

Lootsi tn 10 kinnistu ja Lootsi tn 6 // 8 kinnistu jõeäärse ala detailplaneering

Pärnu linn

I köide – planeering

Seotud kultuurimälestis:
Pärnu muinsuskaitseala (mälestise reg nr 27007)



Töö nr: 1878DP1

Huvitatud isik: OÜ SP1

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



Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 07.04.2023.

Sisukord

1. Üldosa	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2 Koostöö planeeringu koostamisel	5
1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu 5	
1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne	6
1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
1.5.1 Planeeritava ala asukoht	6
1.5.2 Maakasutus ja hoonestus	6
1.5.3 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	7
1.5.4 Haljastus, liiklus	9
1.5.5 Tehnovõrgud	10
1.5.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	10
2. Detailplaneeringuga kavandatav	12
2.1 Planeeringulahenduse põhjendus	12
2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	13
2.3 Kavandatav ehitusõigus	13
2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	13
2.5 Muinsuskaitse eritingimused	15
2.5.1 Üldtingimused	15
2.5.2 Hoone	15
2.5.3 Teed	16
2.5.4 Inventar ja tehnorajatised	16
2.6 Tänav maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	16
2.7 Haljastus, heakord ja piirded	18
2.8 Tuleohutuse tagamine	19
2.9 Tehnovõrgud ja rajatised	19
2.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	19
2.9.2 Veevarustus	19
2.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi	19
2.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	20
2.9.5 Soojavarustus	20
2.9.6 Telekommunikatsioonivarustus	20
2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	20
2.11 Insolatsiooni tingimused	21
2.12 Müra tingimused	22
2.13 Piirangud	23
2.13.1 Servituudid	23
2.13.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd	23
2.13.3 Looduskaitse	23
2.13.4 Muinsuskaitse	23
2.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	23

2.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	24
2.16	Planeeringu rakendamise võimalused.....	24
3.	Joonised (esitatud eraldi failidena).....	25
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000	26
2	Tugijoonis M 1:500.....	27
3	Põhijoonis M 1:500	28
4	Tehnovõrgud M 1:500.....	29
4.	Illustratsioonid	31



1. Üldosa

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringuala paikneb Pärnu linnas Ranna rajoonis, Ringi tänava ja Sanatooriumi "Tervis" vahelisel alal Pärnu jõe kaldal ning hõlmab riigikaitsemaa katastriüksuse maakasutussihotstarbega Lootsi tn 10 kinnistut pindalaga 1424 m² ja üldkasutatava maa maakasutussihotstarbega Lootsi tn 6 // 8 kinnistu osa pindalaga ca 3952 m².

Planeeringu lähtedokument on Pärnu linnavalitsuse 29.04.2024. a korraldus nr 269 „Pärnu linnas Lootsi tn 10 kinnistu ja Lootsi tn 6 // 8 kinnistu jõeäärse ala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

1.2 Koostöö planeeringu koostamisel

Täiendatakse edaspidi.

- Telia Eesti AS, Hans Sild 10.05.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Pärnu Vesi, Marit Leemets 14.05.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 09.05.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Eesti AS, Margit Peterson 14.05.2024: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

1.3 Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu

Põhimaterjal, mida planeeringu koostamisel on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21;
- Lootsi tn 10 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1822ET1;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-106/24;
- Lootsi tn 6/8 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Pärnu linnavolikogu 15.04.2010 otsusega nr 29;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Lootsi tn 10 kinnistule juurdepääsutee ehitusprojekt (Töö nr 19-04-01);
- OÜ Soojatooja projekt nr 2374;
- Leonhard Weiss OÜ töö nr LR9542;
- Pärnu linnas Lootsi tn 10 kinnistu ja Lootsi tn 6 // 8 kinnistu jõeäärse ala detailplaneeringu asjakohaste mõjude hindamine, Lemma OÜ;



- Helirõhutasemete mõõtmised, Lootsi 10, Pärnu, Akukon Eesti OÜ, töö nr 240902-M01-26801-B;
- Hinnang. Kinnistul Lootsi 10 rajatava hoone mõju Pärnu jõe kalda püsivusele, OÜ Geoengineering;
- Pärnu linna, Lootsi tn 10 kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring, Stratum OÜ.

1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanne

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on selgitada välja krundile sobivaim ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud tingimused ning määrata liikluskorralduslikud (sh turvaline jalakäijate ja kergliiklejate läbipääs kalda alal) põhimõtted, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Ülesandeks on planeeringuala ulatuses esitada rannapromenaadi ühendamise lahendus jõe promenaadiga. Kesklinna ja rannapiirkonna omavaheliseks paremaks sidumiseks kujundada välja planeeringualal terviklik Pärnu kesklinna, jõekallast, rannaparki ja rannaala siduv rada.

1.5 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.5.1 Planeeritava ala asukoht

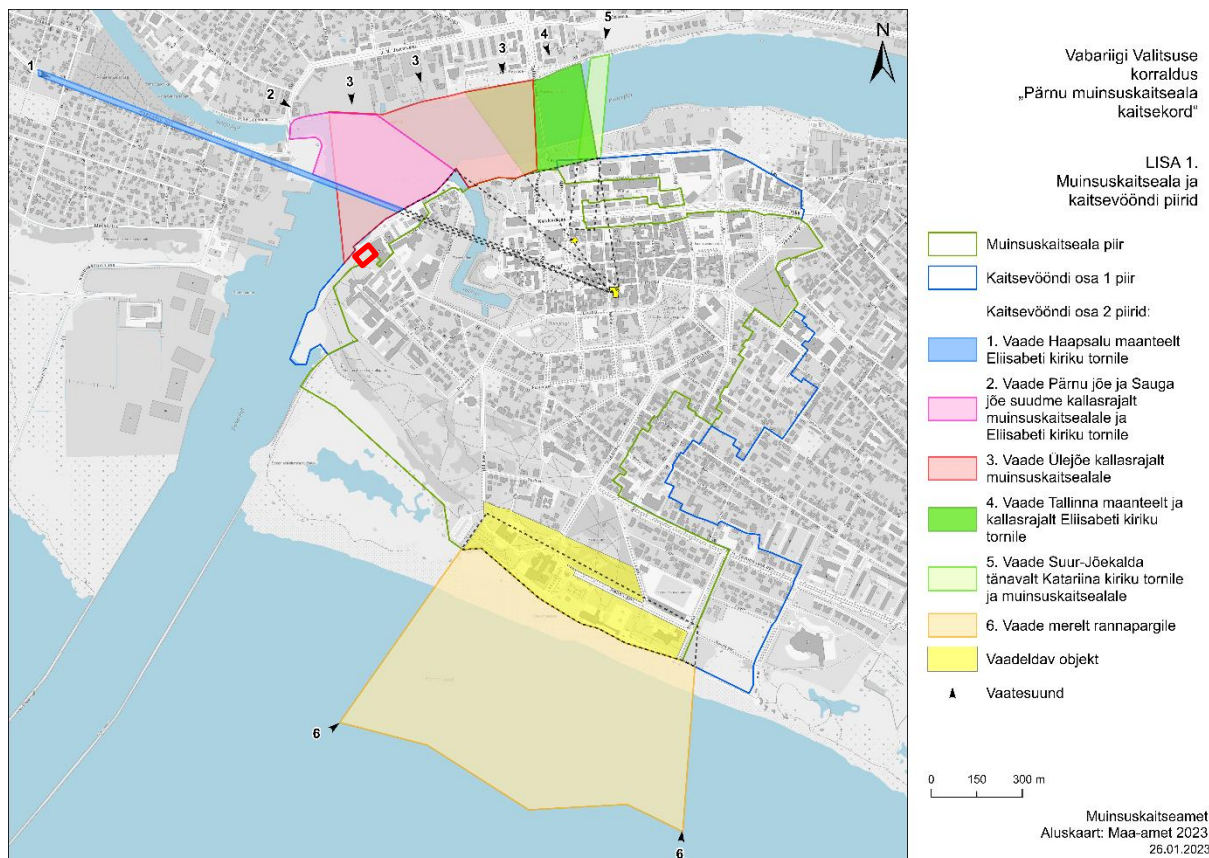
Planeeringuala paikneb Pärnu linnas Ranna rajoonis, Ringi tänava ja Sanatooriumi "Tervis" vahelisel alal Pärnu jõe kaldal.

1.5.2 Maakasutus ja hoonestus

Lootsi tn 10 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on riigikaitsemaa. Lootsi tn 6 // 8 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatava maa. Hooneid planeeringualal ei ole. Olemasolev maakasutus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis.



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



Skeem 1. Lootsi tn 10 krundi asukoha skeem Pärnu muinsuskaitsealal (allikas: Riigi Teataja¹). Lootsi tn 10 kinnistu asukoht on märgistatud punase kastiga Pärnu jõe lähistel.

Planeeritav ala asub Pärnu linna muinsuskaitseala kaitsevööndis kesklinnast vahetult lääne pool Eeslinna asumis jäädes Pärnu jõe paremkalda vaatesuunda 2 (vt skeem 1). Planeeringuala piirneb Pärnu jõega, mille kaldast tulenevalt ulatuvad planeeringualale kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning kallastada. Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel korduva üleujutusohuga alal.

Planeeringuala asub tiheasustuselal, kus peamise loodusliku keskkonna moodustavad jõe kallaste hõre taimestik, jõe äärne muruhaljastus. Kontaktvööndi hoonestus on väga mitmekesine. Piirkonda on rajatud mitmeid uusi elu- ja ärihooneid, terviseteenuseid pakkuvaid ning väikepaatide teenindamisega seotud ehitisi.

Planeeringualast lõuna pool asub 1970ndate algul ehitatud sanatoorium Tervis, kus lisaks 494 voodikohaga hotellile on välja ehitatud suur ravikompleks, restoran ja baarid, sauna- ja veekeskus, konverentsikeskus, kultuurikeskus, ilusalong ja kauplus.

Taasiseseisvumisperioodil on piirkonnas 1999. a avatud Tartu ülikooli Pärnu kolledži kompleks (Ringi tn 35 krundil), mille teine järk valmis 2001. a. 2004. a ehitati Ringi tn 37 krundile 6-korruseline ja 39 korteriga elamu kahe äripinnaga esimesel korrusel. Hoone suhteline kõrgus on 18,2 m (ehitisregistri andmetel) ja ehitisealune pind 667 m² (täisehitus 50%). 2006. a ehitati 5-korruseline hotell Ringi tn 54b

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

krundile. Ringi tn 35 krundile, mis asub muinsuskaitsealal, mitte kaitsevööndis, on 2008. a algatatud ja kehtestatud detailplaneeringuga lubatud ehitada kuni enam kui 20-meetrise suhtelise kõrgusega juurdeehitus ja viia krundi täisehituse osakaal 44%ni.

Ringi tn 60 krundile väljastati ehitusluba 2012. a kuni 6-korruselise elamu püstitamiseks mitmes osas. Projekti järgi on hoone ehitisealuseks pinnaks 2351,3 m², krundi täisehitus on 78% ning suhteliseks kõrguseks ehtisregistri andmetel kuni 19,9 m, kuid projekti järgi kuni 20,4 m. Kehtiva detailplaneeringu järgi on lubatud püstitada kuni 21 m kõrgune hoone absoluutse kõrgusega 23.50 m (Balti süsteemis). Hoone ehitusele on asutud 2018. aastal – ehitise alustamise teatis registreeriti 27.03.2018.

Ringi tn 60 krundi sees säilib Ringi tänava ääres Ringi tn 58 krundil ASi Pärnu Vesi 1985. a ehitatud kanalisatsiooni ülepumpla hoone.

Lootsi tn 6 // 8 krundil planeeringualast ida pool asuvad Pärnu Jahtklubi hooned ja rajatised ning sadam.

Planeeringualal kehtib Pärnu linnavolikogu 19. aprilli 2007. a otsusega nr 37 kehtestatud Ringi tn 56a, 58, 60 ja Lootsi tn 10 kinnistute ning sellega külgneva jõeäärse maa-ala detailplaneering. Planeeringus on Lootsi tn 10 krundile lubatud ehitada riigikaitsealine hoone, mida ei ole valmis ehitatud. Põhjusel, et Eesti Vabariik Lootsi tn 10 krundi enam ei vajanud, müüdi see erakätesse. Uus krundiomanik soovib krundile ehitada äri ja korterelamu otstarbelise hoone.

Lootsi tn 10 krundile on kehtivas detailplaneeringus antud ehitusõigus kahe erineva kõrgusega (suhteline kõrgus maapinnast kuni 12 m ja 15 m ja absoluutne kõrgus Balti süsteemis 14.10 m ja 17.10 m) kolmeosaline 3-4-korruselise, ehitusaluse pindalaga kuni 900 m² (s.o. täisehitus kuni 63%) hoone püstitamiseks. Lisaks Lootsi tn 10 krundile on nimetatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigus Ringi tn 60 krundi hoonestamiseks kuni 6-korruselise elamuga kõrgusega kuni 21 m (absoluutne kõrgus Balti süsteemis kuni 23.50 m), mis on ka valmis ehitatud.

Planeeringualast edela suunda jääb Rannapark, mis ühendab jõeäärse ala Pärnu rannaga.





Skeem 2. Tänapäevane ortofoto². Planeeringuala on piiritletud punase joonega. Näidatud on ka teised lähipiirkonna krundid ja olulisemad ehitised.

1.5.4 Haljastus, liiklus

Lootsi tn 10 kinnistul olemasolevaid puid ei ole. Krundi servas asub asfaltkattega tee, mis asub osaliselt Lootsi tn 6 // 8 krundil ning mida kasutatakse eelkõige kergliikluseks, kuid jõel toimuvate ürituste ajal või paadisliipi ja jõeäärse parkla kasutamiseks võib sinna sõita ka autosid. Lootsi tänava poolses küljes on krunt kruusakattega, ülejäänud alal on muru. Lootsi tn 6 // 8 planeeringualale jäävas osas on kaldaalal üksikuid puid. Ringi tänava otsast alates on läbi Lootsi tn 6 // 8 rajatud Lootsi tn 10 kinnistu omaniku poolt juurdepääsutee Lootsi tn 10 krundile (Lootsi tn pikendus, ehitisregistri kood 221314836) mööda seda toimub ka ligipääs avalikuks kasutamiseks mõeldud slipile. Lootsi tn 6 // 8 asub Ringi tn otsa juures sõiduautoparkla ning planeeringuala idaosa kasutatakse veesõidukite hoiustamiseks. Lootsi tn 6 // 8 lääneosas on slipp veesõidukite Pärnu jõkke veeskamiseks.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav erinevate liikumisviisidega. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on Ringi tänavalt ning Rannapargi teerajalt. Mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale on samuti Ringi tänavalt. Veesõidukite juurdepääs planeeringualale on Pärnu jõelt, mis on ühenduses Läänemerega.

² Maa-ameti avaliku WMS-teenuse ortofoto.



1.5.5 Tehnovõrgud

Planeeringuala on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni ja elektriliinidega (liitumised Lootsi tn 10 kinnistu jaoks on Lootsi 10 omaniku poolt välja ehitatud). Kaugkütteterrass Lootsi tn 10 soojusenergiaga varustamiseks on projekteeritud (ehitusluba väljastatud 30.10.2023, ehtisregistri kood 221442520). Planeeringuala läbiv tee on valgustatud mastvalgustitega ning Ringi tänaval on ühisveevõrgu toitel olev tuletõrjehüdrant.

1.5.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt on maakasutuse juhtotstarve Lootsi tn 10 kinnistul segahoonestuse maa-ala (S), Lootsi tn 6 // 8 kinnistul puhketeeninduse maa-ala (K). Segahoonestuse maa-ala on funktsionaalselt mitmekülgne piirkond, kus erinevad otstarbed on omavahel läbi põimunud luues aktiivses kasutuses oleva ja mitmekülgse linnakeskkonna. Üldplaneeringu kohaselt on segahoonestuse maa-alal valdav otstarve ametiasutuste, kultuuri-, spordi-, haridus-, meelelahutusasutuse, kaubandus-, toitlustuse-, teeninduse-, majutusasutuse, elamu-, büroo-, transpordi kasutust teenindavad, riigikaitse- ja muud keskusesse sobiva maakasutuse juhtotstarbega alad.

Segahoonestuse maa-alade arendamise eesmärgid on aktiivses kasutuses oleva, mitmekülgse ning atraktiivse linnakeskkonna arendamine; erinevate kokkusobivate funktsioonide koostöö abil linnakeskkonna elavdamine; kesklinnas ja kesklinna lähialas elamufunktsiooni säilitamine ja soodustamine. Detailplaneeringust huvitatud isik on valinud Lootsi tn 10 krundi kasutamise otstarbeks kaubandus-, toitlustuse-, teeninduse-, büroo- ja korterelamumaa kasutusega funktsioonid.



Skeem 3. Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanist. Planeeringuala piirkond on tähistatud punase joonega.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 15.1 kohaselt tuleb: detailplaneeringu koostamise vajadust igakordselt kaaluda segahoonestusalal kavandatava funktsionaalse muutuse korral, hinnates muutuse mõju ja muutusega kaasnevat võivat avalikku huvi. Tulenevalt suurest avalikust huvist jõe kalda ala kasutuse vastu sh kalda alal vabalt liikumine ja kaldapromenaadi jätkumine, olemasoleva avaliku

veeskamiskoha kasutamine, on Lootsi tn 10 kinnistu riigikaitsemaa kasutusotstarbe muutmise korral vajalik läbi viia detailplaneeringu menetlus, et avaliku menetluse kaudu läbi kaaluda kalda ala kasutushuvid ja vältida kinnistule juurdepääsu tõttu kitsa kalda ala üle koormamist. Juurdepääsude lahendamiseks laiendatakse kõnesoleva detailplaneeringu ala Lootsi 10 kinnistuga külgnevale kalda alale kuni Ringi tänavani.

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



2. Detailplaneeringuga kavandata

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on Pärnu kesklinna läheduses Pärnu jõe kaldaalal väga hea ligipääsuga ning nii elukohana kui ka teenuste pakkumiseks atraktiivses asukohas. Kinnistule soovitakse rajada elu- ja ärihoone, kus alumisele korrusele nähakse ette avaliku funktsiooniga äritegevus, mis sobitub areneva jõeäärse maakasutuse intensiivistumisega ning ülemistele korrustele korterid. Planeeringuga kavandata sobitub üldplaneeringu kohase segahoonestuse maa-ala juhtfunktsiooniga, mistõttu on tegemist üldplaneeringu elluviimisega. Planeeringulahendus järgib muinsuskaitse eritingimustega ette antud tingimusi, mis tagavad uushoonestuse ajaloolisse miljösse sobivuse.

Planeeringualale jääval kaldaalal on järgmised avaliku kaldaala kasutushuvid:

- planeeritud valgustatud kergliiklusteega kesklinna ja rannaala ühendamine, tagades sujuv liikumine avalikus ruumis;
- planeeritud parklate rajamine, tagamaks autotranspordilt võimalik sujuv üleminek kergliiklusteele, s.h. lapsevankrite ja invaliikumisvahenditega;
- olemasoleva paatide veeskamiskoha kasutuse tagamine koos järelhaagistega autodele parkimiskohtade rajamisega;
- pääs varem planeeritud avaliku kasutusega ujuvillale (Lootsi tn 6/8 kinnistu detailplaneering) koos selle maabumiskoha kõrvale planeeritud istumisala rajamisega.

Läbi planeeringuala on planeeritud Lootsi 10 omaniku poolt koostatud projekti alusel ja 03.02.21 ehitusloa saanud jalgratta- ja jalgte, mis ühendab Ringi tänava, Rannapargi ja Jahtklubi sadama-ala, lisaks ka avalikuks kasutamiseks mõeldud parkla. Nii varem planeeritud kergliiklustee kui ka kavandatud parkla nähakse ette ka käesolevas planeeringulahenduses, lisaks muudetakse Ringi tänava otsas oleva parkla kasutust, nähes sinna ette avalikus kasutuses oleva slipiga seotud järelhaagiste parkimiskohad. Pakutud lahenduse eesmärk on soodustada vaba ja sujuva liikumise võimalikkust ning parendada kesklinna ja rannaala ühenduse kasutatavust. Luues avalikuks kasutamiseks mõeldud parkla kergliiklustee äärde on võimalik nii lapsevankrite kui ka invaliikuritega sujuvalt autotranspordilt üle minna kergliiklustee kasutusele. Avaliku slipi säilitamine, selle lähedusse avaliku parkla kavandamine (s.h. järelhaagistega parkimiseks), väärtustab veeäärset ala ja suurendab jõe ja lähiümbruse kasutusvõimalusi ja funktsionaalsust. Kui tulevikus rajatakse ka varem planeeritud avalikuks kasutamiseks mõeldud ujuvill, on veeäärne ala veelgi enam atraktiivselt seotud kergliiklusteedega Pärnu linnas.

Lootsi tn 10 krundi maapealne täisehitus on planeeritud 45% ning maa-alune täisehitus 65%, mis on väiksem kui naaberkrundil Ringi tn 60, kus koos kaetud parklatega on kehtivas detailplaneeringus lubatud täisehitus kuni 80% ning on väiksem ka teisest otseselt planeeringuala kontaktvööndis olevast Ringi tn 37 krundist, mille täisehitus on 50%. Lootsi tn 10 krundile püstitava hoone kõrgus peaks olema sarnane Ringi tn 37 ja Ringi tn 60 krundile ehitatud kuni 6-korruseliste hoonete ning Ringi tn 35 krundile detailplaneeringuga lubatud enam kui 20-meetrise suhtelise kõrgusega õppehoone kõrgusega. Kuigi muinsuskaitseala kaitsekorra tingimustele vastaks ka kõrgema hoone lubamine, piirab kehtiv üldplaneering hoone kõrgusega absoluutkõrgusega 17.00. Planeeritud hoone absoluutkõrgus on 17.00. Lubatud on ka maa-aluse korruse rajamine, mis on vajalik eeskätt parkimise lahendamiseks, et vähendada autode parkimist välialadel.

Planeeritud hoonestus ei halvenda vanalinna ega vanalinna panoraami vaadeldavust. Kavandatava hoonestuse kõrgus ja ehitisealune pindala on kooskõlas piirkonnas olemasoleva hoonestuse mastaabiga ning on väiksem varem planeeritud hoonestuse mastaabist.

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Lootsi tn 10 kinnistu säilib olemasolevates piirides. Lootsi tn 6 // 8 kinnistu osast on planeeritud moodustada avalik virgestusmaa krunt POS 1, mis on planeeritud samaselt Lootsi 6 //8 kinnistul 15.04.2010 Pärnu linnavolikogu otsusega nr. 29 kehtestatud detailplaneeringule (detailplaneeringute andmebaasis detailplaneering nr. 1.43, moodustatav krunt K2 (Lootsi 8)).

2.3 Kavandatav ehitusõigus

Lootsi tn 10 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. POS 1 krundile ei ole hooneid planeeritud. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Kogu hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine ning maa-aluse korruse ehitamine vastavalt ehitusõigusele. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt parkimiskohad, varjualused, prügimaja, jalgrataste varjualune jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet. Joonisel 3 on vastavate tingimärkidega markeeritud suurim lubatud maapealne ja maa-alune ehitisealune pind, hoone paiknemine hoonestusalal ning haljastuse ja rajatiste paiknemine täpsustatakse arhitektuurivõistluse järgselt projektiga vastavalt planeeringus seatud tingimustele.

Planeeritud Lootsi tn 10 krundi kasutamise sihtotstarve on kavandatud 50-70% korterelamu maa (EK); 30-50% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja/või büroohoone maa (ÄB) ja/või majutushoone maa (ÄM). Lootsi tn 6 // 8 krundile ei ole planeeringualal ehitusõigust planeeritud.

Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mis tagab nõuetekohase haljastuse ja parkimise lahenduse.

2.4 Kavandatavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Planeeritud hoonestusele arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb pärast planeeringu kehtestamist läbi viia kutsutud vähemalt kolme osalejaga (osalema peab vähemalt kolm erinevat arhitektuuribürood) arhitektuurivõistlus, mille žüriis peavad osalema ka linnavalitsuse esindajad. Kui võistlusel ei osale mingil põhjusel kolm arhitektuuribürood, siis loetakse arhitektuurivõistlus läbikukkunuks. Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnavalitsusega. Kavandatav hoone peab arhitektuurselt suhestuma ja sobima naaberhoonestusega, samuti arvestama piirkonna ja konkreetse kinnistu arenguperspektiivi – lisaks olulisele rannaala ja jõeepromenaadi ühendava kergliiklustee äärsele asukohale on tegemist ka sisuliselt esimese silma jääva hoonega Pärnusse merelt mööda Pärnu jõge sisenedes.

Kinnistule ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ehitise sobitub mahult ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, sobitub hoonete mahtude ja miljöoga. Kinnistule kavandatav hoone peab arhitektuurselt suhestuma ja sobima naaberhoonestusega ja toimima maamärgina jõe poolt vaadatuna sissesõidul Pärnusse mööda veeteed. Kavandatav hoone näha ette mahuliselt liigendatuna. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada naaberkinnistutel olemasolevate hoonetega, vajadusel rakendatakse kõrgendatud tuleohutusmeetmeid. Ei ole lubatud ülenormatiivselt halvendada

olemasolevate elamute insolatsioonitingimusi, st planeeringulahenduse elluviimise järgselt ei tohi muutuda olemasolevate elamute insolatsioonitingimused sedavõrd, et need enam ei vasta normidele.

Hoone mahte tuleb liigendada vertikaalselt ja horisontaalselt materjalidega või arhitektuursete detailidega, et vältida monotoonsust ja rikastada linnapilti.

Planeeritud hoone suurim lubatud korruste arv on neli maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Kuna maa-alust korrust kasutatakse peamiselt parkimiseks, peab selle tänavapoolne külg olema suletud (lubatud on suitsuärastusnõuete täitmiseks vajalikud avad). Planeeritav hoonestus peab olema kooskõlas hea ehitustavaga.

Üldplaneeringu kohaselt peab korruselamumaal korteri kohta olema tagatud vähemalt 3-5 korruseliste hoonete puhul 100 m² krundi pinda. Vastavat näitajat võib vähendada, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa all ja krundile detailplaneeringuga kavandatud haljastuse osakaal ei vähene. Üldplaneering lubab vastavat näitajat täpsustada lähtuvalt planeeringuala kontaktvööndis olevate ja kavandatavate hoonete vastavate näitajate analüüsist. Naaberkrundil Ringi tn 60 asuvas hoones on 49 korterit ning krundi pind on 3017 m², seega Ringi tn 60 on 61 m² krundi pinda korteri kohta, parkimine on küll hoone mahus, kuid maapealne ja möödujatele siiski nähtav, lisaks kinnistul puudub sisuliselt haljastus. Kontaktvööndis oleva Ringi tn 37 korterelamu vastav näitaja 34 m² krundi pinda korteri kohta, parkimine maapealne, haljastus samuti sisuliselt puudub. Lootsi tn 10 planeeritud hoones on kavas rajada maa-alune parkla, kus sõidukid on avalikult alalt vaadates täielikult varjatud. Samalaadne lahendus on käesoleva planeeringu koostamise ajal planeeringuala lähipiirkonnas Kalda tn 4, 6 ja 8 kruntidel väljaehitamisel – seal on vastavalt 49m² krundi pinda korteri kohta. Lähtuvalt eeltoodust on Lootsi tn 10 krundil lubatud korterite arv planeeritud hoones kuni 20, seejuures peab tagatud olema vajalik üldplaneeringuga nõutav haljastus ning mänguväljaku- ja puhkeala.

Kavandatava hoone esimesel korrusel on lubatud ainult avaliku funktsiooniga äritegevus. Ärimaale on kavandatud nt järgnev: müügipinnad (kunstitarbed, suveniirid jms), kohvik, restoran, iluteenused, büroo, hotell, spordisaal jms. Hoone esimesel korrusel avaliku funktsioonina ei ole lubatud hoonesse külalis- ja ärikorterite ehk majutusfunktsiooni kavandamine. Kortere lamu kavandamisel tuleb ette näha erineva suurusega kortereid. Arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korterelamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi.

Vajalik on tähelepanu pöörata korterelamute territooriumi üldisele heakorrale ning projekteerimisel anda terviklik lahendus korterelamut teenindavatele funktsioonidele nagu prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused jms.

Kortere lamute kavandamisel tuleb enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega. Tagada tuleb juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele vähemalt esimese korruse ulatuses. Lähtuda universaalse disaini printsiipidest.

Üleujutusohu arvestades on esimese korruse põranda absoluutkõrguseks planeeritud vähemalt $\pm 0.00 = 3.20$. Alla selle kõrguse on lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähemolulisi funktsioone ja mitteeluruumi nagu parkla, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms, kavandatava ehitise vastavad osad tuleb rajada veekindlatena/hingavatena ja hoone projekteerimisel tagada ehituslike meetmetega nendesse ruumidesse vee mittesattumine üleujutuse korral. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada naaberkinnistute olemasolevate kõrgusmärkidega, planeeritud maapinna kõrguste vahel ei tohi olla suuri korrektselt vormistamata kõrguse erinevusi, sellisel juhul vajadusel kasutada tugimüüre.

Vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi tuleb elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) projekteerida, ehitada ja kasutada elektriohutusseaduse nõudeid järgides. Uued hoonevälised alajaamad ja elektrikilbid tuleb paigaldada vähemalt absoluutkõrgusele 3.00.

Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv ja arhitektuuriselt sobiv asukoht. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

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 heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Kavandatavad tegevused peavad arvestama jõe kaldaserva liheohtlikkusega, sh lähtuda uuringust „Lihkeohtlikkuse uuring Pärnu linnas Audru, Sauga, Reiu ja Pärnu jõgedel“. Selleks on tehtud stabiilsusarvutused ja antud professionaalne hinnang nõlva stabiilsusele. Vastav materjal lisatud detailplaneeringu juurde lisana. Samuti on planeeringusse kantud varem kaldaalale planeeritud kaldakindlustused.

2.5 Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimustega on hoonetele määratud järgnevad nõuded.

2.5.1 Üldtingimused

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

2.5.2 Hoone

1. Krundile on lubatud püstitada uushoone absoluutkõrgusega kuni 17.00. Lubatud on ka maa-aluse korruse ehitamine.
2. Krundi täisehituse osakaaluks määrata sarnastel naaberkruntidel lubatu kuni 80%, et tagada hoonesisese parkimise võimaldamine. Haljastuse osakaaluks tuleb kavandada vähemalt 30%, mis tagatakse kinnistul ja hoone esimese korruse garaaži katusel.
3. Ehitatava hoone arhitektuur peab olema kvaliteetne ja kaasaegne. Materjalidena on eelistatud kvaliteetsed ja pika kestvusajaga materjalid, mistõttu ei ole lubatud kasutada näiteks odavaimelist plastikut. Välisviimistluses ei tohi kasutada monteeritavat raudbetoonpaneeli. Mahte tuleb liigendada vertikaalselt ja horisontaalselt materjalidega või arhitektuursete detailidega, et vältida monotoonsust ja rikastada linnapilti.
4. Hoone välised tehnoseadmed peavad olema avalikust ruumist avaneva vaate eest varjatud.

2.5.3 Teed

1. Pärnu jõe kaldaalal tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumistee piki kallast, mille ääristamiseks kavandada kujundatud haljasala.
2. Autodega juurdepääs krundile peab olema võimalikult vähe konfliktis kergliiklusega.

2.5.4 Inventar ja tehnorajatised

1. Edasisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lahendada tänava inventari paigaldamise (pingid, valgustid, trepid, tugimüürid jms) vajadus.
2. Projekteeritav inventar tuleb lahendada ühtses stiilis arvestades võimalusel lähipiirkonnas oleva olemasoleva inventariga.
3. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.
4. Piirded peavad olema läbinähtavad ning ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 m.

2.6 Tänava maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Lootsi tn 6 // 8 krundil asuvad avalikult kasutatavad teed nii mootorsõidukitele kui ka kergliiklusele. Pärnu jõe kaldaalal tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumistee piki kallast, et tagada rannapromenaadi ühendus jõe promenaadiga. Jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks piki Pärnu jõe kallast on Lootsi tn 6 // 8 krundile planeeritud sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgteed, mis ühendab planeeringualast lääne poole jääva Rannapargi planeeringualast ida poole jääva jahisadamaga ja sealt edasi linnakeskusega ning lõuna suunas Ringi tänavaga. Sarnaselt 03.02.2021 ehitusloa saanud Lootsi tänava pikenduse projektile on planeeringusse kantud kergliiklustee, samuti sama projektiga kavandatud avalik parkla. Lisatud on Ringi tn otsas olemasse parklasse parkimiskohad koos järelhaagisega sõidukitele – sellise lahendusega on kergliiklus autoliiklusega minimaalselt ristumas ja võimaldab ka kavandatava avaliku parkla kasutajatel turvaliselt ja mugavamalt kergliiklusteele jõuda (lapsevankrid, jalgrattad, ka invaliidide liikumisvahendid) ja samas seob Lootsi tn 6 // 8 kinnistul kesklinna suunas jätkuva Jahtklubi territooriumil oleva vaba liikumisala sujuvamalt planeeritava kergliiklusteega. Selliselt paraneb kesklinna ja rannaala ühendus läbi üheselt markeeritud valgustatud kergliiklustee ning suurendab jõekalda avatavust, samuti on tagatud kergliiklejate liikumisvõimalused piki jõekallast, mis ongi planeeringualal kõige olulisem kaldaala avalik kasutushuvi. Kõik jalgteed või jalgratta- ja jalgteed ristumised sõiduteega tuleb teha tõstetuna jalgteed või jalgratta- ja jalgteed tasapinda. Autodega juurdepääs Lootsi tn 10 krundile peab olema võimalikult vähe konfliktis kergliiklusega, seega säilitatakse praeguseks Lootsi 10 kinnistu omaniku poolt välja ehitatud lahendus, kus autod suunduvad esimesel võimalusel Lootsi tänava pikenduselt kohe Lootsi tn 10 krundile – seeläbi on kergliiklustee ja paatide veeskamiskoha esine ala maksimaalselt avatud avalikuks kasutamiseks, st manööverdamiseks, kuid mitte parkimiseks. Joonisel 3 on esitatud järelhaagisega sõiduauto pööramisraadius veeskamiskoha esisel alal.

Peamine jalakäijate juurdepääs planeeritud hoonesse on kavandatud põhja suunast planeeritud jalgratta- ja jalgteelt. Sõidukite juurdepääs Lootsi tn 10 krundile planeeritud hoone maa-alusesse parklasse on planeeritud olemasoleva Lootsi tn 6 // 8 krundil oleva Lootsi tänava pikenduse kaudu, mis on ühendatud Ringi tänavaga. Selliselt on tagatud väga hea ligipääs planeeritavale hoonete erinevate transpordiliikidega ning ühtlasi on tänapäevase lahendusena parkimine jõekaldal liiklejate jaoks varjatud hoonealuses parklas. Joonisel 3 on ühe võimaliku lahendusena esitatud parklasse pääs pandusega (tõus kuni +3,2 m abs ja langus tagasi maa-alusesse parklasse), juhaks kui soovitakse välistada üleujutuse korral vee sattumine maa-alusesse parklasse. Võimalik on parklasse pääs

lahendada ka ilma pandusega ja arvestada võimalusega, et üleujutuse järel (arvestuslikult tõenäosusega 1 kord 100 a jooksul) tuleb parkla veest tühjaks pumbata. Täpne parkimise ja parklasse pääsu lahendus esitatakse arhitektuurivõistluse järgselt projektiga.

Lootsi tn 6 // 8 on planeeritud säilitada avalik veesõidukite veeskamise slipp ning sellele juurdepääs – tegemist on teise olulise käesoleva detailplaneeringualale jääva kaldaala avaliku kasutushuvi tagamisega.

Parkimiskohtade arv tuleb üldplaneeringu kohaselt tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Büroode puhul on normatiivne parkimiskohtade arv üks koht 60 m² suletud brutopinna kohta, restorani või kohviku puhul üks koht 120 m² suletud brutopinna kohta, hotelli puhul üks koht 100 m² suletud brutopinna kohta ning korterite puhul üks koht korteri kohta. Kehtiva üldplaneeringu alusel on vähim lubatud parkimiskohtade arv kaupluste puhul brutopinnaga kuni 2500 m² üks koht 100 m² suletud brutopinna kohta. Projekteerimisel tuleb krundil ette näha normide (EVS 843) kohased jalgrataste parkimiskohad, mis on soovitatav rajada varju alla ja/või hoone mahus.

Tabel 1 on esitatud parkimiskohtade kontrollarvutus arvestades 70% elamufunktsiooniga ning 30% äriefunktsiooniga hoonega. Arvutuslik parkimiskohtade vajadus jääb vahemikku 26 kuni 33 kohta. Joonisel 3 on esitatud näitlikud 28 parkimiskohta planeeritud hoone maa-alusel korrusel, lisaks ühe võimaliku lahendusena täiendavad parkimiskohad ka sissesõidutee kõrval või hoone taga maa-aluse parkla sissepääsu vastas. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest brutopindadest ja kasutusotstarvetest. Juurdepääsu lahendamisel maa-alusesse parklasse pandusega tuleb pandus projekteerida ja ehitada vastavalt EVS 843 nõuetele. Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusalad peavad vastama kehtivas standardis (EVS 843) esitatud nõuetele.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Otstarve	Suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	Suurim korterite arv/ suurim äri brutopind (m ²)	Parkimis-normatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv
Korterelamu	641	20 korterit	1 koht/korter	20
Kauplus	641	769	1 koht/100 m ²	8
Kohvik/restoran	641	769	1 koht/120 m ²	6
Büroo	641	769	1 koht/60 m ²	13
Majutus	641	769	1 koht/100 m ²	8
			Kokku	26 kuni 33

Projekteerimisel tuleb krundil ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad kinnistul ja/või ka hoone sisestes panipaikades. Rattaparkimiskohti saab paigutada keldrikorrusele, kinnistule ja/või maa-aluse korruse peale. Jalgrataste parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843 Linnatänavad. Büroode puhul on vähim lubatud jalgrataste parkimiskohtade arv üks koht 100 m² suletud brutopinna kohta, kaupluste puhul üks koht 150 m² suletud brutopinna, restorani või kohviku puhul üks koht 10 istekoha või 50 m² suletud brutopinna kohta, hotelli puhul üks koht 20 voodikoha kohta ning korterite puhul kaks kohta korteri kohta või üks koht 40 m² suletud brutopinna kohta. Arvutuslik normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv Lootsi tn 10 krundil arvestades büroo ja korteri parkimisnormatiiviga on ligikaudu 57. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel tulenevalt rajatavatest

brutopindadest ja kasutusotstarvetest. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav kavandada sademete eest kaitstuna ehk kaetud varjualustes.

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

Pärnu linnavalitsuse korralduses detailplaneeringu algatamisel on nõutud piirkonnas liiklusanalüüsi teostamine (p 1.3) hindamaks sealjuures kui palju suurendab kavandatav hoone piirkonna liikluskoormust. 2021. a on Stratum OÜ teostanud Pärnu linna liikluskoormuste modelleerimise, kus prognoositi liikluskoormust 2025. aastaks (töö Pärnu kesklinna silla lisavariandi perspektiivaasta 2025 modelleerimine). Huvitatud isik tellis Lootsi tn 10 detailplaneeringu algatamise korralduses nõutud liiklusuuringu samuti Inseneribüroolt Stratum (vt planeeringu lisad). Liiklusuuringu tulemusel on leitud, et lisanduv autoliikluse koormus ei kujune selliseks, mis tooks kaasa mingeid täiendavaid probleeme ja nõuaks seega samme, mida tuleks linnavalitsusel kavandada, et vältida tekkida võivaid probleeme.

Liiklusuuringus on käsitletud ka veesõidukite veeskamiskohaga seonduvat ning järeltatud on järgmist:

1. Kõik võimalikud parkimiskohad ei pea ilmtingimata paiknema slipi vahetus läheduses, vaid võivad olla ka kaugemal. Tuleb mõista, et tegemist on kesklinna alaga, kus ei saa olla eeldust, et kõikjal on pikaajaliselt võimalik parkida;
2. Lootsi tänava pikenduse slipi puhul ei ole tegemist ainukese paatide veeskamiskohaga linnas.
 - Veeskamiskoha kasutus on tugevalt sesoonne ja ei põhjusta aasta lõikes ja pikaajaliselt regulaarset liikluskoormust. Pigem on probleem enam seotud parkimisvõimaluste vajadusega.
 - Siiski tuleb silma pidada ka seda, et tegemist on kesklinna alaga, kus ka kehtivatest normdokumentidest lähtuvalt ei ole vajalik tagada kõikidele sõidukitele ja eriti veel pikaajaliselt parkimisvõimalust.
 - Seega ei pea olema Pärnu Rannapargi ääres paiknev veeskamiskoht alati ja kõigile soovijatele parkimisvõimalusi tagav.

2.7 Haljastus, heakord ja piirded

Lootsi tn 10 krunt tuleb heakorrastada ja haljastada. Üldplaneeringu kohaselt on korruselamute maa-alal väikseim lubatud haljastuse osakaal 30% ning äri- ja teeninduse maa-alal väikseim lubatud haljastuse osakaal 20%. Planeeringu elluviimisel tuleb haljastuse osakaal krundil ette näha vastavalt ehitatava hoone kasutusotstarbe osakaaludele. Arvestades korterelamu maa osakaaluks planeeritud maksimaalse võimaliku 70% ning ärihoone osakaaluks 30%, on suurim võimalik vähim vajalik haljastuse osakaal krundil 27% (385 m²), kui ärihoone osakaal on suurem, siis haljastuse osakaal vastavalt väheneb. Joonisel 3 esitatud näitlikus lahenduses on haljastuse osakaal krundil 28%. Murukivi ei arvestata haljastuse osakaalu sisse. Haljastuse kavandamisel tuleb rõhku pöörata piirkondadele, kus liigub rohkem inimesi nagu juurdepääsuteed, hoonete sissepääsud ja parkla alad, et luua meeldiv ja inimsõbralik keskkond. Krundile tuleb ette näha kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks. Korruselamu kavandamisel tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne väli-alade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak, prügimajandus) ja kavandada kinnistu haljastus. Korteriite kavandamisel tuleb väli-aladel enam arvestada vananeva ühiskonna vajadustega. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega kavandada puhvertsoonid ettevõtlusala ja muu kasutusega alade vahele, et leevendada ettevõtlusest tulenevaid mõjusid, liigendada territooriumi, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, vähendada kuumasaarte teket, vähendada müra, tolmu jm ainete levimist ning tagada esteetilisem ning

puhtam keskkond. Väli-alade lahendus esitada haljastusprojektiga, uushaljastuse rajamine on lubatud kogu krundi ulatuses.

Pärnu jõe kaldaalal tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumistee piki kallast, mille ääristamiseks kavandada kujundatud haljasala. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on Pärnu jõe kohale ette nähtud ujuvkaid (sh varasemalt Lootsi tn 10 krundi juurde ette nähtud ujuvkai 9x30m) ning avalikus kasutuses ujuvsild – need kõik säilivad ka käesolevas detailplaneeringus. Avalikud jalgteed, sõiduteed ning puhkealad tuleb valgustada, nihutades ja vajadusel lisades olemasolevatele valgustitele uusi.

Planeeringu joonistel esitatud haljastuse paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta vastavalt planeeringus nimetatud põhimõtetele.

Lootsi tn 10 krundi piirde peavad olema läbinähtavad ning ei tohi olla kõrgemad kui 1,2 m, lubatud on ka ilma piireteta lahendus.

Sademeveett ja lund Lootsi tn 10 krundilt ega hoone katuselt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänaval maale (v.a lubatud on sademevee juhtimine linna maal olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni). Krundil kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundi siseselt haljasalal või ära vedada Pärnu linnavalitsuse poolt määratud lume ladustamise asukohta.

2.8 Tuleohutuse tagamine

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

2.9 Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud ühisveevõrgu, reoveekanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, telekommunikatsiooni ja elektriliinidega. Planeeringuala läbiv tee on valgustatud mastvalgustitega ning Ringi tänaval on ühisveevõrgu toitel olev tuletõrjehüdrant. Tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena.

2.9.2 Veevarustus

Lootsi tn 10 krundile planeeritud hoone veeühendus on planeeritud krundini rajatud Pärnu Vesi AS ühisveevõrgu torustiku liitumispunktist. Tuletõrje veevarustus on tagatud Ringi tänaval asuvast olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

2.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Lootsi tn 10 krundile planeeritud hoone reovesi on planeeritud juhtida krundini rajatud Pärnu Vesi AS ühisreoveekanalisatsiooni torustiku liitumispunkti. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset

paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitud reoveed peavad vastama Pärnu Linnavolikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 „Pärnu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitud ohtlike ainete kohta“ nõuetele.

Sademevesi on planeeritud juhtida planeeringualal olevasse Pärnu Vesi AS sademeveekanalisatsiooni torustiku liitumispunkti. Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanalisatsiooni juhitud sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel imutada, rakendada taaskasutust jms. Sademeveetorusse juhitud sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (Lisa 1 „Saasteainetajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

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

2.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lootsi tn 10 krundile planeeritud hoone elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ elektrivõrgust vastavalt Leonhard Weiss OÜ tööle nr LR9542, millega on kavandatud maakaabli rajamine alates alajaamast 7451:(Pärnu L) (Ringi tn 31) kuni Lootsi tn 10 krundini, kuhu on ette nähtud liitumiskilbi paigaldamine. Nimetatud projekti alusel on elektriliitumiskaabli ehitustööd käesoleva planeeringu koostamisega samaaegselt toimumas.

Hooviala valgustus lahendatakse projekteerimisel lähtuvalt ehitatava hoone ja hooviala arhitektuursest lahendusest. Planeeritud jalg- ja jalgrattatee tuleb nõuetekohaselt valgustada, valgustite paiknemine määratakse projektiga.

2.9.5 Soojavarustus

Lootsi tn 10 krundile planeeritud hoone soojavarustus on planeeritud lahendada kaugküttega või lokaalküttega. OÜ Soojatooja projektiga nr 2374 on ette nähtud kaugküttetorustiku rajamine alates Ringi tänaval olevast kaugküttetorustikust kuni planeeritud hooneni (ehitusluba väljastatud 30.10.2023).

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

2.9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Lootsi tn 10 krundile planeeritud hoone telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kuni krundini rajatud olemasolevast Telia Eesti AS telekommunikatsioonivõrgu liitumispunktist.

2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval 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 pillkude eest varjatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringu koostamisel on arvestatud riikliku kliimakavaga, kus on ühe kliimamuutuste mõjuga kohanemise meetmetest on välja toodud eesmärgina kuumasaarte vähendamine (maakasutuse planeerimise valdkonnas). Käesolevas lahenduses on kogu Lootsi tn 10 krundi autoparkimine viidud hoone alla, millega jääb ära parkimisplatsi kui kuumasaare ehitus.

Kliimamuutustega kaasnevalt prognoositakse sademehulga suurenemist, millega toimetulemiseks tuleb kinnistu vertikaalplaneerimine lahendada selliselt, et sademevesi käideldakse võimalikult suures mahus krundi siseselt. Oluline on sademehulga suurenemisel vabaneda sademeveest maksimaalsel võimalikul määral selle tekkekohas, et vältida sademevee reostumist ning mitte liigselt koormata sademeveekanaliseerimist. Maa-aluse parkla osas ja selle kaldteelt on sademevee ärajuhtimine sademeveekanaliseerimist vajalik, kuid seejuures on maa-aluse parkla ja selle kaldtee sademevee hulk oluliselt väiksem võrreldes maapealse kõvakattega parkla rajamisega, mis nõuaks kogu parkla kõvakattega alalt tekkiva sademevee torustikku ärajuhtimist. Kliimamõju leevendamiseks platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.

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

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

Lemma OÜ koostatud detailplaneeringu asjakohaste mõjude hindamisel (vt planeeringu lisad) ei leitud selliseid olulisi mõjusid, mille puhul peaks muutma detailplaneeringu seletuskirja või rakendama erimeetmeid nende leevendamiseks.

Hoone ehitamise ajal kaldapiirkonda (kaldale lähemale kui 30 m) ei ole lubatud rajada ajutist ehitustöödel kasutatavate masinapargi tarbeks parklat ega ajutist ehitumaterjalide või vundamendikaevest väljutatud pinnase ladustamispaika, et vältida võimalikest masinapargi õlileketest tingitud reostuse või sadevetega materjalidest või pinnasest väljauhutavate toitude või kemikaalide sattumist jõe vette.

Kavandatava hoone rajamisega ega ka hilisemate tegevustega ei tohi kahjustata Pärnu jõe hoiuala terviklikkust, peab säilima sealsete liikide ja elupaikade soodne seisund. Planeeringu elluviimisel arvestada Lemma OÜ poolt 2024 koostatud töös „Pärnu linnas Lootsi tn 10 kinnistu ja Lootsi 6/8 kinnistu jõeäärse ala detailplaneeringu asjakohaste mõjude hindamine“ tooduga.

2.11 Insolatsiooni tingimused

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

Planeeritud hoone asub olemasolevatest lähematest ümbritsevat hoonetest põhja ja lääne suunas, mistõttu ei ole ette näha planeeritud hoonest tulenevat ülemäärast insolatsiooni vähenemist naaberhoonetes. Lähimaks hooneks on Ringi tn 60 korterelamu, täpsemalt selle Lootsi tn pikenduse ääres paralleelselt Pärnu jõega paiknev hooneosa. Nimetatud hooneosas paiknevad eluruumid Lootsi tn 10 krundi poolses otsas järgmiselt: II korrusel korter 1, III korrusel korter 9 ja IV korrusel korter 17.

Neist esimesed kaks on lähimad Lootsi tn 10 krundile, kuid nendes kolmetoalistes korterites on kagu-lõuna suunas avanevad kahe eluruumi aknad, kuhu päikesevalguse langemist Lootsi tn 10 kavandatav hoonestus ei saa märkimisväärselt takistada ja seega on insolatsioon tagatud. Ringi tn 60 asuv korter 17 on aga Lootsi tn 10 krundi suunas olulise tagasiastega (Lootsi tn 10 krundi piirist vähemalt 16 m), seega samuti ei ole ette näha planeeringuga kavandatud hoonestuse rajamisel selle korteri insolatsiooni ülemäärast vähenemist.

2.12 Mära tingimused

Hoone rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Olenemata Lootsi tn 10 kinnistu arenduse käigus korduvalt tõstatatud AS Pärnu Sadama poolt tehtavast väidetavast müra, ei ole tegelikkuses sellest tulenevalt mingisuguseid takistusi planeeritud hoonestuse kavandamisel. Nimelt on haldusajades nr. 3-21-458 ja 3-21-1380 nii halduskohus kui ka ringkonnakohus leidnud, et mistahes sihtotstarbega hoonestamist Lootsi tn 10 kinnistul takistava müra olemasolu ei ole tõendatud, sedasama on möönnud ka AS Pärnu Sadam, igasuguse enda tekitatava müra ohjamine on AS Pärnu Sadama enda kohustus (haldusasi nr. 3-21-458 halduskohtu otsus lk 12 p 14.4, samas asjas tehtud ringkonnakohtu otsus lk 12 p 24; niisamuti haldusasi 3-21-1380 halduskohtu otsus lk 10-12 p 22, 27, 29 ja 41, samas asjas tehtud ringkonnakohtu otsus lk 13 p 16, 17, 18, 19). Ülemäärase müra puudumist kinnitab ka Pärnu linna kodulehel kehtiva üldplaneeringu koostamise ajal OÜ Akukon Eesti koostatud mürakaart (<https://parnu.ee/uudised/uudised-koik/3167-valmisid-paarnu-linna-vaelisohu-muerakaart-ja-muera-vaehendamise-tegevuskava>).

Olenemata eeltoodust on Pärnu linnavalitsuse korralduses detailplaneeringu algatamisel nõutud piirkonnas mürauuringu teostamist (p 1.5). Korralduse punktis 4.11 on öeldud, et peamine piirkonna müraallikas on Pärnu Sadam. Arvestades eeltoodut (OÜ Akukon Eesti suhteliselt hiljuti koostatud mürakaardi olemasolu ning jõustunud kohtuotsused), ei ole tõenäoline ülemäärase müra olemasolu piirkonnas, kuid vältimaks võimalikke vaidlusi tellis huvitatud isik välisõhu helirõhutaseme mõõtmised konkreetselt Lootsi tn 10 kinnistul.

Müramõõtmised toimusid 07.05.2024 kuni 08.05.2024, mil Pärnu Sadamas viibis laadimas kolm laeva (Longwood (agent Tallship), Optimar (agent GoTa) ja Arklow Resolve (agent CFS)). Kui jälgida Pärnu sadama laevade graafikut (<https://parnusadam.eu/laevade-graafik/>), siis on näha, et tavapärane on see, et laadimas on üks kuni kaks laeva, harva kolm laeva – sama on välja toodud OÜ Akukon Eesti koostatud Pärnu välisõhu mürakaardi seletuskirjas. Et tagada aga maksimaalselt teostatava uuringu asjakohasus, leitigi uuringu tegemiseks hetk, mil sadamas oli laadimas kolm laeva.

Lisaks toimus helirõhutaseme mõõtmise perioodil Lootsi tn 10 kinnistust otse üle jõe (Emajõe tn 22 kinnistul) pinnase vedu suurte veokitega vahetult Pärnu Sadama laevatehase territooriumile, mis tekitas olulist müra (suurte kividega segapinnase kallutamine veoki kastist jõeäärsele maapinnale ja sealjuures tekkivad kasti tagaluugi kolksatused). Selline tegevus ei ole tavapärane sadama tegevus, vaid pigem on tegemist ehitustöödega laevatehase territooriumil. Nimetatud laevade viibimisest sadamas ja ehitustööde toimumisest laevatehase territooriumil on olemas ka fotod ja videosalvestised.

Kokkuvõtvalt oli seega mürauuringu teostamise ajal sisuliselt tavapärasest aktiivsem sadama tegevus, millele lisandus olulist müra tegev pinnasevedu laevatehase territooriumil, kuid Lootsi tn 10 kinnistul Pärnu üldplaneeringuga nõutud välisõhus leviva müra normtase (III kategooria piirväärtus) oli täidetud. Täpsem info on toodud OÜ Akukon Eesti koostatud töös nr 240902-M01-26801-B käesoleva detailplaneeringu lisades.

2.13 Piirangud

2.13.1 Servituudid

Elektrikaabli rajamiseks läbi Ringi tn 60 krundi on varasemalt seatud isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks. Lootsi tn 10 krundile on varasemalt seatud isikliku kasutusõigus Ringi tn 58a krundile juurdepääsuks ning võimalike tehnovõrguliinide rajamiseks.

2.13.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd

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

2.13.3 Looduskaitse

Planeeringualale ulatuvad Pärnu jõest tulenevad kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Kehtiva üldplaneeringuga on Pärnu jõe kalda ehituskeeluvöönd planeeringuala piirkonnas vähendatud 25-le meetrile, piiranguvööndisse jääb kogu planeeringuala. Piiranguvööndis tuleb arvestada looduskaitseaduse § 37 ja ehituskeeluvööndis looduskaitseaduse § 38 esitatud nõuetega. Veekaitsevööndis tuleb arvestada veeseaduse § 119...123 esitatud nõuetega. Kallasraja puhul tuleb arvestada keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 ja 39 esitatud nõuetega. Ehituskeeluvööndisse on planeeritud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ehitamine, millele kehtestatud detailplaneeringuga ehituskeeld ei laiene.

2.13.4 Muinsuskaitse

Planeeringuala asub Pärnu muinsuskaitseala kaitsevööndis. Muinsuskaitsealised väärtused ning nõuded on kirjeldatud planeeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad) ning ptk-s 2.5.

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

2.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;



- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.15 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.

2.16 Planeeringu rakendamise võimalused

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

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. Detailplaneeringu arendajale antakse halduslepinguga üle kohustus ehitada välja detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised ning nende korrashoid vastavalt kokkulepetele.

Projekteerimistöö käigus valmivad dokumendid tuleb vastavalt seaduses nõutu ulatusele kooskõlastada muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt. Väärtuslikke ajaloolisi ehituskonstruksioone ja -detaile tuleb dokumenteerida ja säilitada kohapeal või hoidlas.



3. Joonised (esitatud eraldi failidena)

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



4. Illustratsioonid

