (moreen, lubjakivi), samuti rajatava hoone koormusest tulenevalt vastavalt valitavate vaiade kandevõimele tulenev vaiade arv (nii surve- kui ka tõmbevaiadel). Hoone ehitusaegse kaeviku osas koostatav eraldi tehnoloogiline projekt peab andma lahenduse nii sulundseina rajamissügavusele kui ka võimalike horisontaaltugede kasutamise vajadusele, asukohtadele, arvule (näitena on OÜ Neoprojekt ekspertarvamuses lk 4 toodud ka informatiivselt situatsiooni illustreeriv foto ehituskaevikust Tallinnas).

Planeeritud hoonesse tuleb rajada kehtivate nõuete kohane varjumiskoht. 12.10.2025 jõustus „Hädaolukorra seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/102102025002>), mis peajasjalikult korraldab varjumise temaatikat. Varjumiskoht käesoleva seaduse tähenduses on niisugune ehitus või selle osa või ajutine ehitus, mis on kohandatud varjumiseks ja mille konstruktsioon kaitseb inimest vähemalt plahvatusega kaasneva laialipaiskiva eseme eest. Hoone või selle osa varjumiskohaks kohandamise põhimõtted kehtestab Vabariigi Valitsus oma määrusega. Planeeritud hoone projekteerimisel tuleb arvestada varjumiskoha rajamise vajadusega, milleks on ette nähtud maa-alune korrus.

## 2.5 Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimustega on määratud järgnevad nõuded.

### 2.5.1 Üldtingimused

1. Edasise planeerimis- ja projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga.
2. Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007) kaitsevööndis ja ehitismälestise Pärnu linnakindlustused (16677) alal kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.
3. Planeeringu koostamisel võtta aluseks Pärnu kesklinna linnaehitusliku analüüsi täiendversiooni (koostaja 3+1 Arhitektid, 2025) joonistel esitatud arhitektuurne lahendus.

### 2.5.2 Arheoloogilised tingimused

1. Kõigil kaevetöödel (mh kommunikatsioonide paigaldamine) tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetodiks arheoloogiline jälgimine, in situ ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel arheoloogiline kaevamine).
2. Tuleb arvestada matuste paljandumise võimalusega, mille väljapuhastamiseks, fikseerimiseks ja võimalikuks teiseldamiseks tuleb kohale kutsuda osteoloog.

### 2.5.3 Hooned

1. Aia tn 2a ja Lai tn 15b maaüksuse liitmisel moodustatavale krundile on lubatud püstitada hoone, mis on põhiosas neljakorruseline absoluutkõrgusega kuni 18.00 ning millel on kaks kõrgemat torniosa.
2. Üks tornidest võib olla kuni 15-korruseline absoluutkõrgusega kuni 53.60 (EH2000 süsteemis) ning teine torn kuni 11-korruseline absoluutkõrgusega kuni 39.00.
3. Planeeritud krunt on lubatud täis ehitada 100% ulatuses ehitisealuse pinnaga 2214 m<sup>2</sup>, millele Aida tänav T3 ning Aia tänav T9 alal võivad lisanduda rõdud kuni 2 m kaugusele krundi piirist.
4. Hoone torniosad peavad olema sihvakad ning tipu suunas kahanevad. Korruste suurim lubatud brutopind (v.a üle krundi piiri ulatuvad rõdud) võib olla järgnev:

| Korrus     | Korruse täisehituse osakaal krundi pinnast (2214 m <sup>2</sup> ) |
|------------|---|
| 1. korrus  | 95%   |
| 2. korrus  | 95%   |
| 3. korrus  | 100%  |
| 4. korrus  | 100%  |
| 5. korrus  | 55%   |
| 6. korrus  | 55%   |
| 7. korrus  | 40%   |
| 8. korrus  | 40%   |
| 9. korrus  | 35%   |
| 10. korrus | 35%   |

| Korrus     | Korruse täisehituse osakaal krundi pinnast (2214 m <sup>2</sup> ) |
|------------|---|
| 11. korrus | 30%   |
| 12. korrus | 15%   |
| 13. korrus | 15%   |
| 14. korrus | 15%   |
| 15. korrus | 15%   |

**Märkused:**

1. Teisest korrusest alates on lubatud Aia tn T9 ja Aida tn T3 kinnistute poolisel küljel üleehitus kuni 2 m (vt ka ptk 3.3. punkt 3);
2. Korrustel 5-11 toodud täisehitusprotsent hõlmab mõlema torniosa alust pinda kokku.
5. Hoone välisviimistluses on soovitatav mitte kasutada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki, kärjekujulist ruberoidkatet jms. Plekki võib kasutada aktsendi andmiseks fassaadil, kuid mitte üldise fassaadimaterjalina.
6. Hoonele kavandada selgelt arusaadavad peasissepääsud.
7. Krundi avatud osades ja avalike teede ja väljakute aladele võib paigutada kuni 20 m<sup>2</sup> avaliku funktsiooniga väikeehitisi (kioskid). Väikeehitise asukoht ja sobivus linnaruumi tuleb kooskõlastada vastavalt kehtivale korrale.
8. Mahte tuleb liigendada vertikaalselt ja horisontaalselt materjalidega ja/või arhitektuursete detailidega, et vältida monotoonsust ja rikastada linnapilti.
9. Hoone välised tehnoseadmed peavad olema avalikust ruumist avaneva vaate eest varjatud. Tehnoseadmed ei tohi ulatuda üle suurima lubatud ehituskõrguse.

**2.5.4 Tehnorajatised ja piirded**

1. Mootorsõidukite juurdepääsuks kasutada olemasolevaid teid, uusi sõiduteid planeeringualale mitte rajada (va vajalikud mahasõidud tänavalt).
2. Mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada hoone mahus, soovitavalt maa-alustel parkimiskorrustel, maapinnale avaparklat rajada ei ole lubatud.
3. Hoone ümbrus peab pakkuma suurimat avalikku kasu kvaliteetse avaliku ruumi ja linnaväljaku näol.
4. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
5. Piirete rajamine krundi piiramiseks ei ole lubatud.

**2.6 Tänav maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualasse on kaasatud Aia tänav T10 ning Lai tänav T7 tänavate maa-alad. Jalakäijate liikumine on tagatud ümbritsevatel tänavatel, peamine jalakäijate juurdepääsusuund planeeritud hoonesse on põhja suunast Aida tänava lõigult, mis on jalakäijate ala ning lääne suunast Aia tänavalt. Aia tänav T10 ning Lai tänav T7 on planeeritud sõidukite ning jalakäijate jagatud ruumina. Edasisel projekteerimisel, arvestades lõplikku parkimislahendust ning muid arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi (näiteks kavandatava hoone teenindusalad jms), kavandada jalakäijatele Aida tn T3 jalakäijate alalt läbi POS 1 krundi läbipääsPikk tn 16b kinnistuni.



Aia tänava ääres tänava vastaspoolal on bussidele peatumiskoht, mis on vajalik planeeringualal majutushoone maa funktsiooni rakendamise korral.

Joonisel 3 on esitatud näitlik liikluskorralduslik lahendus, kus sõidukite juurdepääs hoonesisesesse maa-alusesse parklasse ning vajadusel ka teisel maapealsel korrusel asuvasse parklasse on planeeritud lõuna suunast Aia tänava lõigu Aia tänav T10) kaudu ning väljapääs ida suunast Laia tänava lõigu Lai tänav T7 kaudu. Tegemist on ühe näitliku lahendusvariandiga, täpsem lahendus selgub edasisel projekteerimisel. Parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Planeeringuala asub kesklinna piirkonnas, kus parkimismormatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Büroode puhul on suurim lubatud parkimiskohtade arv 1 koht 90 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta, kaupluste puhul 1 koht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta, toitlustuskohtade puhul 1 koht 230 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ning korterite puhul 1 koht korteri või 60 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Kui äripindadest arvestada 50% ulatuses büroodega, 40% ulatuses kaupluste ja 10% ulatuses toitlustuskohtadega, siis keskmine normatiivne parkimiskohtade vajadus on 108 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Nii korterite parkimiskohtade arvestuse osas kui ka äripindade parkimismormatiivi arvestusel on lubatud kuni 40%line parkimisnõuete vähendamine, mis on kooskõlas ja käesoleva planeeringu menetlemise hetkel vastu võetud (kuid kehtestamata) Pärnu linna uue üldplaneeringu põhimõtetega (Pärnu üldplaneering 2035+, seletuskiri ptk 5.2.1, lk 59 – „Kesklinna piirkonnas võib lubada kohaliku omavalitsuse kaalutluse alusel kuni 40% väiksemat parkimisalade nõude täitmist, kui parkimisvajadus on lahendatud arhitektuuriselt sobivalt hoone mahus ja/või maa all ning esitatud on parkimisanalüüs.“) kooskõlas. Vastavalt inseneribüroos Stratum koostatud liiklusuuringule on soovitatav kasutada Aia tn 2a ja Lai tn 15b planeeringualal 40% vähendatud parkimismormatiivi ehk 0,6 parkimiskohta korterile ning äripindadel 1 parkimiskoht 180 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta.

Arvutuslik suurim võimalik normatiivne parkimiskohtade arv:

| Krunt | Planeeritud sihtotstarve* | Suurim suletud brutopind/ korterite arv | Standardi kohane ehitusliik | Ehitise aukoht | Normatiiv | Vähendatud normatiiv | Arvutuslik parkimiskohtade arv |
|-------|---------------------------|---|-----------------------------|----------------|-----------|----------------------|--------------------------------|
| POS 1 | 1.-4. k äripinnad         | 8635 m <sup>2</sup>                     | büroo, kauplus, toitlustus  | kesklinn       | 1/108     | 1/180                | 48                             |
|       | 5. kuni 15. k korterid    | 52 korterit                             | korter                      | kesklinn       | 1/korter  | 0,6/korter           | 31                             |
|       |                           |   |                             |                |           | KOKKU                | 79                             |

\* Täpne sihtotstarvete jaotus korrustel määratakse projekteerimisel.

Joonisel 3 ning järgneval skeemil (Skeem 3, lk 24) on esitatud näitlik parkimiskohtade arv kahel maa-alusel korrusel ning maapealsel 2. korrusel, mida täpsustatakse projektiga.

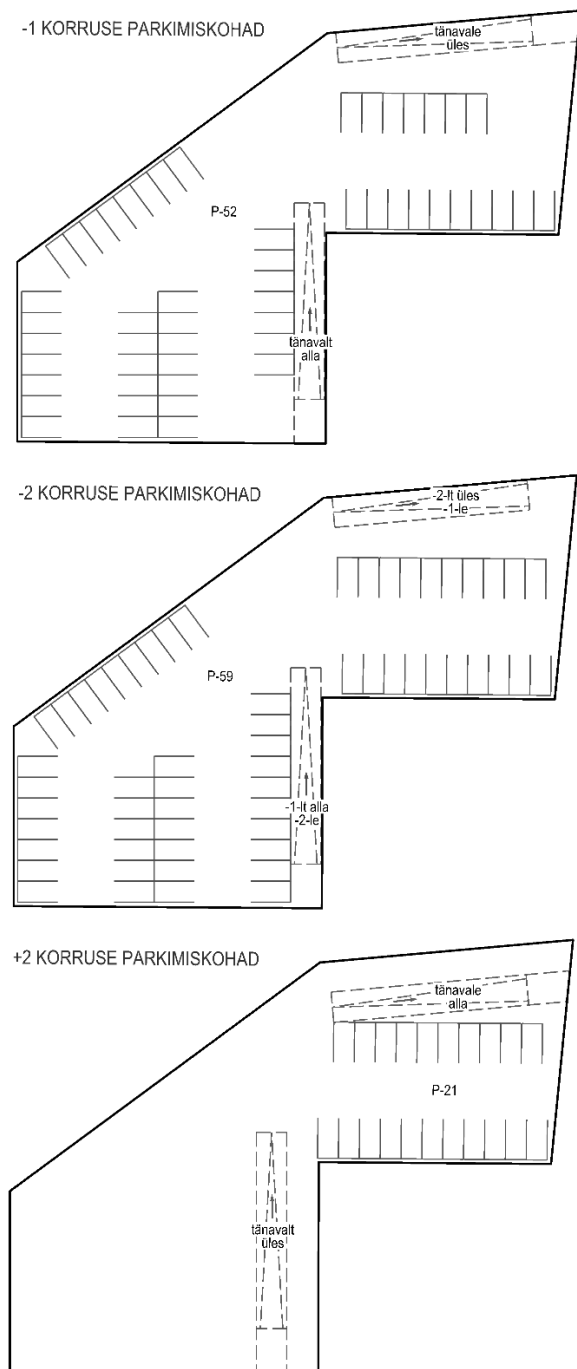
Sõltuvalt edasises projekteerimises leitavatest lahendustest on võimalik maapealsel korrusel analoogselt lk 24 toodud skeemile 2. korruse hoonesiseses parkimise lahendusele jätkata hoonesisest parkimist ka kõrgematel korrustel.

Äripindade ja külaliskorterite parkimiskohtade kasutus lahendada võimalusel ristikasutusena, elukorterite kasutusse antud parkimiskohti rsikasutusena mitte kavandada. Parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest.

Parkimiskohtade paiknemine, sealjuures ka parkimiskohtade jaotus erinevate tasapindade vahel, tuleb täpsustada projekteerimisel. Juurdepääs maa-alusesse parklasse on planeeritud pandusega, mis tuleb projekteerida ja ehitada vastavalt EVS 843 nõuetele.

Arvestades eeltoodut on kinnistule võimalik rajada lubatud maksimaalmääras autode parkimiskohti vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Maksimaalmäär äripindade jaoks on kuni 80 kohta (8635 m<sup>2</sup>/108) ja maksimaalmäär korterite jaoks on üks koht korterile (52 korterit), seega kogu kavandatava hoonestuse jaoks on maksimaalmäär 132 kohta ning näitlikel skeemidel ongi kokku 132 parkimiskohta. Parkimisnormatiivi vähendamise kohaldamine on asjakohane ja lubatud vastavalt liiklusuuringule (Stratum 2025) ja ka veel kehtestamata, kuid vastu võetud Pärnu uuele üldplaneeringule 2035+ ning otsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Maapealseid avaparkimiskohti ei ole POS 1 krundile lubatud rajada.



Skeem 3. Näitlik parkimiskohtade paiknemine kahel maa-alusel korrusel ja teisel korrusel.

Projekteerimisel tuleb krundil ja/või piirnevatel tänavaaladel ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad hoonete peamiste sissepääsude lähedusse ja/või hoone sisestes panipaikades/parkimiskorrustel. Rattaparklate asukoht peab olema maja sees või maja ees tänaval sobivas kohas ilma hoonesse sissepääsu häirimata. Hoone sisesed rattaparklad näha ette eelkõige keldrikorrustele ning ülemistel korrustel nt kaldteede alla. Jalgrataste parkimiskohtade arv tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Büroode puhul on vähim lubatud jalgrataste parkimiskohtade arv 1 koht 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta, kaupluste puhul 1 koht 200 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ning korterite puhul 2 kohta korteri kohta või 1 koht 40 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Arvutuslik normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv POS 1 krundil on ligikaudu 88. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav kavandada sademete eest kaitstuna ehk kaetud varjualustes. Korteri- ja vajalikud jalgrataste parkimiskohad kavandada soovitatavalt hoone siseselt panipaikades.

Nagu varem mainitud, on planeeringulahendusele koostanud liiklusuuringu inseneribüroo Stratum. Vastavalt uuringule näitavad modelleerimistulemused, et ka peale planeeringu realiseerumist lisanduva autoliikluskoormuse korral lähipiirkonna tänavavõrgule ei lange ristmike läbilaskvuse kasutustegur (seega ka teenindustase) alla taseme C. Teenindustasemele D jõuab aastaks 2035 õhtusel tiptunnil Ringi – Pikk ristmik, mis ei olnud küll analüüsitava ristmike hulgas, kuid see on tasemel D ka ilma planeeringuala objektideta. Samas peab lisama, et foorjuhitava ristmiku teenindustase D on täiesti aktsepteeritav.

## 2.7 Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringualal olemasolevat haljastust ei ole. Krundile näha ette terviklik ja kvaliteetne väliala lahendus, mis antakse haljastusprojektiga. Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala ulatuses vastava projekti alusel. Üldplaneeringu kohaselt ei ole kesklinnas kohustuslikku krundi haljastuse osakaalu määratud, haljastuse osakaal määratakse igakordselt eraldi (vastavalt üldplaneeringule on segahoonestuse maa-alal väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast (v.a. kesklinnas, miljöövärtuslikul alal, värtuslikul üksikobjektid kus haljastuse osakaal määratakse igakordselt eraldi)). Planeeringuala piirkonnas olevatel kruntidel on krundi sisese haljastuse osakaal valdavalt vähene, haljastuse moodustavad tänavatel olevad puudered. Lähtuvalt piirkonnas välja kujunenud tavale on POS 1 krundil minimaalseks haljastusprotsendiks planeeritud 10% pinnast, mis tuleb lahendada maapinna tasandil ja/või madalama hooneosa katuslael. Soovitatav on projekteerimisel leida krundi siseselt ruumi haljastuse rajamiseks, samuti rajada katusehaljastust ja vertikaalhaljastust. Madalama hooneosa katusele kavandada elanike puhke- ja laste mänguala, ühtlasi maksimaalselt täites ka haljastuse nõudeid. Selline lahendus vastab ka Pärnu linna uues üldplaneeringus (töös olev Pärnu 2035+ ptk 16.1, lk 157) välja pakutud lahendusele. Puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse kokkuleppel Pärnu linnavalitsusega mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal), mis fikseeritakse halduslepingus enne planeeringu kehtestamist. Piirete rajamine planeeritud kruntidele ei ole lubatud, va sissepääsu piiramine parklasse.

## 2.8 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoone vähim tuleohutusklass on TP1. Kui planeeritud hoone ehitatakse naaberkrundil asuvale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha vastavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

## 2.9 Tehnovõrgud ja rajatised

### 2.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Aia tänavalt Aida tänav T3 maaüksuseini ning Aia tn 2a maaüksuseni on välja ehitatud võimalikud liitumiskohad vee, reoveekanaliseerimise ja sademeveekanaliseerimise torustikuga. Aia tänaval asuvad ka kaugkütte, kaugjahutuse ning kesk- ja madalpinge elektriliinid ja mastvalgustid. Laial tänaval asuvad telekommunikatsiooni, sademeveekanaliseerimise, vee-, reoveekanaliseerimise ja kaugkütte võrk. Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

### 2.9.2 Veevarustus

Planeeritud hoone veevarustus on planeeritud ühisveevõrgust vastavalt AS Pärnu Vesi 20.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr DT-251006. Aia tänav T10 tänavamaal on varasemalt rajatud Aia tn 2a kinnistule liitumispunkt nr 507. Liitumiskoha muutmise korral on võimalikud liitumiskohad peatorustik De225 Aia tänav T9 ja peatorustik De110 Aia tänav T10.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega ning standardis EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus“ esitatud nõuetega. Vastavalt standardi tabelile 4 on planeeritud kuni 50 m kõrguse ja 25000...50000 m<sup>2</sup> hoone puhul vajalik väliskustutusvee vooluhulk 25 l/s kuue tunni jooksul, juhul kui ehitatava hoone kubatuur on üle 50000 m<sup>2</sup>, on vajalik väliskustutusvee vooluhulk 30 l/s kuue tunni jooksul.

Tuletõrje veevarustus on tagatud järgmistest kohtadest:

- hüdrant nr 294, sõlmes 551, Aia tn 2a kõrval, koordinaadid 6471982.32, 529597.70, vooluhulk 48,90 l/s;
- hüdrant nr 274, sõlmes 541, Laial tänaval T4, koordinaadid 6471989.98, 529741.25, vooluhulk 41,90 l/s,
- hüdrant nr 101, sõlmes 548, Pikal tänaval, koordinaadid 6471875.04, 529730.61, vooluhulk 38,30 l/s.

### 2.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoone reovesi on vastavalt AS Pärnu Vesi 20.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr DT-251006 planeeritud juhtida reoveekanaliseerimise torustikku. Aia tänav T10 tänavamaal on varasemalt rajatud Aia tn 2a kinnistule liitumispunkt nr 92. Täiendavad võimalikud liitumiskohad on peatorustik De160 Aia tänav T9, peatorustik De160 Aia tänav T10 ning peatorustik De160 Aida tänaval T3.

Krundi kogutav sademevesi on planeeritud suunata Pärnu linna sademeveekanaliseerimise torustikku. Vastavalt AS Pärnu Vesi 20.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr DT-251006 on Aia tänav T10 tänavamaal varasemalt rajatud Aia tn 2a kinnistule liitumispunkt nr 84. Lähimad täiendavad võimalikud ühenduspunktid on peatorustik De500 Aia tänav T9, peatorustik De250 Aida tänav T3, peatorustik De560 Lai tänav T7.

Planeeritud krunti läbib naabermaaüksust Pikk tn 16b teenindav sademeveekanaliseerimise toru, mis on planeeritud ümber tõsta Lai tänav T7 tänavamaale.

Projektis 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“. Uue sademevee väljalasude projekteerimise korral taotlema tingimused ja/või kooskõlastus keskkonnaametist.

#### **2.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Planeeritud hoone elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 506646, mis näeb ette 0,4 kV maakaabli paigaldamise alates olemasolevast alajaamast „Artur“, mis asub Pikk tn 12b krundil. Liitumis- ja jaotuskilp on planeeritud Aia tänava poolsele krundi piirile.

Hooviala valgustus lahendatakse projekteerimisel lähtuvalt ehitatava hoone ja hooviala arhitektuursest lahendusest. Projekteerimisel lahendada ka planeeritud krundiga piirnevate Aia tänav T10 ja Lai tänav T7 tänavate ning vajadusel ka Aida tänav T3 väljaku valgustus.

#### **2.9.5 Kaugküte ja kaugjahutus**

Planeeritud hoonete soojavarustus ja kaugjahutus on planeeritud vastavalt Gren Eesti AS poolt 19.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PT-26.

Planeeritud hoone soojavarustus on võimalik lahendada kahest ühenduskohast, detailplaneeringus on näidatud mõlemad variandid:

- Lai tn T4 ja Aia tn T9 tänavate ristmikult paiknevalt kaugküttetorustikult 2xDN400/630;
- Lai tn T4 ja Lai tn T7 ristmikult paiknevalt kaugküttetorustikult 2xDN400/630.

Planeeritud hoone jahutusvarustus on võimalik lahendada kahest ühenduskohast, detailplaneeringus on näidatud mõlemad variandid:

- Aia tn T9 paiknevalt jahutustorustikult 2xDN300/450;
- Aia tn T10 paiknevalt jahutustorustikult 2xDN200/315.

Kaugjahutuse rajamise vajadus otsustatakse edasise projekteerimise käigus.

#### **2.9.6 Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeritud hoone ühendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39998598 Laial tänaval asuva telekommunikatsioonivõrguga. Sidekanaliseerimise/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana Laial tänaval asuvast sidekaevust PRN-332 läbi Lai tn T7 tänavasopi. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1m. Ehitatavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused.

#### **2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike 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.

Kõrghoonete rajamisel tuleb arvestada mõju linnustikule. Antud teemat on põhjalikult käsitletud OÜ Lemma koostatud keskkonnamõjude analüüsis (lk 10-11), selle lõppjärelduse kohaselt sõltub uushoonestuse mõju linnustikule peamiselt arhitektuursest lahendusest, mitte niivõrd kõrgusest. Nimetatud eelhindangus on toodud erinevaid viise, kuidas vajadusel mõju vähendada ja nendega tuleb hoone projekteerimisel arvestada.

Kliimamuutustega kaasnevalt prognoositakse sademehulga suurenemist, millega toimetulemiseks tuleb kinnistu vertikaalplaneerimine reeglina lahendada selliselt, et sademevesi käideldakse võimalikult suures mahus krundisiseselt. Kavandatav haljastatud elanike puhkeala ja mänguväljak madala hooneosa katusel annab selleks antud planeeringu puhul ainukese võimaluse, st sademevett tuleb kasutada haljastaimestiku kastmiseks. Oluline on sademehulga suurenemisel vabaneda sademeveest suurimal võimalikul määral selle tekkekohas, et vältida sademevee reostumist ning mitte liigselt koormata sademeveekanaliseerimist. Maa-aluse parkla rajamine ei anna võimalust sademevett oma kinnistul immutada, kuid samas on maa-aluse parkla ja selle kaldtee sademevee hulk oluliselt väiksem võrreldes maapealse kõvakattega samaväärses mahus parkla rajamisega, mis nõuaks kogu lisanduva parkla kõvakattega alalt koguneva sademevee torustikku ärajuhtimist.

Katusematerjalidena tuleb kasutada heledas toonis katteid, et vähendada kuumasaarte tekkimist ja kuumaohtu. Eriti oluline on see madalama hooneosa katusele kortermaja elanikele puhkeala kavandamisel. Selline käsitlus langeb kokku ka töös oleva (vastu võetud, kuid kehtestamata) Pärnu linna üldplaneeringuga 2035+ (ptk 16.1, lk 157).

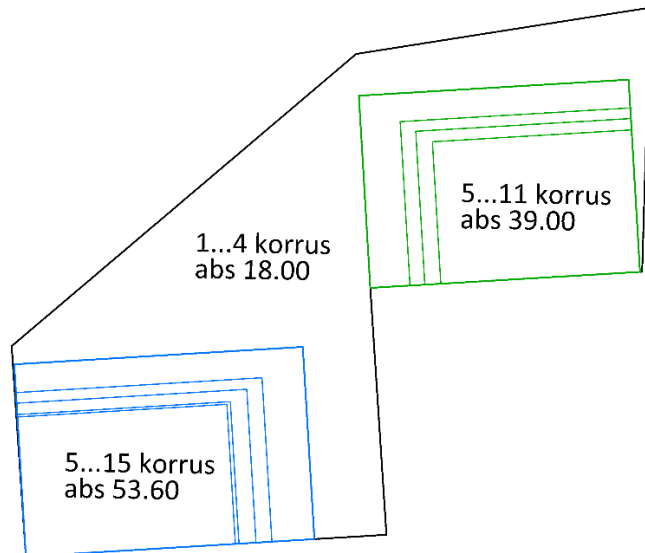
Seega on pakutav lahendus, arvestades planeeringuala paiknemist kesklinnas, kliimamuutustega kohanemise mõttes võimaluste piires kooskõlas kahe olulise eesmärgiga – kuumasaarte vältimine ja kohanemine suurenevate sademeveehulkadega. Planeeringuala asub kesklinnas, kus on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud ja teenused, hoonestuse tihendamine võimaldab optimeerida võrkude kasutuskoormust ja minimeerida autokasutust, toetades seeläbi energiakulu vähendamise eesmärki.

Planeeringulahendusele koostatud keskkonnamõjude analüüsi järeldusena on öeldud, et detailplaneeringuga kavandatud lahenduse elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

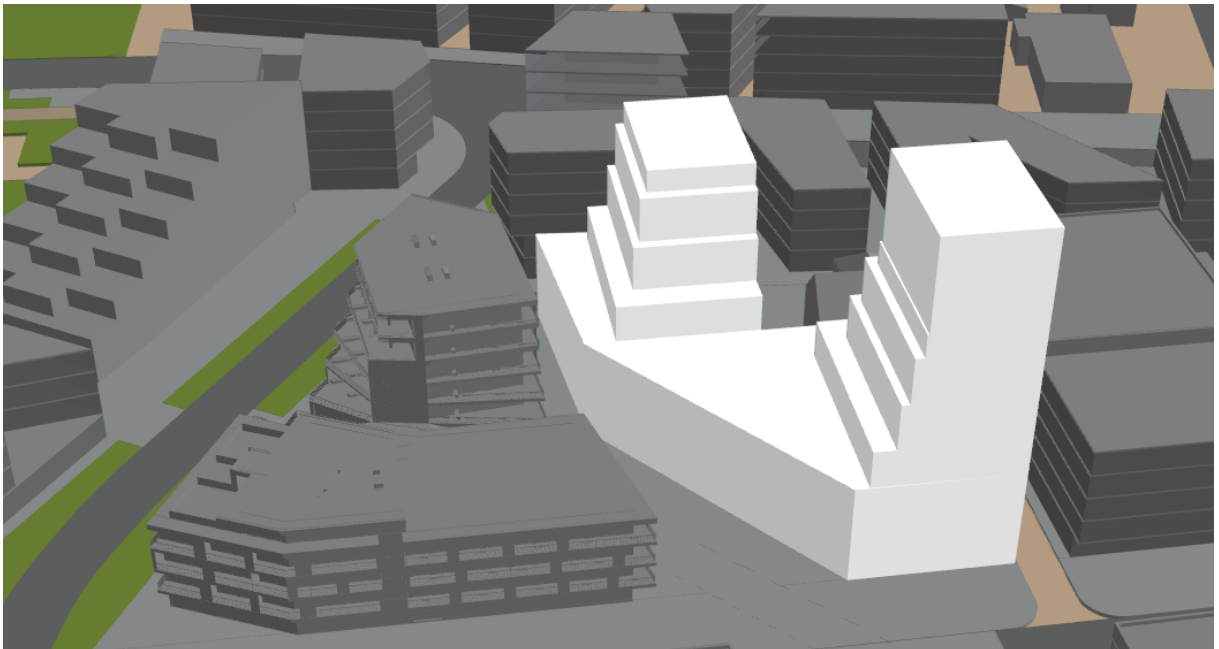
## 2.11 Insolatsiooni tingimused

Planeeritud hoonetes tuleb projekteerimisel tagada insolatsioon (päikesevalguse kestus) 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 projekteerimisel tuleb arvestada, et naaberhoonete elamispindadel ei tekiks hoone ehitamise järgselt ülenormatiivset insolatsiooni vähenemist.

Planeeringu koostamisel on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kolmemõõtmelise mudeliga kontrollitud planeeritud hoone ühe võimaliku planeeringu tingimustele vastava kuju mõju planeeringualast põhja pool Lai tn 15a krundil asuva hoone eluruumide insolatsioonile. Teistes planeeringuala läheduses asuvates hoonetes ei ole eluruume, mille insolatsiooni planeeritud hoone mõjutaks – Pikk tn 16b asuvas hoonetes eluruume ei ole, Pikk tn 16 hoone põhjafassaadil on eluruumide aknad, kuid planeeritud hoone asub nendest põhja pool ning insolatsiooni ei muuda. Olemasolev hoonestus on mudelis kajastatud vastavalt Kolm Pluss Üks OÜ tööle „Pärnu kesklinna linnaehituslik analüüs“.



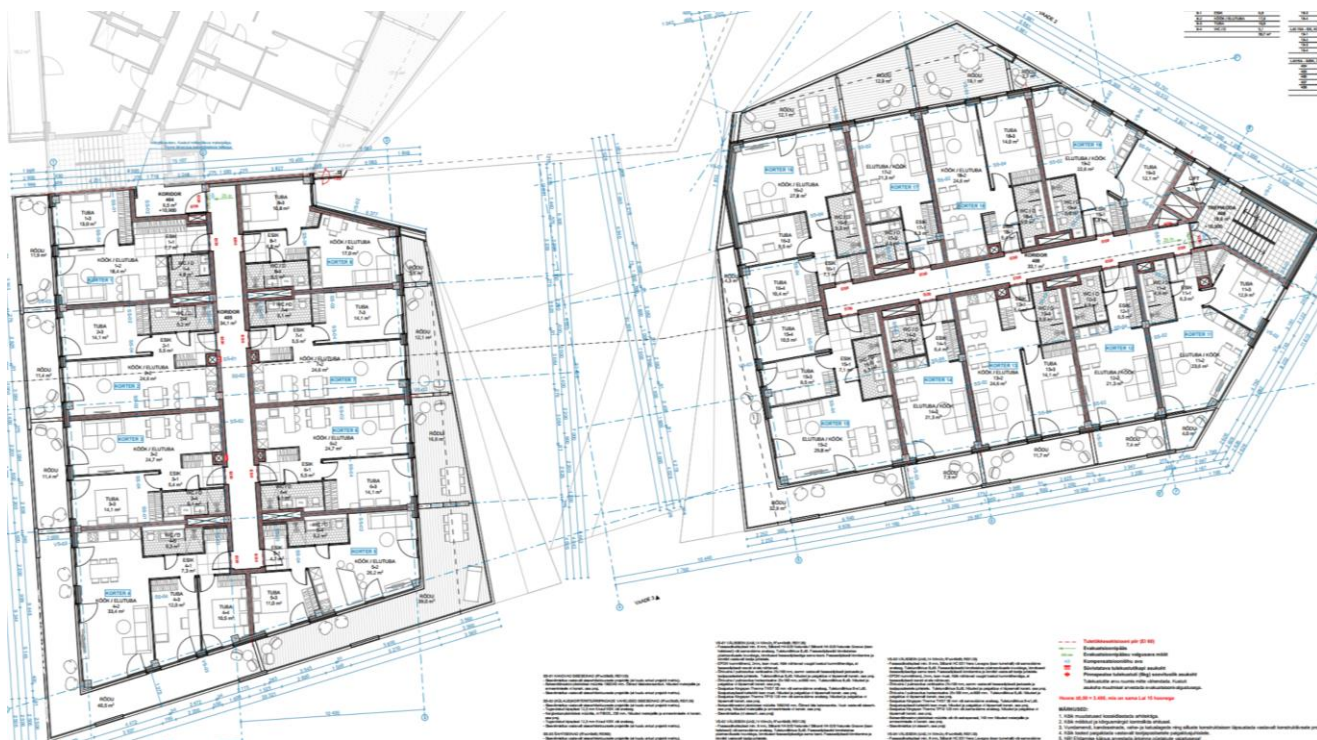
Skeem 4. Analüüsitud planeeritud hoone plaan pealtvaates.



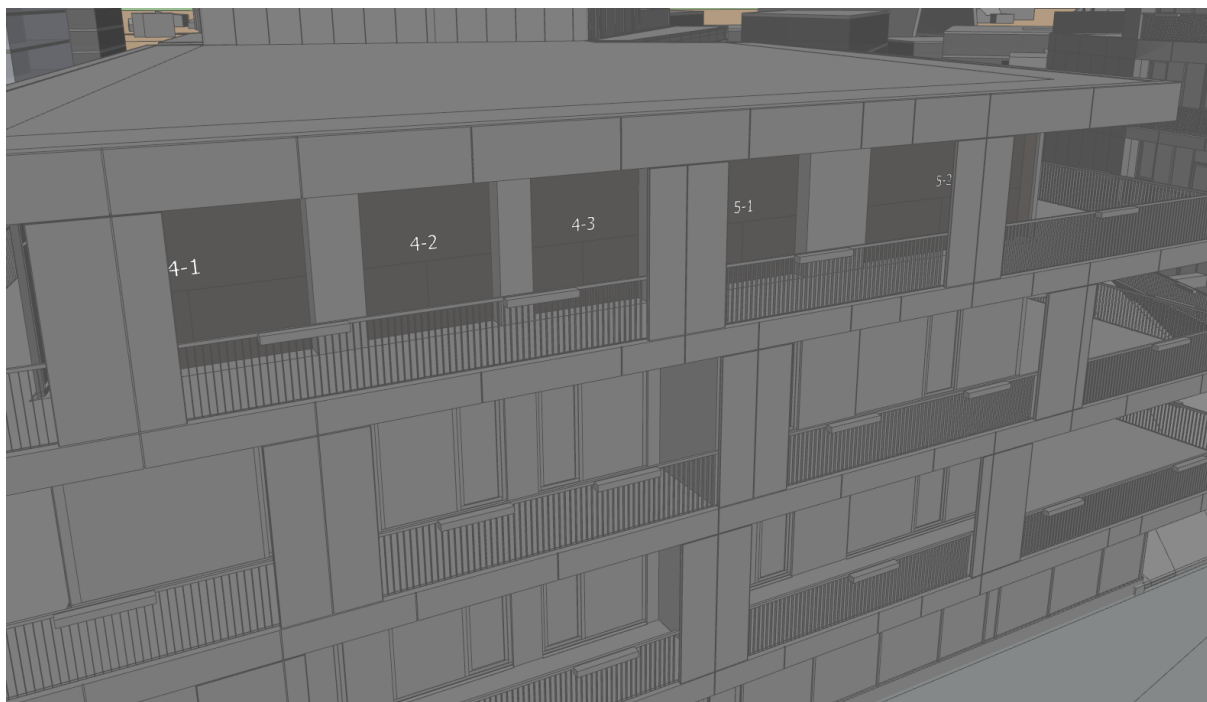
Skeem 5. Analüüsi aluseks olev kolmemõõtmeline mudel. Planeeritud võimalik hoone kuju on valge tooniga, olemasolevad hooned halli tooniga (skeem on mahuline ja tehtud insolatsiooni arvutuseks, ei kajasta 1-2. korruse tagasiastet, mis insolatsioonile mõju ei oma).





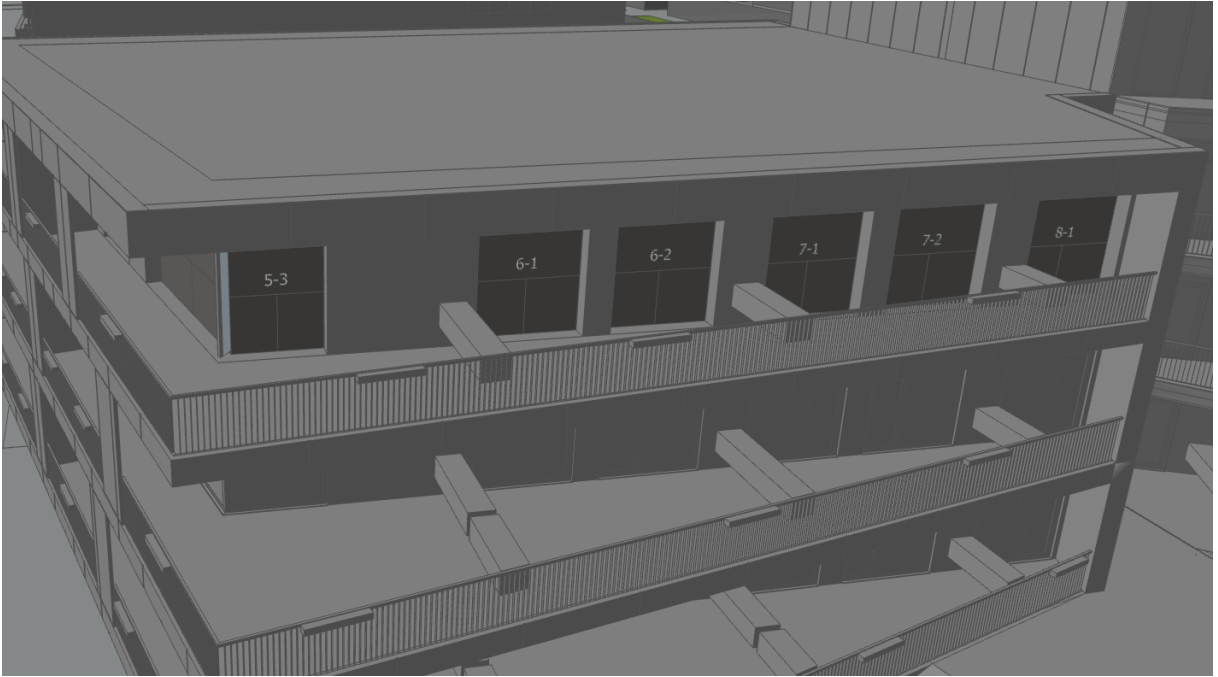


Skeem 6. Lai tn 15a hoone 4. korruse plaan (BOA OÜ, töö nr 005-2021EP).



Skeem 7. Lai tn 15a hoone läänepoolse osa lõunafassaadil analüüsitud 4. korruse eluruumide akende numeratsioon.





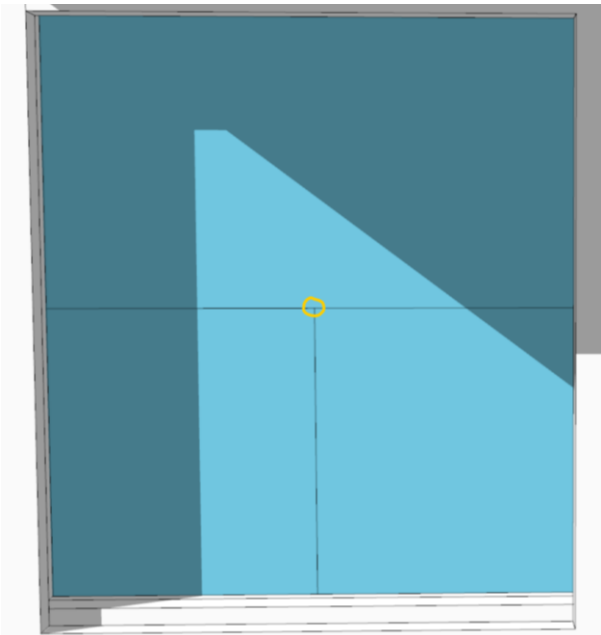
Skeem 8. Lai tn 15a hoone läänepoolse osa idafassaadil analüüsitud 4. korruse eluruumide akende numeratsioon.



Skeem 9. Lai tn 15a hoone idapoolse osa lõuna- ja kagufassaadil analüüsitud 4. korruse eluruumide akende numeratsioon.

Vastavalt standardi lisale G hinnatakse insolatsiooni kuupäeval 22. aprill. Vastavalt standardi tabelile A.6 on soovitatav minimaalne insolatsioon 1,5 tundi, soovitusel kohaldamisel tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt üks elamispinna eluruum vastaks antud soovitusel. Standardi lisa D punkti D2 järgi on mitme ava korral eri fassaadides võimalik nendest tuleva päikesevalguse kestus kokku liita, kui see ei esine eri avade puhul samal ajal. Vaatluspunkt asub soovitusel kontrollimiseks ava sisepinnal ava laiuse keskel vähemalt 1,2 m kõrgusel põrandast ja 0,3 m üle aknalaua (selle olemasolu korral). Juhul kui päevavalgusava on ilma aknalauata, asub vaatluspunkt 1,2 m kõrgusel põrandast. Standardi tabeli D.1 kohaselt peab insolatsiooni toimimiseks päikesekõrgus olema vähemalt 8°, mis vastavalt

veebilehele [www.sunearthtools.com](http://www.sunearthtools.com) on uuringuala asukohas (koordinaadid 58.386662;24.506034) 22. aprillil tagatud ajavahemikul 6:02 – 18:40 (ajavöönd UTC+2, ametlik suveaeg on +1 tund).



Skeem 10. Insolatsiooni mõõtmispunkti asukoht aknaavas (kollase ringiga).

Lai tn 15a hoones on eluruumid alates 4. korrusest, 1. kuni 3. korrusel on äripinnad. Analüüsitud on 4. korruse eluruumide insolatsiooni, ülemistel korrustel on insolatsiooni tingimused eelduslikult paremad, mistõttu neid ei ole käsitletud. Analüüsi tulemused on kajastatud järgnevas tabelis, kus on välja toodud käesoleva detailplaneeringu elluviimise eelne ja järgne analüüsitud eluruumide insolatsioon ning insolatsiooni vähenemise protsent nende akende ja eluruumide puhul, kus insolatsioon planeeringu elluviimisel väheneb. Tabelis välja toodud korteri insolatsioon kokku arvestab mitme akna insolatsiooni kokku, juhul kui nende insolatsioon toimub erinevatel kellaaegadel.

Tabel 1. Lai tn 15a hoone eluruumide insolatsioon planeeringu elluviimise eelselt ja järgselt

| AKEN        | PRAEGUNE |         |         | PROJEKTI ELLUVIIMISE JÄRGNE |         |         |                   |              | MÄRKUSED                       |
|-------------|----------|---------|---------|-----------------------------|---------|---------|-------------------|--------------|--------------------------------|
|             | ALGUS    | LÕPP    | KESTUS  | ALGUS                       | LÕPP    | KESTUS  | VÄHENEMISE KESTUS | VÄHENEMISE % |                                |
| 4-1         | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00           | 0            | eluruumi insolatsioon ei muutu |
| 4-2         | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00           | 0            |                                |
| 4-3         | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00           | 0            |                                |
| KOKKU KRT 4 |          |         | 0:00:00 |                             |         | 0:00:00 | 0:00:00           | 0,0          |                                |
| 5-1         | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00 | 0:00:00 | 0:00:00           | 0            | eluruumi insolatsioon tagatud  |
| 5-2         | 6:04:00  | 7:25:00 | 1:21:00 | 6:04:00                     | 7:25:00 | 1:21:00 | 0:00:00           | 0            |                                |
| 5-3         | 6:20:00  | 9:01:00 | 2:41:00 | 6:20:00                     | 7:50:00 | 1:30:00 | 1:11:00           | 44           |                                |
| KOKKU KRT 5 |          |         | 2:57:00 |                             |         | 1:46:00 | 1:11:00           | 40,1         |                                |
| 6-1         | 7:32:00  | 9:09:00 | 1:37:00 | 7:32:00                     | 8:23:00 | 0:51:00 | 0:46:00           | 47           | eluruumi insolatsioon ei muutu |
| 6-2         | 8:04:00  | 9:13:00 | 1:09:00 | 8:04:00                     | 9:13:00 | 1:09:00 | 0:00:00           | 0            |                                |
| KOKKU KRT 6 |          |         | 1:41:00 |                             |         | 1:41:00 | 0:00:00           | 0,0          |                                |
| 7-1         | 8:13:00  | 9:19:00 | 1:06:00 | 8:13:00                     | 9:19:00 | 1:06:00 | 0:00:00           | 0            | eluruumi insolatsioon ei muutu |
| 7-2         | 8:15:00  | 9:24:00 | 1:09:00 | 8:15:00                     | 9:24:00 | 1:09:00 | 0:00:00           | 0            |                                |
| KOKKU KRT 7 |          |         | 1:11:00 |                             |         | 1:11:00 | 0:00:00           | 0,0          |                                |
| 8-1         | 8:18:00  | 9:29:00 | 1:11:00 | 8:18:00                     | 9:29:00 | 1:11:00 | 0:00:00           | 0            |                                |

| AKEN         | PRAEGUNE |          |         | PROJEKTI ELLUVIIMISE JÄRGNE |          |         |                        |                   |                                      |
|--------------|----------|----------|---------|-----------------------------|----------|---------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|
|              | ALGUS    | LÕPP     | KESTUS  | ALGUS                       | LÕPP     | KESTUS  | VÄHENEMI-<br>SE KESTUS | VÄHENE-<br>MISE % | MÄRKUSED                             |
| KOKKU KRT 8  |          |          | 1:11:00 |                             |          | 1:11:00 | 0:00:00                | 0,0               | eluruumi<br>insolatsioon<br>ei muutu |
| 15-1         | 0:00:00  | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                | 0                 | eluruumi<br>insolatsioon<br>ei muutu |
| KOKKU KRT 15 |          |          | 0:00:00 |                             |          | 0:00:00 | 0:00:00                | 0,0               |                                      |
| 14-1         | 0:00:00  | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                | 0                 | eluruumi<br>insolatsioon<br>ei muutu |
| KOKKU KRT 14 |          |          | 0:00:00 |                             |          | 0:00:00 | 0:00:00                | 0,0               |                                      |
| 13-1         | 0:00:00  | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                | 0                 | eluruumi<br>insolatsioon<br>ei muutu |
| 13-2         | 0:00:00  | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                | 0                 |                                      |
| KOKKU KRT 13 |          |          | 0:00:00 |                             |          | 0:00:00 | 0:00:00                | 0,0               |                                      |
| 12-1         | 0:00:00  | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                     | 0:00:00  | 0:00:00 | 0:00:00                | 0                 | eluruumi<br>insolatsioon<br>ei muutu |
| KOKKU KRT 12 |          |          | 0:00:00 |                             |          | 0:00:00 | 0:00:00                | 0,0               |                                      |
| 11-1         | 7:00:00  | 7:12:00  | 0:12:00 | 7:00:00                     | 7:12:00  | 0:12:00 | 0:00:00                | 0                 | eluruumi<br>insolatsioon<br>tagatud  |
|              | 8:34:00  | 11:14:00 | 2:40:00 | 8:34:00                     | 11:14:00 | 2:40:00 | 0:00:00                | 0                 |                                      |
| 11-2         | 6:02:00  | 7:33:00  | 1:31:00 | 6:02:00                     | 7:33:00  | 1:31:00 | 0:00:00                | 0                 |                                      |
|              | 8:54:00  | 13:14:00 | 4:20:00 | 8:54:00                     | 12:00:00 | 3:06:00 | 1:14:00                | 28                |                                      |
| 11-3         | 6:02:00  | 12:49:00 | 6:47:00 | 6:02:00                     | 12:19:00 | 6:17:00 | 0:30:00                | 0                 |                                      |
| KOKKU KRT 11 |          |          | 6:47:00 |                             |          | 6:17:00 | 0:30:00                | 7,4               |                                      |

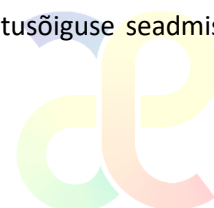
Analüüsi tulemusel leiti, et planeeritud hoonetest on Lai tn 15a hoonel mõjutatud üksikute lõunapoolsel fassaadil olevate eluruumide akende insolatsioon (korterid on alates 4. korrusest), kuid standardi kohane insolatsioon 1,5 tundi on eluruumides tagatud. Eluruumides, kus ei ole ka olemasolevas olukorras standardi kohane insolatsioon tagatud, insolatsiooni ei vähendata ning tabelis on nende korterite insolatsiooni vähenemise protsent null. Arhitektuurivõistluse tööde koostamisel ning hilisemal hoone projekteerimisel tuleb samuti arvestada, et lahendus oleks selline, et ei vähendataks ülenormatiivselt naaberhoonete eluruumide insolatsiooni ning eluruumides, kus ei ole ka olemasolevas olukorras standardi kohane insolatsioon tagatud, insolatsiooni ei vähendataks. Samuti arvestada, et tagatud oleks projekteeritavate eluruumide standardi kohane insolatsioon.

## 2.12 Piirangud

### 2.12.1 Servituudid

Aida tänav T3, Lai tn T7, Aida tn T10 ning Aia tänav T9 maaüksustele on planeeritud võimalusena üleehitusservituudi seadmise vajadus planeeritud POS 1 krundi kasuks, mille vajadus otsustatakse projekteerimisel. Servituudi ulatus on 2 m krundi piirist. Üleehitusservituudi eesmärk on võimaldada külgnevate tänava maa-alade kohale Aida tänav T3 alates 2. korruse tasapinnast ning Lai tn T7, Aida tn T10 ja Aia tänav T9 alates 3. korruse tasapinnast rõdude jms õhuliste ja suletud mahtu mitte moodustavate väljaulatuvate osade ehitamist.

Pikk tn 14, Pikk tn 12a ja Pikk tn 12b maaüksusele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud madalpinge elektri kaablile elektrivõrgu valdaja kasuks.



### 2.12.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd

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

### 2.12.3 Looduskaitse

Looduskaitsepiirangud planeeringualal puuduvad.

### 2.12.4 Muinsuskaitse

Planeeringuala asub Pärnu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, planeeringualale ulatub kinnismälestise Pärnu linnakindlustused (mälestise reg nr 16677) ala ning selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitsealised väärtused ning nõuded on kirjeldatud planeeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad).

Edasise projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt.

## 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;
- konkreetseid 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 (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 osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringu elluviimine on lubatud etappide kaupa: esimeses etapis tuleb rajada kogu maa-alune parklaosa ja madalam (kuni 4 korrust) maapealne osa, eraldi etappidena on lubatud kas korraga või ühekaupa torniosade ehitus. Samuti on lubatud erinevaid eelnimetatud etappe omavahel ühildada ja/või teostada elluviimine ühes etapis. Iga etapi juurde funktsionaalselt vajalikud rajatised tuleb rajada vastava etapi elluviimise käigus, madala hooneosa katusele võimalik haljastusega puhkeala kortermaja elanikele ja mänguväljak lastele tuleb rajada hiljemalt kogu hoonemahu realiseerimisel. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus.

Planeeringu kehtestamise eelduseks on huvitatud isiku ja Pärnu linna vahel halduslepingu sõlmimine, sest vastavalt Pärnu linnavolikogu 20.10.2022 määruse nr 23, „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“, § 2 kohaselt kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks.







### 3 Joonised

|   |  |            |
|---|--|------------|
| 1 | Situatsiooni skeem                       | M 1:10 000 |
| 2 | Tugijoonis                               | M 1:500    |
| 3 | Põhijoonis                               | M 1:500    |
| 4 | Tehnovõrgud                              | M 1:500    |
| 5 | Illustreerivad kolmemõõtmelised joonised |            |





## 5 Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelise joonised

Jooniste autor Kolm Pluss Üks OÜ.



