

Pärnu EKE Projekt OÜ  
Reg nr 10052624  
Aia tn 6  
80010 Pärnu  
Tel (+372) 445 9810  
info@ekeprojekt.ee

**Töö nr. 24012**



Mälestise reg. nr 27007 „Pärnu  
muinsuskaitseala“ kaitsevöönd

## **Ranna pst 7 kinnistu detailplaneering**

Pärnu linn, Pärnu linn

### **Joonised ja seletuskiri**

Huvitatud isik: **Brackmann Arendus OÜ**

Koostamise  
korraldaja: **Pärnu Linnavalitsus**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Kristjan Kullerkan**

Arhitekt: **Kristjan Kullerkan**

Pärnus, 03. oktoober 2024.a.

## A. SISUKORD

A. SISUKORD .....	2
C. GRAAFILINE OSA .....	3
B. SELETUSKIRI .....	4
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED .....	4
1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk.....	4
1.2. Planeeringu koostamise alused .....	5
1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed .....	5
1.4. Planeeringu koostaja andmed .....	5
1.5. Mõisted .....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	6
2.1. Planeeritava ala asukoht .....	6
2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid.....	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus.....	7
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus.....	7
2.3.2. Liikluskorraldus .....	8
2.3.3. Haljastus .....	8
2.3.4. Tehnovõrgud .....	9
2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng.....	10
3. PLANEERINGULAHENDUS .....	12
3.1. Planeeritava ala krundijaotus .....	12
3.2. Kruntide ehitusõigus.....	13
3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	14
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	15
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	16
3.6. Tehnovõrgud.....	18
3.6.1. Veevarustus .....	18
3.6.2. Tuletõrjerveevarustus .....	18
3.6.3. Reoveekanaliseatsioon .....	18
3.6.4. Sademevee kanalisatsioon .....	18
3.6.5. Sooja- ja jahutusvarustus .....	18
3.6.6. Elektrivarustus .....	19
3.6.7. Tänavavalgustus .....	19
3.6.8. Sidevarustus .....	19
3.7. Tuleohutuse tagamine .....	19
3.8. Kujade määramine.....	20
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
3.10. Servituutide vajadus .....	20
3.11. Muinsuskaitse .....	20
3.12. Keskkonnatingimused.....	21
3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	22
3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	22

**C. GRAAFILINE OSA**

ML105	SITUATSIOONISKEEM
ML106	TUGIPLAAN
JN100	PÕHIJONIS
RI100	ILLUSTREERIV JONIS I
RI101	ILLUSTREERIV JONIS II

## B. SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

#### 1.1. Planeeringu ülesanded ja eesmärk

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste muutmine võrreldes kehtiva detailplaneeringu ja seda täpsustavate projekteerimistingimustega, majutus- ja konverentsikeskuse hoone kavandamine vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle „DÜÜN”. Kavandatav krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa 100%, kinnistu piiride muutmist ette ei nähta.

Planeeritava uushoone kõrgus ei tohi ületada Rannahotelli kõrgust (20,37 meetrit abs). Detailplaneeringuga soovitakse tõsta hoone kõrgust võrreldes varasema detailplaneeringuga. Ranna pst 7 hoone moodustab terviku Ranna pst 9 kinnistule projekteeritava hotelliga ning hooned ühendatakse omavahel galeriiga. Sujuva ühenduse saavutamiseks kavandatakse teise korruse põrandate viimine samasse tasapinda hotelliga. Esimesel korrusel paiknevad saalid vajavad multifunktsionaalsuse saavutamiseks rohkem kõrgust, et seal saaksid toimuda kaasaegseid tehnoloogiaid kasutavad tänapäevased sündmused ja üritused. Täiendavat kõrgust vajavad ka teise korrusel paiknev suure saali rõdu ja konverentsiruumid.

Saalide parima funktsionaalsuse ja sujuva ühenduse saavutamiseks on vaja lisada kavandatavale sündmustekeskusele kõrgust võrreldes eelneva ehitusõigusega.

Vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle on Ranna pst. 7-le kavandatava hoone arhitektuurne lahendus planeeritud selliselt, et põhimaht on kahekorruseline, kolmas korrus astub veidi ja neljas korrus tugevalt tagasi. Rannapromenaadi poolt vaadates jääbki domineerima kahekorruseline hoonemaht. Hoone lainega assotsieeruv looklev merepoolne fassaad on liigendatud kolmeks osaks, mis visuaalselt mõjub rahustavalt. Ranna pst 7 hoone ja Rannahotell on looduses koos raskesti vaadeldavad tulenevalt Kuuse tänava piirkonda jäävatest puudest. Oskuslikult valitud arhitektuursest lahendusest tulenevalt domineerib Rannahotell ning Ranna pst 7 hoone oma liigendatusega sobitub väärrika täiendusena ajaloolisse piirkonda. Rannahotelli rangemapoolsele funktsionalismile sekundeerib Ranna pst 7 mänglev voolujooneline lahendus, tulemuseks on nauditavalt sujuv üleminek.

**Detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu lahendust.**

## 1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavalitsuse 25. juuni 2024 korraldus nr 426 **Pärnu linnas Ranna pst 7 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemidega;
- OÜ Pärnu Maamööduteenistuse 10. märts 2023 väljastatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega** Pärnu linn, Pärnu linn, Ranna pst 7, 7a ja Kuuse tn 8. Töö nr TM-035/23;
- **Muinsuskaitse eritingimused** Pärnus, Ranna pst 7 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja uushoone projekteerimiseks (2024), teostaja Liivi Künnapu, tegevusluba VS 235 / 2005-P, Muinsuskaitseameti 14.05.2024 kooskõlastus nr 48774;
- **Rannahotelli katuseharja kõrguse mõõdistus** Pärnus, Ranna pst 5. OÜ Hades Geodeesia 19.12.2022;
- Ranna pst 7 ja 9 ning Kuuse tn 8 **haljastuse hinnang** (Visioon Haljastus töö nr 353-2/2023, 16.04.2023).

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutuse seadus
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

## 1.3. Planeeringu koostamise korraldaja andmed

### Pärnu Linnavalitsus

Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn

Tel: 444 8205

e-post: [planeerimine@parnu.ee](mailto:planeerimine@parnu.ee)

## 1.4. Planeeringu koostaja andmed

### Pärnu EKE Projekt OÜ

Reg nr: 10052624

Aia tn 6, Pärnu 80010

#### Vastutav planeerija:

Kristjan Kullerkan (volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus nr 179743)

Tel: (+372) 5667 1660

e-post: [kristjan@ekeprojekt.ee](mailto:kristjan@ekeprojekt.ee)

## 1.5. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

**Hoonestusala:**

Planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoone ehitisealuse pinna hulka mittearvatavaid hooneosi, rajatise (s.h. eraldiseisvaid katmata terrasse, siseruumita grillvarjualuseid, tehnorajatise, prügimaju jalgrattahoidjaid jms.) võib rajada väljapoole hoonestusala kui detailplaneeringu arhitektuursetes tingimuses ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud. Kõik projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritud hoonestusalal. Väljapoole hoonestusala võib ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooneid, kui need on detailplaneeringu arhitektuursete tingimuste juures välja toodud, kuid **neid ei arvestata ehitusõigusega määratud hoonete arvu ega ehitisealuse pinna hulka.**

**Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:**

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei pea olema samane üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega.

**Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:**

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk

**Planeeritud võimalik hoonekontuur:**

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse planeeritud hoonemahu ehitusalusest pindalast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **2.1. Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, eeslinna asumis. Planeeringuala on piiratud Ranna puistee, Kuuse tänava ning Ranna pst 7a, 9 ja Kuuse tn 8 kinnistutega.

### **2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid**

Planeeringualal kehtib Ranna pst 7 kinnistu detailplaneering (koostaja AS Pärnu EKE Projekt, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 29). Planeeringu eesmärgiks oli Pärnu EKE Projekt töö nr 24012\_DP<sup>©</sup>

kavandada antud piirkonda kuni 4 korruselise piirkonda sobituv hotellihoone. Detailplaneeringu elluviimist on alustatud, korraldatud on **arhitektuurivõistlus, mille võitis SKAD Arhitektid OÜ töö „DÜÜN“** (autorid Sten Ader, Maarja Elm-Sadam ja Rasmus Soonvald) ning alustatud on hoone projekteerimisega. Vahepeal kehtestatud uus Pärnu kesklinna üldplaneering on tinginud muudatused antud piirkonda avalike hoonete projekteerimisel, mis on sisendiks antud planeeringu koostamisel.

Lisaks kehtivale detailplaneeringule on alale väljastatud Pärnu Linnavalitsuse 27. novembri 2023 korraldusega nr 757 kehtivat **detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused**, millega korrigeeritud hoonestusala kuju ja lubatud hoonete kõrgust.

Planeeringuala on osa suuremast avalike hoonete kompleksist, kus planeeringuala hoonestus moodustab Ranna pst 9 kinnistule projekteeritud hoonega ühtse konverentsi ja hotellikompleksi.

Planeeringuala suurimaks mõjutajaks on asukoht ajaloolises rannapargis ning külgnemine ehitismälestisena arvel oleva Pärnu Rannahotelliga. Olemasolev kõrghaljastus tsoneerib rannapargi struktuuri ning annab võimaluse keskkonda sobitada ka uusi hooneid rikkumata rannapargi ajaloolist hoonestuse rütmi.

Piirkonna olemasolev tänavavõrk tagab lähiühendused linna põhitänavatega. Tänavavõrgu ülesehitus suudab vastu võtta planeeringulahendusest tuleneva liikluskoormuse. Planeeringuala kergliiklus on kanaliseeritud planeeritavat krunti Ranna puistee poolt piiravale kergliikluse põhivõrgule. Ühendus ühistranspordivõrguga on hea. Lähimad bussipeatused asuvad ca 100m kaugusel. Ühistranspordiühendus linnasüdame ning teiste asumitega on hea.

Linnakeskus asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses **ranna piiranguvööndisse** 200m korduva üleujutuse ala piirist (1m samakõrgusjoon).

Planeeringuala jääb kogu ulatuses **Pärnu muinsuskaitseala kaitsevööndisse** (reg nr 27007). Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Muinsuskaitse eritingimused Pärnus, Ranna pst 7 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja uushoone projekteerimiseks (2024), teostaja Liivi Künnapu, tegevusluba VS 235 / 2005-P, Muinsuskaitseameti 14.05.2024 kooskõlastus nr 48774). Naaberkinnistul Ranna pst 5 paikneb **ehitismälestis Rannahotell** (reg nr 16701).

Planeeringuala jääb kogu ulatuses **looduskaitse kaitsealale** „Pärnu rannapark“ (KLO1200069).

## 2.3. Planeeringuala iseloomustus

### 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

**Ranna pst 7**

- katastritunnus: 62512:048:0002
- kinnistu pind: 5950 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: puhketeeninduse maa-ala 100%

**Ranna pst 7a**

- katastritunnus: 62512:048:0004
- kinnistu pind: 42 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
- üldplaneeringu kohane juhtotstarve: puhketeeninduse maa-ala 100%

Ehitisregistri andmetel katastriüksustel ehitisi ei paikne. Tegelikuses paikneb Ranna pst 7 katastriüksusel ehitisregistrisse kandmata endise lammutatud kliimapaviljoni kompleksi kuulunud vaatetorn ning Ranna pst 7a katastriüksusel 14m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga komplektalajaam.

*2.3.2. Liikluskorraldus*

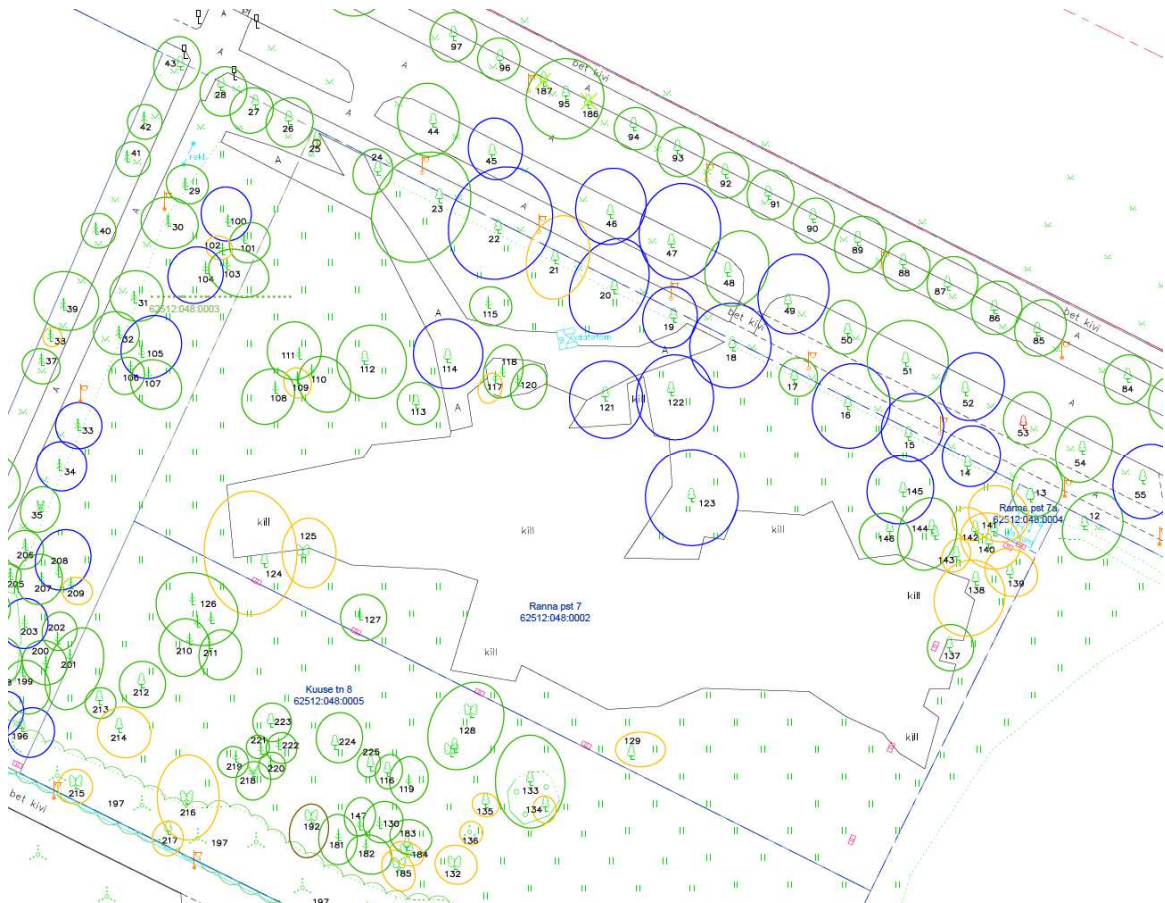
Juurdepääs planeeringualale sõidukitele ning kergliiklusele Ranna puiesteelt.

*2.3.3. Haljastus*

Ala on varasemate ehitiste lammutamise järgselt tasandatud. Alal kasvab erinevas kasvujärgus ja väärtusklassis kõrghaljastust ning põõsastikku.

Alale on koostatud haljastuse hinnang (Ranna pst 7 ja 9 ning Kuuse tn 8 haljastuse hinnang. Visioon Haljastus töö nr 353-2/2023, 16.04.2023).





Skeem 1. Väljavõtte haljastuse hinnangu joonisest. Kõrghaljastuse väärtusklassid.

Maapind kinnistul on tasane, oluliste kalleteta. Kõrgusmärgid alal vahemikus +1.72 – +2.20 abs.

#### 2.3.4. Tehnovõrgud

##### Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veega varustamiseks ühisveevärgist on rajatud liitumispunktid maakraanina Ranna puisteele, kinnistu piiri vahetusse lähedusse.

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimiseks reoveekanalisatsioonitrassi on rajatud liitumiskaev Ranna puisteele, kinnistu piiri vahetusse lähedusse.

Alaga piirnevale Ranna puisteele on rajatud sademevee kanalisatsioonitrass koos liitumiskaevuga Ranna pst 7 kinnistu piiri vahetus läheduses.

##### Kaugküttetorustik (T)

Planeeringuala jääb üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonda. Planeeringualal puudub olemasolev liitumine kaugküttetrassidega.

Ranna puiestee ääres kulgevad olemasolevad maa-alused eelisoleeritud kaugküttetrassid.

#### *Elektri- ja tänavavalgustusliinid*

Planeeringuala kinnistul on olemasolev elektriliitumine läbi Ranna pst 7a kinnistul asuva alajaama ääres paiknevate olemasolevate liitumiskilpide.

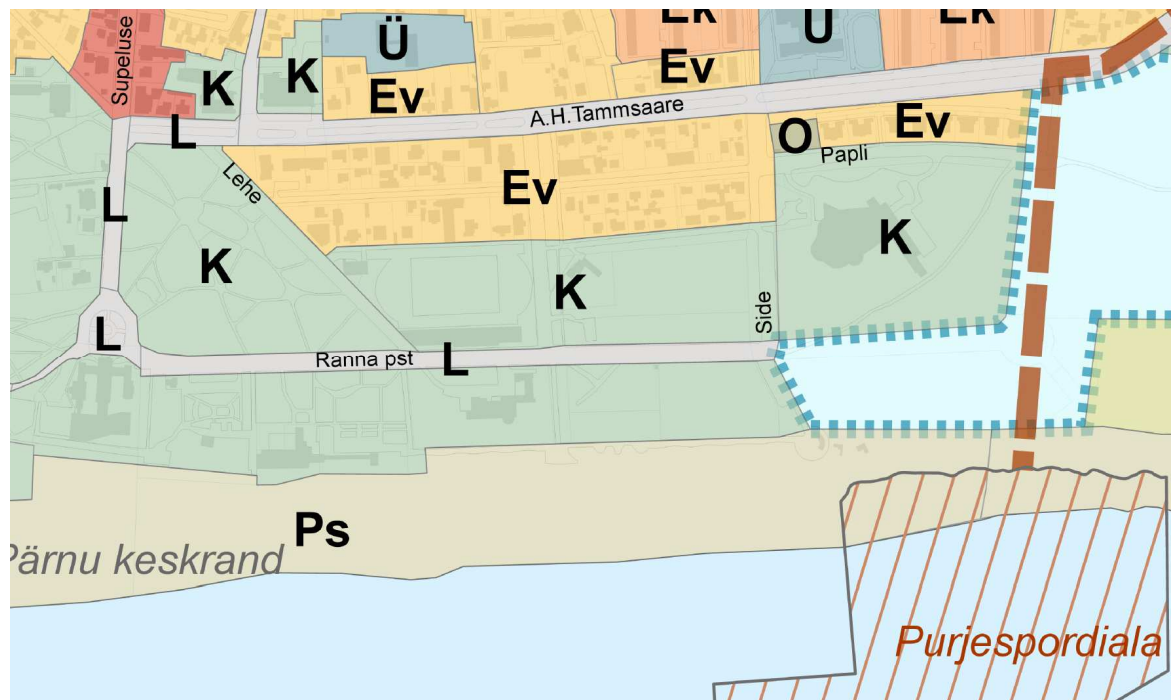
#### *Sideliinid*

Ranna puiestee ääres paikneva sidekanalisatsiooni kaevust nr 808 (SPL-2067) lähtub sidekanalisatsiooni toru 100mm planeeritava ala suunas Ranna puiestee alt läbi. Torustik on lõpetatud pimekorgiga planeeringuala vahetus läheduses.

### **2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng**

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule 2025+ vastavalt paikneb planeeritav kinnistu piirkonnas H (seletuskiri, skeem 5 „Uushoonestuse kõrgused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis“) ja puhketeeninduse maa-alal (K). Puhketeeninduse maa-ala on piirkond, kus paiknevad linna puhkemajandust toetavad äri- ja teenindusettevõtted, haljasalad ning puhke- ja spordirajatised. Piirkonna eripäraks on kooslus Rannapargiga, mis seab hoonestusele ning selle paiknemisele väljakujunenud keskkonnast tulenevad põhimõtted.

Üldplaneeringus on toodud nõue, et rajatav hoone ei tohi olla kõrgem kui Rannahotell. Detailplaneeringuga nähakse ette, et planeeritav uushoone ei ületa Rannahotelli kõrgust, millest tulenevalt on DP kooskõlas nii üldplaneeringu kui ka muinsuskaitse eritingimustega. Rannahotelli kõrguseks on üldplaneeringus toodud ekslikult 19 m abs. Mõõtmiste põhjal on Rannahotelli tegelikuks kõrguseks mõõdetud 20.37 m abs. Üldplaneeringu sisulise mõtte kohaselt ei tohi plaanitav uushoone olla kõrgem kui Rannahotell, seega ei ole kuni 20.37 m abs kõrguse hoone kavandamine vastuolus üldplaneeringuga.



Skeem 2. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse plaanist

### 3. PLANEERINGULAHENDUS

#### 3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeringualal asub kaks katastriüksust:

##### Ranna pst 7

- katastritunnus: 62512:048:0002
- kinnistu pind: 5950 m<sup>2</sup>

##### Ranna pst 7a

- katastritunnus: 62512:048:0004
- kinnistu pind: 42 m<sup>2</sup>

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on lubatud krundid vajadusel liita.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Jrk	olemasoleva katastriüksuse aadress	olemasoleva katastriüksuse pindala m <sup>2</sup>	positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav sihtotstarve
1	Ranna pst 7	5950	1.1	5950	Majutus- ja konverentsikeskuse hoone maa 100%
2	Ranna pst 7a	42	1.2	42	Majutus- ja konverentsikeskuse hoone maa 100%
kokku:		5992		5992	

### 3.2. Kruntide ehitusõigus

Kehtiva detailplaneeringuga võrreldes laiendatakse hoonestusala ning suurendatakse suurimat lubatud ehitisealust pinda ning kõrgust võimaldamaks arhitektuurikonkursi võidutöö elluviimist ning kinnistu kasutamist kompleksina Pärnu kõrgetasemelise kuurortpiirkonna keskkonda väärikalt sobival kujul.

Detailplaneeringuga on krundile pos 1.1 lubatud püstitada konverentsi ja/või -majutushoone. Kruntide pos 1.1 ja 1.2 liitmisel ehitusõigus liidetakse.

Planeeritud ehitusõigused antud tabeli kujul (*Tabel 2*).

**Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus**

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m2	Planeeritav sihtotstarve / sihtotstarbed ja osakaal %	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala m2		hoonete suurim lubatud kõrgus m*
				maa-alune	maapealne	
1.1	5950	Majutus- ja konverentsikeskuse hoone maa 100%	1	2400	2400	16,8
1.2	42	Majutus- ja konverentsikeskuse hoone maa 100%	-	-	-	-
kokku:	5992		1	2400	2400	

\* suurimad lubatud kõrgused antud lubatud minimaalsest sidumiskõrgusest +3,50m abs. Hoone absoluutkõrgus ei tohi ületada +20,37m abs

### 3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Põhilised arhitektuurinõuded

positsiooni nr	planeeritava krundi pindala m <sup>2</sup>	planeeritav sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv või puudumine krundil	suurim ehitisealune pindala m <sup>2</sup>		hoonete suurim lubatud kõrgus m <sup>**</sup>	krundi täisehituse %	suurim lubatud korruselisus		suurim lubatud brutopind		katuse tüüp / kalle °	minimaalne tulepüsivusklass	minimaalne lubatud sidumiskõrgus <sup>***</sup>	muud nõuded ja piirangud
				maa-alune	maapealne			maa-alune	maapealne	kokku	s.h maapealne				
1.1	5950	Majutus- ja konverentsi- keskuse hoone maa	1	2400	2400	16,8	/	1	4	7100	5300	/	/	3.50	
1.2	42	Majutus- ja konverentsi- keskuse hoone maa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5992		1	2400	2400					7100	5300				

<sup>\*\*</sup> - suurimad lubatud kõrgused antud lubatud minimaalsest sidumiskõrgusest +3,50m abs. Hoone absoluutkõrgus ei tohi ületada +20,37m.

<sup>\*\*\*</sup> - sidumiskõrgus on antud esimese korruse põrandapinna peale

/ - lahtrite korral täpsustatakse ehitusprojektiga

- Planeeritud krundid on lubatud liita. Kruntide ühendamisel ehitusõigus liidetakse.
- Kogu ala arhitektuurne lahendus on seotud alale koostatud arhitektuurivõistluse võidutööga (autorid Sten Ader, Maarja Elm-Sadam ja Rasmus Soonvald) ja on autorikaitse subjekt. Ehitusprojektide koostamisel alale tuleb teha koostööd võistlustöö autoritega.
- Eelnevat punkti ei rakendata juhul kui arhitektuurivõistluse lahendust ei viida üldse ellu või kogu võistlusega seotud ehitised on lammutatud, kuid planeeringulahendus on endiselt kehtiv. Krundi täielikul uushoonestamisel korraldada uus arhitektuurikonkurss. Sellisel juhul lähtutakse põhimõttest, et viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. Hoonete värvimisel vältida eredaid ja silmatorkavaid toone.
- Lisaks ehitusõigusega lubatud põhihoonele võib krundile püstitada kaks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge põhihoonet teenindava hoonena (prügimaja, generaatorihoone vmt.) ja neid ei loeta ehitisealuse pinna hulka. Hoonete asukoht määratakse ehitusprojektiga.
- Hoone vahetus ümbruses on lubatud maapinda tõsta kuni kõrguseni 3.50 m abs., kuid maapinna tõstmist kinnistul tuleb planeerida sujuvalt, et see mõjuks orgaaniliselt ja oleks tagatud astmeteta ligipääs hoonesse nii külastajatele kui ka teenindamiseks.
- Krundil paiknev vaatetorn säilitatakse.
- Hoone projekteerimisel ja hoone ümbruse kavandamisel järgida punktis 3.11 kajastatud muinsuskaitse eritingimusi.
- Sademevett ei tohi juhtida või lasta valguda naaberkinnistule, võimalusel immutada oma krundi piires maasse või koguda ja suunata sademeveesüsteemi.

### 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

**Juurdepääsud** planeeringuala krundile tagatakse sõidukitele Ranna puisteelt sissesõiduga Kuuse tn poolsest nurgast ning väljasõiduga krundi keskosast Ranna puisteele või krundi läbides Ranna pst 9 katastriüksusele. Planeeringuga täiendavat tänavavõrku ei kavandata.

Plaanitav konverentsikeskus toimib kompleksse tervikuna koos Ranna pst 9 hotelliga, mistõttu valdav osa külastajaid saabub plaanitavasse sündmustekeskusesse hotellist galerii kaudu. Kompleksi kontseptsioon tervikuna ei näe ette suuremahulist inimeste transportimist bussidega. Siiski on ette nähtud võimalus busside peatumiseks Ranna pst 7 kinnistu sisel juurdepääsuteel, inimeste väljumise järgselt bussid lahkuvad. Juurdepääsuteele mahub korraga üksteise järel peatuma mitu bussi. Hooneid teenindavad ning Ranna pst 9 hotelli teenindavad prügiautod sõidavad kinnistu sisest teed mööda Ranna pst 7a kinnistu ümbruses paikneva platsini. Suuremate ürituste jaoks vajalikku varustust vedavad veokid peatuvad samuti kinnistu sisestel teedel, Ranna puistee 7 kinnistu teenindamiseks Ranna puisteele peatumisi ette ei nähta.

Plaanitavate suuremate ürituste korral tagatakse kinnistu sisene liiklus vajadusel reguleerijate abil.



Skeem 3. Põhimõtteline liiklus ja parkimislahendus

**Jalakäijate ning jalgratturite** liikumine planeeritava ala ümbruses säilitatakse olemasoleva kujul sõiduteedega külgnevate kõnniteedena või eraldiseisvate kergliiklusteedena (Kuuse tn pikendus Ranna puisteest mere suunas). Juurdepääsud Ranna pst äärselt jalg- ja jalgrattateelt. Ala sisene jalakäijate liiklemine määratletakse projekteerimise faasis.

**Parkimiskohtade arvutus** antakse hoone projektiga vastavalt standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 nõuetele. Parkimiskohad võivad paikneda nii avatud alal kui hoone mahus. Planeeringus antud haljastusnõude täitmisel võib krundile kavandada ka rohkem parkimiskohti, kui standardis nõutud.

Lisaks autode parkimiskohtadele, tuleb ala hoonestuse juurde või mahtu projekteerida **jalgrataste hoiuala**, sissepääsuga maapinna tasandilt.

### 3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala haljatus moodustab hoonestusega terviku ning ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektidega või Pärnu EKE Projekt töö nr 24012\_DP©



eraldiseisva kogu ala hõlmava haljastusprojektiga. Uushoonestuse kavandamisel arvestada säilitatavate puudega hoone ümbruses lähtudes üldplaneeringu põhimõttest „majad pargis“.

Haljastuses säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, võttes arvesse alale koostatud haljastuse hinnangut (Ranna pst 7 ja 9 ning Kuuse tn 8 haljastuse hinnang. Visioon Haljastus töö nr 353-2/2023, 16.04.2023). Uushaljastus näha ette vastavalt arhitektuurivõistluse tulemustele.

Krundi piiramine piirdetaraga ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimine hoonete krundidel ja haljasaladel lahendatakse hoonete ja haljasalade projektidega. Hoone vahetus ümbruses on lubatud maapinda tõsta kuni kõrguseni 3.50 m abs., kuid maapinna tõstmist kinnistul tuleb planeerida sujuvalt, et see mõjuks orgaaniliselt ja oleks tagatud astmeteta ligipääs hoonesse nii külastajatele kui ka teenindamiseks. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete valgumist naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimise lahendus ei tohi tingida maapinna tõstmise vajadust Kuuse tänav T1, Kuuse tn 8 ja Ranna puiestee poolsetel külgedel. Kuuse tn 8 poolsel küljel lahendada kõrguste vahe Ranna pst 7 kinnistu piires sujuva trepistiku vmt.



Skeem 4. Põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus

Ala uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus antakse hoonete projektidega.

Üleliigne lumi lükatakse tänavate ja parklate servadesse. Parklatest kogutavat lund ei tohi ladustada haljasalale. Juhul kui seda ei ole võimalik lükata kõvakattega alale, tuleb lumi teisaldada.

### **3.6. Tehnovõrgud**

#### *3.6.1. Veevarustus*

Säilitatakse olemasolevad ühisveevärgi liitumispunktid Ranna puiesteel. Uusi täiendavaid liitumispunkte ei kavandata. Planeeringulahendus ei tingi eeldatavalt tarbimismahu kasvu, mis eeldaks tänavatorustiku ümber dimensioneerimist. Krundisisesed torustike lahendused antakse hoonete projektidega.

#### *3.6.2. Tuletõrjeveevarustus*

Ala on varustatud tuletõrjega Ranna puiestee veesõlmedes nr 522 ja 526 paiknevate DN 100 ühisveevärgitorustikule rajatud hüdrantidest nr 406 ja 407.

#### *3.6.3. Reoveekanaliseerimine*

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimiseks reoveekanaliseerimist on rajatud liitumiskaev Ranna puiesteele. Planeeringulahendus ei tingi eeldatavalt tarbimismahu kasvu, mis eeldaks tänavatorustiku ümber dimensioneerimist. Krundisisesed torustike lahendused antakse hoonete projektidega.

#### *3.6.4. Sademevee kanalisatsioon*

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud juhtida ala ümbritsevatel A.H. Tammsaare puiesteel ning Luule ja Kooli tänavalt paiknevasse olemasolevasse sademeveekanaliseerimist või imutada ala siseselt pinnasesse. Planeeringulahendus ei tingi eeldatavalt tarbimismahu kasvu, mis eeldaks tänavatorustiku ümber dimensioneerimist. Krundisisesed torustike lahendused antakse hoonete projektidega.

#### *3.6.5. Sooja- ja jahutusvarustus*

Olemasolevast Ranna puiestee äärsest maa-alusest eelisoleeritud kaugküttetrassist on projekteeritud (O3 Technology OÜ töö nr 230604, Gren Eesti AS kooskõlastus 10.10.2023) mahavõtt planeeringuala hoonestuse kaugküttega varustamiseks. Olemasolevast kaugküttetorustikust kavandatakse mahavõtuna eelisoleeritud kaugküttetorustik 2x100/355 kuni liitumispunktini krundi pos 1.1 piiril. Projekteeritud kaugküttetorustik varustatakse sulgeseadmetega enne liitumispunkti. Krundisisesed torustike lahendused antakse hoonete projektidega.

Vastavalt Kaugkütteseaduse § 5 lg 4, 4<sup>1</sup> ja 4<sup>2</sup> võivad kaugküttepiirkonnas tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt, lõpetada kaugkütte tarbimise ning toota oma tarbeks soojust taastuvast energiaallikast, kui kaugkütte võrgupiirkond ei ole tõhus või mitte liituda võrguga kui tarbija kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet.

Keskkonnasõbraliku jahutusenergia saamiseks on Ranna pst 7 kinnistule kavandatud puuraugud, mida on võimalik kasutada nii plaanitava hoone jahutamiseks kui ka kütmiseks keskkonnasäästlikul moel kombineerituna kaugküttelahendusega.

#### *3.6.6. Elektrivarustus*

Vastavalt varasemalt koostatud projektlahendusele muudetakse piirkonna alajaama asukohta nihutades viimane Ranna pst 9 kinnistule. Planeeringuala krundi pos 1.1 elektri liitumispunkti asukoht kavandatavas alajaamas või selle vahetus läheduses. Krundisisene elektrivarustus lahendatakse hoonete projektidega.

#### *3.6.7. Tänavavalgustus*

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse hoonete projektide koosseisus. Planeeringualaga külgneva Ranna puiestee avaliku tänavavalgustuse põhimõttelist lahendust ei muudeta. Vajadusel muudetakse üksikute tänavalaternate asukohta kavandatavate juurdepääsude lahendustest tulenevalt.

#### *3.6.8. Sidevarustus*

Ranna puiestee ääres paikneva sidekanalisatsiooni kaevust nr 808 (SPL-2067) lähtuvat sidekanalisatsiooni toru 100mm pikendatakse planeeringuga krundini pos 1.1. Kinnistusesed sidelahendused antakse hoonete projektidega.

### **3.7. Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;

Planeeringuala välise tuletõrjevee vajadus on tagatud Ranna puiestee veesõlmedes nr 522 ja 526 paiknevate DN 100 ühisveevärgitorustikule rajatud hüdrantidest nr 406 ja 407 (kaugus hoonestusala keskpunktist ca 77m).

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

### **3.8. Kujade määramine**

Kruntide hoonestusalade siseselt puudub kujade määramise vajadus. Hoonestuse kavandamisel naaberkinnistu hoonestusele lähemale kui 8m nähakse hoonete ehitusprojektides ette ehituslikud võtted tule leviku takistamiseks ühe kinnistu hoonestuselt teisele.

### **3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone lähiümbrus kavandada hästi vaadeldavana. Erinevate kasutajate tsoonid kavandada selgelt eristuvatena, et hoone territooriumil oleks hea orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud ja lähiümbrus valgustada.
- paigaldada hoonele sissemurdmist raskendavad välisused. Paigaldada välisustele turvasulused.
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid.

### **3.10. Servituutide vajadus**

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid servituutide määramiseks. Tehnovõrkude servituutide või muude maakasutusõiguse määramise vajadus otsustatakse planeeringust sõltumatult tehnovõrkude omanike ja maaomaniku kokkulepete alusel.

### **3.11. Muinsuskaitse**

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Pärnu muinsuskaitseala kaitsevööndisse (reg nr 27007). Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Muinsuskaitse eritingimused Pärnus, Ranna pst 7 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks ja uushoone projekteerimiseks (2024), teostaja Liivi Künnapu, tegevusluba VS 235 / 2005-P, Muinsuskaitseameti 14.05.2024 kooskõlastus nr 48774).

1. Vaadeldav kinnistu Ranna pst 7 jääb Pärnu muinsuskaitseala kaitsevööndisse (reg nr 27007), mille nõuded uusehitistele on kirjas muinsuskaitseala kaitsekorras, et tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. Nendest ettekirjutustest tuleb lähtuda uushoone projekteerimisel. Naaberkinnistul Ranna pst 5 paikneb ehitismälestis Rannahotell (reg nr 16701). Rannahotelli kui Eesti funktsionalismi tähtteose naabrus seab uushoone arhitektuurile kõrged kvaliteedinõuded.
2. Uushoone peab mere pool paiknema Ranna pst 7 kinnistu merepoolse piiri lähedal, Rannahotelli põhimahuga veidi tagasiastes. Ranna pst poolse küljel ei tohi planeeritav uushoone aga eenduda Rannahotelli põhjapoolse tiiva ehitusjoonest. Selline

- paiknemisala tagab võimalikult head vaated Rannahotellile piki promenaadi ja Ranna puiesteed.
3. Planeeritava uushoone kõrgus ei tohi ületada Rannahotelli kõrgust (20,37 meetrit abs). Planeeritava hoone lubatud kõrgus muudab Pärnu üldplaneeringuga lubatud lahendust, kus Rannahotelli kõrguseks on ekslikult märgitud 19 m abs. Planeeritava hoone täpne kõrgus määratakse detailplaneeringuga, mis võib muuta Pärnu üldplaneeringu nõudeid
  4. Üleujutuse ohu tõttu Pärnu rannarajoonis on lubatud hoone +- 0.00 tõsta, mistõttu võib esimese korruse põranda kõrgus olla 3,5 meetrit (EH 2000). Maapinna tõstmist kinnistul tuleb planeerida sujuvalt, et see mõjuks orgaaniliselt.
  5. Ranna pst 7 planeeritav hoone mõjub tagasiastuva asendi ja ülemiste korruste taanduva mahuga visuaalselt oma kubatuurist oluliselt väiksemana. Ranna pst 7 arhitektuurne lahendus, mille ülemiste korruste retrolikud elemendid (mahtude liigendatus, varikatuste disain) viitavad Rannahotellile, aitab tasandada järske üleminekuid mastaapsuses ning loob eelduse rannäärsete kuurortehitiste sidumiseks ansambliks.
  6. Järgides Pärnu kuurorthoonestuse ehitamise traditsioone (võrdle Rannakohviku ja Rannahotelliga), tuleb planeeritav hoone liigendada. Rannahotelli ja planeeritava hoone vahele jääb Kuuse tänava kuuseallee, mis aitab visuaalselt hajutada-eraldada hoonestust ning säilitada pargimiljööd.
  7. Uushoonel peab säilima avalik-ühiskondlik funktsioon. Ligipääs kinnistule peab säilima kõigile soovijaile, krunti ei tohi piirdega eraldada.
  8. Uushoonestuse ehitusmaterjalina tuleb kasutada väärikaid ja naturaalseid ehitusmaterjale nagu kivi, puit, krohv, klaas, metall jmt.
  9. Soovitav on hoone lahenduses kasutada Pärnu kuurortarhitektuurile omaseid detaile – rõdusid, väliterrasse, rohket klaaspinda.
  10. Kinnistu haljastuse hindamiseks on teostatud dendroloogiline hinnang (Ranna pst 7 ja 9 ning Kuuse tn 8 haljastuse hinnang. Visioon Haljastus töö nr 353-2/2023, 16.04.2023), mis määrab säilitamist vajava kõrghaljastuse. Krundile on soovitav planeerida uut haljastust.
  11. Parkimine tuleb lahendada kinnistu piirides, põhiliselt maa-alusel korrusel

**Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustega.**

### **3.12. Keskkonnatingimused**

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Olmekanaliseerimisvõime juhitakse kanalisatsioonivõrku.

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Tänav- ja muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses **ranna piiranguvööndisse** 200m korduva üleujutuse ala piirist (1m samakõrgusjoon). Planeeringuga ei kavandata piiranguvööndis keelatud tegevusi.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses **looduskaitse kaitsealale** „Pärnu rannapark“ (KLO1200069). Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määruse nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis muudaksid oluliselt kaitseala seisundit ning mis oleks vastuolus ala kaitse eesmärkidega.

#### *3.12.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine*

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

### **3.13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega **ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust** detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.