

Esplanaadi tn 32, 34 ja Mere pst 8 kinnistute detailplaneering

Pärnu linn

Esimene köide - planeering

Seotud kultuurimälestis:
Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala (ehitismälestise reg nr 27007)



Töö nr: 1892DP3

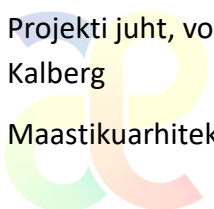
Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tartu 2023

Huvitatud isik: Esplanaadi Villad OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1.	SELETUSKIRI	5
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
1.2.	Koostöö planeeringu koostamisel vastavalt Planeerimisseaduse §16-le	5
1.3.	Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu	5
1.4.	Detailplaneeringu koostamise ülesanded	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	6
1.5.4.	Haljastus, liiklus	7
1.5.5.	Tehnovõrgud	7
1.5.6.	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng	7
1.5.7.	Muinsuskaitse eritingimused.....	8
1.6.	Detailplaneeringu kontseptsioon	8
1.7.	Detailplaneeringuga kavandatav	11
1.7.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	11
1.7.2.	Kavandatav ehitusõigus.....	11
1.7.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
1.7.4.	Tänava maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
1.7.5.	Haljastus, heakord ja piirded	13
1.7.6.	Tuleohutuse tagamine.....	13
1.7.7.	Tehnovõrgud ja rajatised.....	13
1.7.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
1.7.9.	Insolatsioonitingimused	16
1.7.10.	Piirangud.....	16
1.7.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
1.7.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
1.7.13.	Planeeringu rakendamise võimalused.....	17
2.	JOONISED	19
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	20
2	Tugijoonis M 1:500.....	21
3	Põhijoonis M 1:500	22
4	Tehnovõrgud M 1:500.....	23

1. SELETUSKIRI

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu ala hõlmab Pärnu linnas Esplanaadi tn 32 // 34 ja Mere pst 8 maaüksusi.

Planeeringu lähtedokument on Pärnu Linnavalitsuse 15.05.2006. a korraldus nr 387 „Esplanaadi tn 32, 34 ja Mere pst 8 detailplaneeringu algatamine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud OÜ Arhitektuuriväljad poolt 2017. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega detailplaneeringule (vt planeeringu lisad), kooskõlastatud Muinsuskaitseametis 18.10.2017, nr 31152.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Salto AB OÜ koostatud arhitektuurivõistluse võidutööga ja eskiisprojektiga.

Töös kasutatud digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud Tippgeo OÜ 2019. a mais, töö nr 2019TG162.

1.2. Koostöö planeeringu koostamisel vastavalt Planeerimisseaduse §16-le

- Telia Eesti AS, Hans Sild 06.04.2023: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Pärnu Vesi, Meelis Martin 05.04.2023: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Maie Erik 24.03.2023: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Eesti AS, Velvo Jöger 24.03.2023: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

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. mai 2021. a otsusega nr 21;
- Ehitusseadustik, vastu võetud Riigikogus 11. veebruaril 2015. a;
- Planeerimisseadus, vastu võetud Riigikogus 28. jaanuaril 2015. a;
- Muinsuskaitse seadus, vastu võetud Riigikogus 20. veebruaril 2019. a;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Kinnistud Esplanaadi 32/34 ja Mere pst 8 Pärnus. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule, OÜ Arhitektuuriväljad, 2017. a;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, Tippgeo OÜ, töö nr 2019TG162.



1.4. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- Esplanaadi 32//34 ja Mere pst 8 kruntide liitmine üheks krundiks;
- krundi ehitusõiguse, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine.

1.5. Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.5.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu kesklinnas vanalinnast lõuna suunas asuvas villade piirkonnas Esplanaadi ja Mere puiestee tänava ristumiskoha juures. Planeeringuala paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal villade alajaotuses. Planeeringuala suurus on 3618 m².

1.5.2. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab 572 m² suurst Mere pst 8 elamumaa sihtotstarbega kinnistut ning 3047 m² suurst Esplanaadi tn 32//34 elamumaa sihtotstarbega kinnistut. Planeeringualal hooneid ei ole.

Kruntide olemasolev maakasutus on esitatud joonisel 2 Tugijoonis.

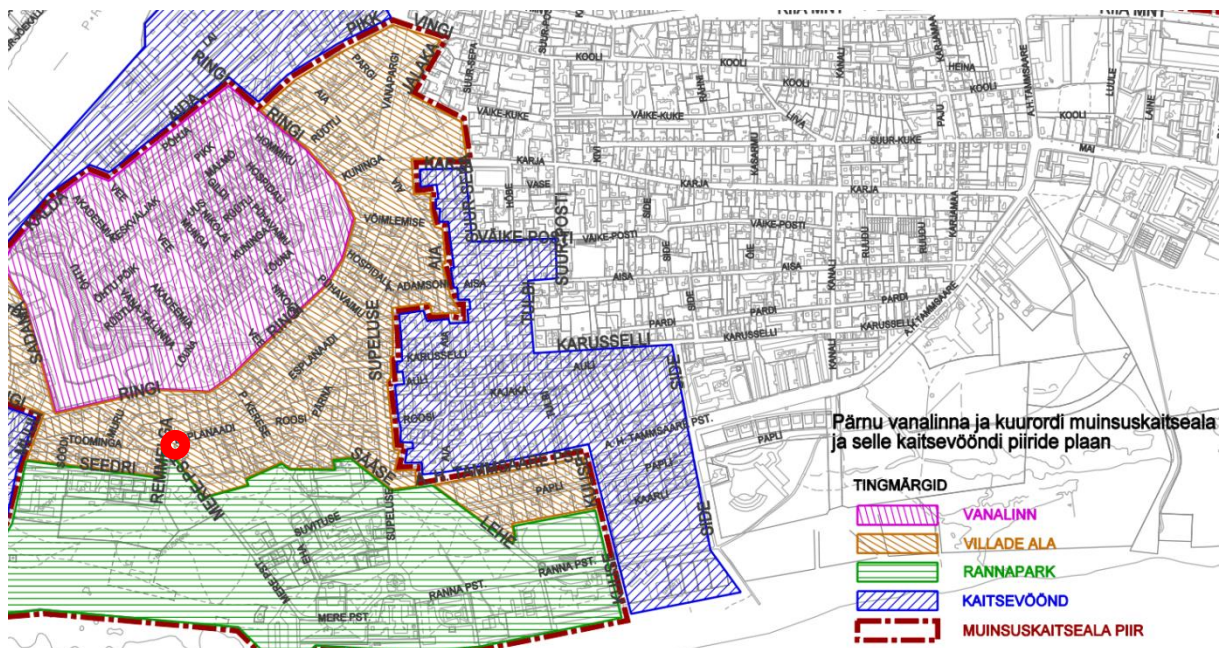
1.5.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeritav ala asub Pärnu kesklinnas vanalinnast lõuna suunas Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27007) villade piirkonnas (vt skeem 1). Hoonestus on peamiselt 2-korruseline, sageli lisandub sellele viilkatuse alune kolmas korrus.

Muinsuskaitse eritingimustes on planeeringuala piirkonda kirjeldatud järgnevalt:

Piirkond, mis ümbritseb vaadeldavat ristmikku (Esplanaadi-Mere pst ristmik) on kuurordiala erinevate maailmade kohtumispaik, kust hargnevatel tänavatel näeme nii 19. sajandi lõpu stiihilisi arenguid (Esplanaadi tänava paarisnumbrid ja nende taha jääv ala), 20. sajandi alguse suurvõõrandluse esinduslikkust (Ammende villa), Eesti Vabariigi aegset kindlakäelist planeerimispoliitikat (Esplanaadi-Mere, Mere-Esplanaadi ja Esplanaadi-Rommelga kvartalid). Taamalt paistab 21. sajandi panus Seedri tänava uuslamute näol, mis on ilmselt üks kvaliteetsemaid arhitektuurseid panuseid viimaste kümnendite Pärnus. Kvartal kuhu kuulub Esplanaadi 32//34 on väga kirju hoonestusega ja saanud väga palju lisandusi nõukogude ajal ja peale taasiseseisvumist. Nii oli 1890. aastatel kvartalis 9 erinevat kinnistut, pea viiskümmend aastat hiljem, 1930. aastatel oli lisandusi vähe ja kinnistuid vaid 13. Tänapäevaks on neid juba 19. Hoonestust leidub kogu perioodist ja oma suuruse ja materjalikasutuse mitmekesisusega on tegemist ühe kaootilisema ja ebaühtlasema kvartaliga rannarajoonis. Ühest võtit uushoonestamiseks see ei paku.





Skeem 1. Planeeringuala paiknemine Pärnu vanalinn ja kuurordi muinsuskaitsealal. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga. Skeemi alus: Pärnu linna koduleht (<https://parnu.ee/failid/muinsuskaitse/muinsuskaitseala.pdf>, külastatud 18.11.2022).

1.5.4. Haljastus, liiklus

Planeeringuala katab muruala, mille keskosas kasvavad mõned õunapuud. Lõunapoolse krundipiiri lähisel planeeringualal asub kehvas tervislikus seisus vaher, piiril asub hekk ning kolm suuremat puud (kaks kaske, kuusk).

Planeeringuala piirneb Esplanaadi ja Mere pst tänavatega. Tänavad on kahe-suunalise liikluskorraldusega. Tänavatel on kahepoolne kõnnitee, mis planeeringualast tänava vastaspoolel on eraldatud haljasribaga. Tänavalt mahasõitu planeeringualale rajatud ei ole.

Krundi olemasolev haljasalade, kõrghaljastuse ning teede paiknemine on esitatud joonisel 2 Tugijoonis.

1.5.5. Tehnovõrgud

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on olemas vee, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, side, kaugkütte ja elektri liinid ning tänavavalgustuse mastvalgustid.

1.5.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kruntide maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa-ala (Ev), mille valdav otstarve on üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud. Väikese korterelamu krundi täisehitus on lubatud kuni 40%. Suurim lubatud maapealne korruselisus on 2 korrust + katusekorrus. Reeglina kavandatakse krundile üks elamu. Erandina on võimalik krundile kavandada rohkem elamuid korterelamute ja ridaelamute terviklahenduste korral. Planeeritud on üks mitme maapealse hooneosaga korterelamu terviklahendus, mis lähtub läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutööst. Kõigil maapealsetel elumumahtudel eraldi on 3. korrus kavandatud vähemalt 50% väiksem kui elamu 1. ja 2. korrus, sealjuures kolmas korrus on teise korruse korterite osa mitte eraldiseisev korter. Sellest tulenevalt

saab kavandatud kolmandat korrust lugeda üldplaneeringuga määratud katusekorruseks. Planeeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Kehtivat detailplaneeringut planeeringualal ei ole.



Skeem 2. Väljavõte Pärnu linna üldplaneeringu Maa- ja veelade kasutuse plaanist. Planeeringuala on tähistatud sinise kriipsjoonega.

1.5.7. Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud OÜ Arhitektuuriväljad poolt 2017. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega detailplaneeringule (esitatud planeeringu teises, lisade köites), mis kooskõlastatud Muinsuskaitseametis 18.10.2017, nr 31152. Muinsuskaitse eritingimusi on muudetud 2020. a, millega Muinsuskaitseamet on nõustunud 16.06.2020 kirjaga nr 5.1-17.3/1485-1.

Lisaks muinsuskaitse eritingimustele on arvestatud Muinsuskaitseameti seisukohaga (08.06.2018 kiri nr 5.1-17.3/1263-2) planeeringu koostamisel aluseks oleva arhitektuurivõistluse järgselt koostatud Esplanaadi tn 32, 34 ning Mere pst 8 eskiisprojekti osas, mille kohaselt võib esitatud eskiisi võtta aluseks edasisel projekteerimisel.

1.6. Detailplaneeringu kontseptsioon

Planeeringu kontseptsioon lähtub Salto AB OÜ koostatud arhitektuurivõistluse võidutööst ja selle edasiarendusena koostatud eskiisprojekti. Muinsuskaitse eritingimuste järgi paikneb kinnistu rannarajooni ühes kaootilisemas ja ebahütlasemas kvartalis. Vaatamata sellele on tegemist siiski tugeva iseloomuga piirkonnaga, mis lihtsalt vajab spetsiifilist arhitektuurset lahendust, mis ei pea visuaalselt lähtuma ühestki konkreetsest ümberkaudsest arhitektuurset lahendusest. Vastavalt Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu täisehitusprotsendi nõudele on kinnistu maksimaalne maapealne ehitisealune pind 900 m². Vältimaks olemasoleva ajaloolise hoonestusega võrreldes ebaproportsionaalselt suuri ehitusmahte on mõistlikum jaotada ehitusmaht kuueks kuubikuks, et saavutada naabermajadega sarnane ehitisealune pind ühe ühiku kohta. Lahendus arvestab muinsuskaitse eritingimusi kolmanda korruse tagasiastumise kohta, kuid tagasiastumine on

tõlgendatud hoonestuse erineva korruselisusega, kolmas korrus on lubatud kuni 50% ehitisealusest pinnast. Hoonete kuubikulist mahtu liigendab 3. korruse osaline ümberpaigutamine. Tinglikult 3-korruseliste hoonete mahust välja lõigatud tükid on tõstetud 2-korruseliste hoonete katusele. Võimalus pääseda katusele tõstab oluliselt korteri kvaliteeti. Hoonestuse paigutus arvestab piirkonna rütmi ja struktuuri ning ümbritseva hoonestuse mastaapi. Hooned on paigutatud kinnistu piiride äärde vastavalt piirkonna tänavaruumi iseloomule, kus kohati on hooned tänavajoonel ja kohati astuvad tagasi. Selline paigutus annab hoonestusele erinevatest suundadest erisugused vaated. Hoonete vahele tekib päikesele avatud hooviaala ning ühtlasi asub uushoonestus piisaval distantsil naaberaedadest. Parkimine on lahendatud kinnistu keskel asuvas maa-aluses parklas juurdepääsuga Esplanaadi tänavalt. Parkimislahenduse eesmärk on tagada turvaline, lapsesõbralik ja roheline liiklusvaba hoov, mille meeleolu loovad erinevad rekreatsiooni ja puhkealad. Pärnu linna ülejuhtusohu arvestades on 1. korruse põranda kõrguseks valitud $\pm 0.00 = 3.20$ abs. Hooned on tõstetud parkla kohale tekkiva sujuva pinnavormiga maastiku peale. See loob kvaliteetsema elukeskkonna ka esimese korruse korteritele, ilma et sealjuures peaks kavandama kõrgeid tuimi soklikorruseid. Kõikide hoonete katusele rajatakse katuseterrassid ja kõige kõrgemale katusepinnale on võimalik soovi korral rajada murukatus, millele on võimalik tekitada juurdepääs katuseterrassilt. Esimesel korrusel avanevad kõikidel korteritel elutoad haljastatud terrassidele. Mitmetasandiline rohelus ja rohkete terrasside võimalus annab hoonestusele lisaväärtust, mis sobitub hästi Pärnu rannaala miljösse.



Skeem 3. Väljavõte arhitektuurivõistluse võidutööst (autor: Salto AB OÜ).





Skeem 4. Väljavõtte eskiisprojektist (autor: Salto AB OÜ).



1.7. Detailplaneeringuga kavandatav

1.7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Mere pst 8 ja Esplanaadi tn 32, 34 krundid on planeeritud liita üheks krundiks, planeeritud Pos 1. Planeeritud krunt on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

1.7.2. Kavandatav ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Planeeritud on üks kuue maapealse hooneosaga elamu, mille maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse korrusega. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoone ehitamine peab toimuma ühe etapina kuue maapealse hooneosaga ja maa-aluse parklaga. Planeeritud maa-aluse parkla ja panipaikade hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud maa-aluse korruse ehitamine, mille katuse suurim absoluutkõrgus on 3.20 m ning sügavus absoluutkõrgusel -0.50 m. Terrasse on lubatud ehitada planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale, terrassid ei kuulu planeeritud suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 § 19 lg 6 p 3). Hoone ehitisealune pind määratakse vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-le 19. Katmata terrassid ja kuni 1 m kõrgused terrassid ei arvestata ehitisealuse pinna sisse. Hoone külge (hoone osana) ehitatud kaetud terrassid ja katusealused arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Tulemüürid, katuseterrasside parapetid, piirded arvestatakse hoone suurima lubatud kõrguse sisse. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse. Krundile ei ole ette nähtud ehitusseadustiku lisas 1 defineeritud kuni 20-60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5,0 m kõrguste hoonete kavandamine. Kõik abiruumid tuleb lahendada lubatud hoone mahus. Rajatiste (terrassid, varjualused, basseinid jms) projekteerimisel tuleb arvestada 30% krundi haljastuse osakaalu tagamisega. Suurim lubatud korterite arv planeeritud krundil on 12 korterit.

Kogu krundi, sh hoonestusala, piires on lubatud jalgteede, haljasala, puhke- ja mängurajatiste jms ehitamine.

1.7.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb lähtuda arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest. Kolmas korrus on lubatud maapealsetele hooneosadele rajada osaliselt, kolmandal korrusel paiknevate katuseterrasside ja väiksemate mahtudega on võimalik tagada kõrguste vaheldumine, mis tagab ruumilise mitmekesisuse. Peamised arhitektuurinõuded hoonestusele on esitatud joonisel 3.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada järgnevate muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuetega:

1. kõik hooneosad lahendada arhitekti poolt tervikliku ansamblina, kus igal hoonel on oma kindel roll ansambli kompositsioonis; hooned ei tohi olla identsed; hooned võivad olla nii ühepereelamud kui väikesed korterelamud või ka segafunktsioonis hooned;
2. hooned peavad olema liigendatud mahtude fassaadidega ning vältima monotoonseid kordusi;
3. hoonete seinad peavad erinema avade paigutuse jms poolest;

4. hoone arhitektuur peab suhestuma ümbruskonna ajaloolise hoonestusega, samas vältima selle kopeerimist;
5. hooned peavad põhimahus olema kahekorruselised, osaliselt võivad olla ka kolmekorruselised tingimusel, et kolmas korrus on hoone põhimahu igas küljes vähemalt meeter seespool;

Märkus: arhitektuurivõistluse võidutöö ja selle edasiarendusena koostatud eskiisprojekti tulemusel ning Muinsuskaitseameti nõusolekul ei ole antud tingimusega täielikult arvestatud. Kolmanda korruse tagasiaste ei ole ette nähtud igast küljest ning kolmas korrus on lubatud 50% ulatuses ehitisealusest pinnast.

6. lubatud välisviimistlusmaterjalid: krohv või sellele sarnase üldmuljega sile pind; dekoratiivsed detailid võivad olla ka puidust, kuid see ei tohi üldmuljes domineerida, samuti võib kasutada metalli ja klaasi (mitte fassaadimaterjalina);
7. keelatud on mistahes fassaadiplaadid ja imiteerivad materjalid.

Hoone tänavapoolsetele fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuurselt sobiv asukoht. Vajadusel 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.

1.7.4. Tänavaa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavaa-ala ei ole planeeritud muuta. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääse võib rajada nii Esplanaadi kui ka Mere pst tänavatelt. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on planeeritud Esplanaadi tänavalt. Maa-aluse parkimiskorruse rajamisel peab selle juurdepääsuks rajatav ramp vastama Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud nõuetele. Joonisel 3 on näidatud näitlik ühesuunalise liiklusega ramp.

Parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja üldplaneeringule. Vastavalt üldplaneeringule on vajalik üks parkimiskoht korteri kohta. Eeldatav korterite arv planeeritud hoones kokku on 12. Parkimine tuleb lahendada planeeritud maa-alusel parkimiskorrusel (maapealne parkimine ei ole lubatud), joonisel 3 on näidatud maa-alusel parkimiskorrusel 21 parkimiskohta, vähim lubatud parkimiskohtade arv on 12.

Projekteerimisel tuleb ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgrataste parkimiskohad hoone sisestes panipaikades. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ peab olema minimaalselt 2 jalgratta parkimiskohta korteri kohta.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus

Normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimiskohtade arv	12; 24
Planeeritud sõiduautode parkimiskohtade arv (tk); jalgrataste parkimiskohtade arv	21; 24

1.7.5. Haljastus, heakord ja piirded

Planeeringuala haljastus tuleb säilitada maksimaalsel võimalikul määral. Lubatud on likvideerida vaher krundi lõunaservas ning õunapuud (võimalike õunapuude säilitamine väljaspool ehitusala otsustada projekteerimisel).

Uushaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi ulatuses vastava projekti alusel. Vähemalt 30% krundi pinnast peab olema haljastatud. Rajatiste (terrassid, varjualused, basseinid jms) projekteerimisel tuleb arvestada haljastuse osakaalu tagamisega.

Tänavapoolsete piiretena on lubatud haljaspiirded. Sisemistel krundipiiridel säilitada või vajadusel rekonstrueerida olemasolevad puitlippaiad. Lubatud on ka aedade kombineerimine põetud hekkidega. Projektiga tuleb anda võimalik perspektiivne ühtne piirdeaedade lahendus.

Planeeritud krundile tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus, milles tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, laste mänguvõimalused, jm) s.h kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaelanikele puhkealaks. Välialal tuleb tagada vähemalt 5 erinevat tegevust erinevas vanuserühmas lastele. Välialade lahendus tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada piirkonda sobivust, vältides eelkõige tänava vaates järskede üleminekuid maapinna reljeefi kujundamisel, kõrguste vahet pehmendada nt haljastusega. Sademeveett naaberkinnistutele ja linna tänavamaale (v.a sademeveetrassi) juhtida ei ole lubatud.

1.7.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoonete vähim tuleohuklass on TP3. Kui planeeritud hoone ehitatakse naaberkrundil asuvale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha vastavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

1.7.7. Tehnovõrgud ja rajatised

1.7.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringualaga piirnevad tänavad on varustatud vee, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, side ja elektri liinidega. Tänavatel on mastvalgustid. Planeeritud tehnovõrguliinide paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga, puudutatud maaomanikega ning Pärnu linnavalitsusega.

1.7.7.2. Veevarustus

Pos 1 krundi veevarustus on planeeritud vastavalt Pärnu Vesi AS 07.02.2023 tehnilistele tingimustele nr TT- 220264 Mere puiesteel asuvast veetorustikust. Võimalik on ühendus rajada ka Esplanaadi tänava veetorustikust, projekteerimisel valida sobivam ühenduskoht.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada Siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrantidega Esplanaadi tänaval.

1.7.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Pos 1 krundi reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt Pärnu Vesi AS 07.02.2023 tehnilistele tingimustele nr TT- 220264 juhtida Mere puiesteel olevasse reoveekanaliseerimise torustikku. Võimalik on ühendus rajada ka Esplanaadi tänaval oleva reoveekanaliseerimise torustikuga, projekteerimisel valida sobivam ühenduskoht.

Sademevesi on planeeritud juhtida Mere puiesteel olevasse sademeveekanaliseerimise torustikku. Võimalik on sademevesi juhtida ka Esplanaadi tänava sademeveekanaliseerimise torustikku, projekteerimisel valida sobivam ühenduskoht. 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".

Projekteerimisel näha ette meetmed vähendamaks ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee kogust. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms.

Sademevett ei tohi juhtida naabermaaüksustele ega reoveekanaliseerimise.

1.7.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Pos 1 krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 438683 eraldi fiidritelt ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaablitega olemasolevast alajaamast Amende:(Pärnu L). Krundi piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Tänavatel on olemasolev valgustus. Hooviala valgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt kujunduslahendusele.

1.7.7.5. Soojavarustus

Planeeritud hoone(te) soojavarustus on planeeritud vastavalt Gren Eesti AS 01.02.2023 tehnilistele tingimustele nr PT-2 kaugküttega Mere pst – Rammelga tänava kaugküttetorustikult DN100/225/200 sobivas mõõdus haruühendusega. Tehniliselt on võimalik haruühenduse rajamine ka Esplanaadi tn kaugküttetorustiku DN65/160/140 pikendusele, kuid arvestades tänaval kasvavate suurte puude juurestikuga, mis saaksid kaevetöödel kahjustada, ei ole see eelistatud lahendus. Projekteerimisel näha sulgeseadmete ehk maakraanide paigaldamine kinnistu harutorustikele võimalusel enne kinnistu piiri ehk transpordimaale. Kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetriselised torustikud ei ole lubatud.

1.7.7.6. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37661942 Mere puiesteel asuvast sidekaevust PRN-718 või Esplanaadi tänaval asuvast sidekanalist. Projekteerimisel valida sobivam ühenduskoht, eelistatud liitumiskoht on kaevus PRN-718. Esplanaadi tänava poolt on Pos 1 krundini toodud kaitsetoru, milles VMOHBU 10x2x0,5 vaskkaabel. Tealuse kaitsetoru kasutuskõlblikkus ja läbitavus vajab eelnevat kontrolli. Kui projekteerimisel nähakse ette mitme hoone rajamine, siis tuleb igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanaliseerimise/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaeve. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatte all 1m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

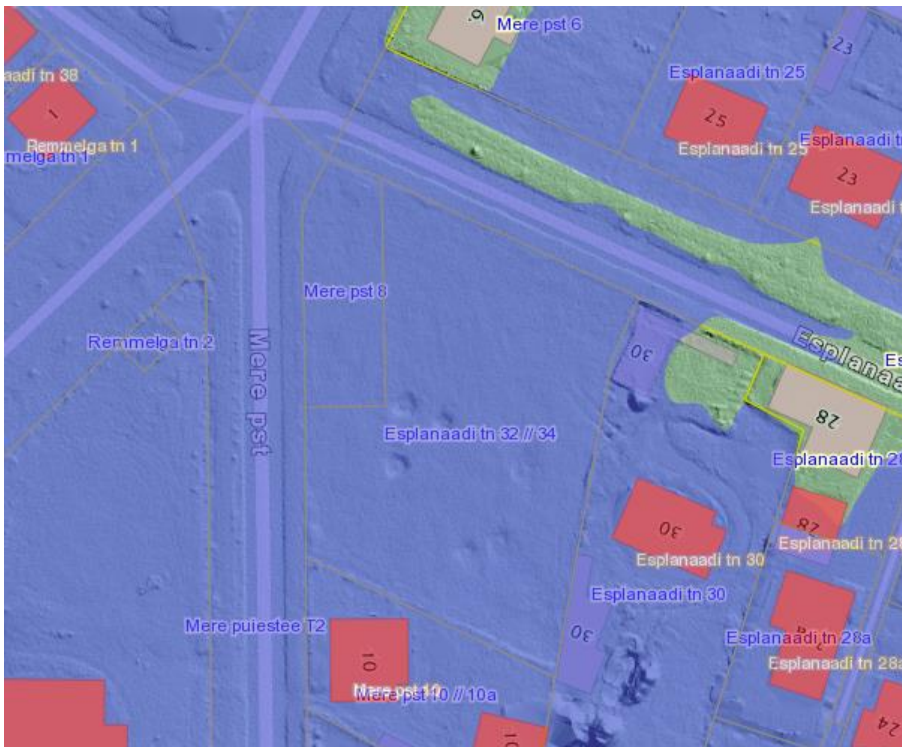
1.7.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ja realiseerida vastavalt Jäätmeseaduses kehtestatud korrale. Prügikonteinerid tuleb paigaldada omane kinnistule pilkude eest varjatud kohta planeeritud hoone mahus, täpne asukoht määratakse projektiga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeritav ala asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27007). Muinsuskaitselisi väärtusi ning nende kaitsevajadust on kirjeldatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad). Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kahjustata muinsuskaitselisi väärtusi.

Planeeringuala jääb korduva üleujutusohuga alale, kus üleujutuse tõenäosus on 1 kord 10 aasta jooksul. Üleujutusohuga alad on esitatud skeemil 4. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb üleujutusohuga arvestada võttes kasutuse abi- või vastumeetmed. Peamiseks meetmeks üleujutusrisiki ohtude vältimiseks on hoonestuse üleujutuse eest kaitsmine ja üleujutuse tõrje ning üleujutuseks valmisoleku tagamine. Vastavalt tööle „Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava“ on üleujutuse tõrjeks ja üleujutusega kaasnevate mõjude ärahoidmiseks vaja hoonete projekteerimisel rakendada tehnilisi meetmeid ehitistel ja aladel, et kaitsta inimese tervist, keskkonda ja majandustegevust. Tuleb tagada, et üleujutusrisiki piirkonnas asuvad hooned ja rajatised on üleujutuskindlad. Hoonete projekteerimisel peab tagama, et üleujutusrisiki realiseerumisel ei saaks hoonetest lekkida keskkonda ja inimese tervist kahjustavaid ohtlikke aineid ning reovett kanalisatsioonisüsteemist. Samuti peab olema valmisolek tühjendada planeeritud maa-alune parkla üleujutusele eelnevalt sinna pargitud autodest, et vähendada võimalikke mõjusid inimeste varale. Üleujutusohu arvestades on 1. korruse põranda kõrguseks valitud $\pm 0.00 = 3.20$ m abs. Hooned on tõstetud parkla kohale tekkiva sujuva pinnavormiga maastiku peale. Tulenevalt planeeringuala ümbritsevate tänavate kõrgustest jääb üleujutusohu planeeritud hoone keldrikorrusele, kuna maa-aluse parkla sissepääsu ei ole võimalik üleujutusohu vältivale kõrgusele tõsta.





Skeem 4. Väljavõte Maa-ameti üleujutusala kaardirakendusest <http://xgis.maaamet.ee>, üleujutuse esinemistõenäosus 1 x 10 a jooksul (sinine ala).

1.7.9. Insolatsioonitingimused

Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud ja naaberkruntidel asuvate eluruumide insolatsioonitingimused lähtuvalt Eesti standardist EVS EN 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“.

1.7.10. Piirangud

1.7.10.1. Servituudid

Servituutide seadmise vajadus puudub.

1.7.10.2. Ehituskeeluvöönd

Ehituskeeluvööndeid planeeringualale ei ulatu.

1.7.10.3. Tehnovõrkude kaitsevööndid

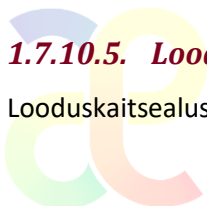
Projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kujadega vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

1.7.10.4. Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Geodeetilise märgi kaitsevööndeid planeeringualal ei ole.

1.7.10.5. Looduskaitse ja kallasrajad

Looduskaitsealuseid objekte ega kallasradu planeeringualal ei ole.



1.7.10.6. Muinsuskaitse

Planeeritav ala asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (mälestise reg nr 27007). Muinsuskaitseala piir on esitatud skeemil 1, lk 7. Muinsuskaitsealal väärtusi ning sellest tulenevaid ehitustingimusi on kirjeldatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad).

1.7.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid 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.

1.7.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

1.7.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoolte ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Muinsuskaitsealal kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt. Ehitustöödeks on vaja Muinsuskaitseameti luba ning ehitustöödele tuleb tagada muinsuskaitsealine järelevalve.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist viiakse läbi maakorralduslikud toimingud. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus viiakse ellu terviklikult ühes etapis, alustades esimeses järjekorras maa-aluse parkimiskorruse välja ehitamisest. Detailplaneeringu realiseerimisel on oluline, et planeeringuala terviklahendus kaduma ei lähe ja säilib selle kontseptsioon. Kui detailplaneeringu elluviimisel soovitakse lahendust, mis on vähem kui 90% detailplaneeringuga planeeritud suurimast ehitusõigusest, tuleb koostada uus detailplaneering.

Enne kasutusloa taotlemist detailplaneeringu kohastele hoonetele tuleb detailplaneeringu arendajal ehitada välja projekti järgne terviklik välialade, väikevormide ja haljastuse lahendus.



2. JOONISED

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

