

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

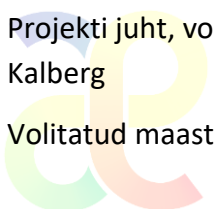
Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tartu 2024

Huvitatud isik: Esplanaadi Villad OÜ

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

Volitatud 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	8
1.5.7.	Muinsuskaitse eritingimused.....	8
1.6.	Detailplaneeringu kontseptsioon	9
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.....	14
1.7.5.	Haljastus, heakord ja piirded	14
1.7.6.	Tuleohutuse tagamine.....	15
1.7.7.	Tehnovõrgud ja rajatised.....	16
1.7.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	17
1.7.9.	Insolatsioonitingimused	18
1.7.10.	Piirangud.....	19
1.7.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
1.7.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
1.7.13.	Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
2.	JOONISED	23
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	
2	Tugijoonis M 1:500	
3	Põhijoonis M 1:500	
4	Tehnovõrgud M 1:500	



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 2024. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega detailplaneeringule (vt planeeringu lisad), kooskõlastatud muinsuskaitseametis 27.02.2024, nr 48175.

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

- Päästeamet, Lääne päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Jaanus Ots 15.05.2023: digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskiri (vt planeeringu lisad);
- 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 Jõger 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;
- Muinsuskaitseadus, 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, 2024. 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.

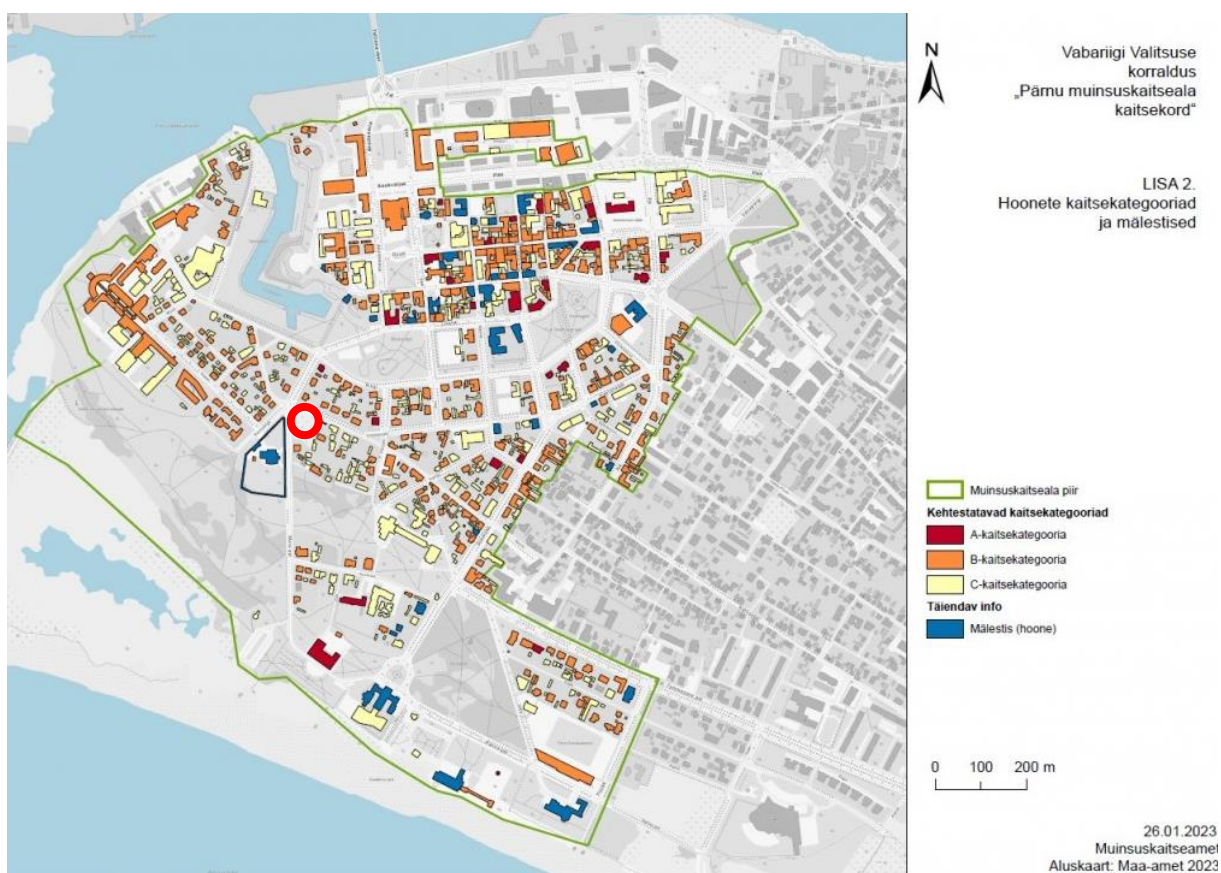
1.5.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeritav ala asub Pärnu kesklinnas vanalinnast lõuna suunas Pärnu 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 suurvõimude esinduslikkust (Ammende villa), Eesti Vabariigi aegset kindlakäelist planeerimispoliitikat (Esplanaadi-Mere, Mere-Esplanaadi ja Esplanaadi-Remmelga 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 võitit uushoonestamiseks see ei paku. Ka on ümbritsevad kvartalid eriilmelised. Teisele poole Esplanaadi tänavat on väiksemad funktsionalismi ja traditsionalismi sugemetega kortermajad ja linnavillad. Teisel pool Mere puiesteed on suure pargialaga Ammende villa ja ristmikust Mere

poole jääval alal on 1930. aastate eramud ja kaugemal sanatooriumid, pansionaadid ja suuremad korterelamud.



Skeem 1. Planeeringuala paiknemine Pärnu muinsuskaitsealal. Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga. Skeemi alus: Kultuurimälestiste register¹.

1.5.4. Haljastus, liiklus

Planeeringuala katab muruala, mille keskosas kasvavad mõned õunapuud. Lõunapoolse krundipiiri lähistel planeeringualal asub kehvast 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

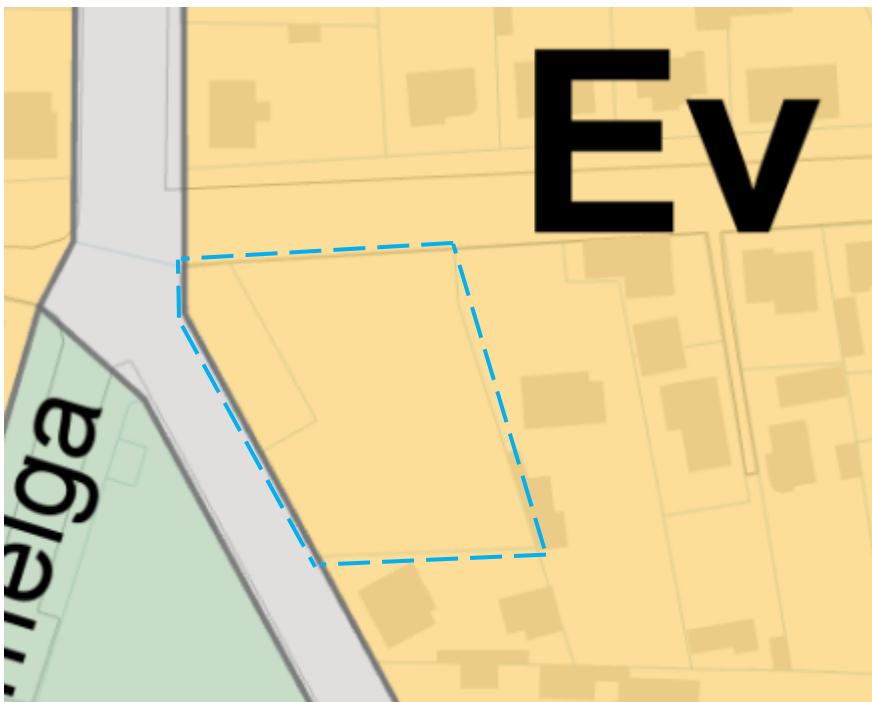
Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on olemas vee, kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, side, kaugkütte ja elektri liinid ning tänavavalgustuse mastvalgustid.

¹ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27007>, külastatud 24.05.2024.

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%. Hoone kõrguspiirang on üldplaneeringus antud üldjuhul korruselisusena, va muinsuskaitsealal, kus piirkonnas E (Villade ala) ei tohi uusehitiste kavandatav kõrgus ületada olemasolevast maapinnast põhimahus üle 11 m ehk maksimaalselt +13,5 kuni +15,5 m abs sõltuvalt konkreetsest kinnistu asukohast. 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 katusekorrus kavandatud vähemalt 50% väiksem kui elamu 1. ja 2. korrus, sealjuures katusekorrus on teise korruse korterite osa mitte eraldiseisev korter. Sellest tulenevalt saab kavandatud kolmandat korrust lugeda üldplaneeringu mõistes katusekorruseks. Planeeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Kehtivat detailplaneeringut planeeringualal ei ole.



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

1.5.7. Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud OÜ Arhitektuuriväljad poolt 2024. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega detailplaneeringule (esitatud planeeringu teises, lisade köites), mis kooskõlastatud muinsuskaitseametis 27.02.2024, nr 48175.

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 eskiisprojektist. Muinsuskaitse eritingimuste järgi paikneb kinnistu rannarajooni ühes kaootilisemas ja ebaühtlasemas kvartalis. Vaatamata sellele on tegemist siiski tugeva iseloomuga piirkonnaga, mis lihtsalt vajab spetsiifilist arhitektuurset lahendust, mis ei pea visuaalselt lähtuma ühestki konkreetsest ümberkaudsest arhitektuursest lahendusest. Vastavalt Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu täisehitusprotsendi nõudele on kinnistu maksimaalne maapealne ehitisealune pind 900 m². Vältimaks olemasoleva ajaloolise hoonestusega võrreldes ebaoproportsionaalselt suuri ehitusmahte on mõistlikum jaotada ehitusmaht kuueks kuubikuks, et saavutada naabermajadega sarnane ehitisealune pind ühe ühiku kohta. Lahendus arvestab muinsuskaitse eritingimusi kolmanda korruse (katusekorruse) tagasiastumise kohta vähemalt poole perimeetri ulatuses ning selle lubatud kuni 50% ehitisealuse pinnaga. 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 hooviala 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 üleujutusohu 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. Väljavõtte 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 kuus maapealse mahuga hoonet, millel on üks ühine maa-alune parkimiskorrus. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Võimalikke terrasse on lubatud ehitada planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alale. Hoone külge (hoone osana) ehitatud kaetud terrassid ja katusealused arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Tulemüürid, katuseterrasside parapetid, piirded arvestatakse hoone suurima lubatud kõrguse sisse. Hoone külge paigaldatavad tehnoseadmed peavad jääma hoone mahtu ja ei tohi ületada lubatud maksimaalset kõrgust. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 lg 6 ei võeta hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel arvesse hoone küljes olevat: 1) vihmaveesüsteemi; 2) päikesekaitsevarjestust; 3) terrassi; 4) kaldteed ning treppi; 5) valguskasti; 6) vundamendi taldmikku; 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa; 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust; 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast; 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Hoone ehitamine peab toimuma ühe etapina maapealsete hoonemahtudega 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 -0.80 m.

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 (katusekorrus) on lubatud maapealsetele hooneosadele rajada osaliselt, katuseterrasside ja väiksemate mahtudega on võimalik tagada kõrguste vaheldumine, mis tagab ruumilise mitmekesisuse. Tagada tuleb planeeritud hoonestuse soklijoone sobitumine piirkonnas olemasolevate hoonete soklijoonega – hoone esimese maapealse korruse põrandapind ei pea ühtima hoone soklijoonega, vajadusel tuleb arhitektuursete võtetega hoone soklijoon fassaadil kavandada olemasolevasse väljakujunenud keskkonda sobituvalt.

Peamised arhitektuurinõuded hoonestusele on esitatud joonisel 3.

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

1. Hoonete paigutus

1.1. Hoonete paigutus kinnistute piires on vaba, kuid peavad arvestama ehitusjoontega Mere puiesteel (Mere pst 10 elamu ehitusjoon) ja Esplanaadi tänaval (Esplanaadi 30 kõrvalhoone ehitusjoon). Lisaks peavad järgima vähemalt ühe tänava (soovitavalt Esplanaadi, kui tihedama hoonestusstruktuuriga) suhtes perimetraalset paigutust. Arvestades kinnistu teravnurkset kuju tänavate vahel ei ole see nõue otstarbekas mõlema tänava suhtes.

1.2. Hoonete paigutus peab võimaldada moodustada tervikliku ansambli, kuid asetsema siiski piisavalt kaugel üksteisest, et hoonete iseseisvad mahud oleks selgelt hoomatavad.

2. Ehitisealused pinnad

2.1. Kinnistule võib paigutada 4–6 maapealse mahuga hoonet, millel on ühine maa-alune parklakorrus, et vältida autode parkimist kinnistu maapealses osas.

Märkus: Pärnu linnavalitsuse seisukoht on, et lubatud on kuus maapealse mahuga hoonet, millel on ühine maa-alune parklakorrus.

2.2. Maapealseid hoonemahte peab olema vähemalt kahes suuruses, et vältida liigset monotoonsust ja arvestada sellega ümbritseva hoonestuse äärmiselt suurt varieeruvust.

2.3. Arvestades piirkondlikku traditsiooni: ruumiliste eeskujudena vaadeldakse siin eelkõige Esplanaadi tänava vastaskülge oma korrapärase planeeringu ja paarikorteriliste linnavilladega, aga ka Seedri tänava eramute ansambli, aga ka käsitletava kvartali hoonestuse väga suurt mitmekesisust, peab hoone maapealsete mahtude ehitisealune pind jääma vahemikku 80–225 m². Parkla sissesõidu varikatust ei loeta siinkohal hoone osaks vaid käsitletakse iseseisva abirajatiseana.

2.4. Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule 2025+ võib väikeelamute maal olla täisehitusprotsent kuni 40%. Tulenevalt piirkondlikust hoonestustihedusest on otstarbekas jätta maapealsete mahtude osas täisehitusprotsent alla 30%. Maa-aluse parklakorru ehitisealune pind võib olla suurem. Seega peab hoonete maapealsete mahtude ehitisealune pind, sõltumata nende arvust jääma alla 1000 m².

3. Kõrgused

3.1. Arvestades ümbritsevat hoonestust, peavad hooned põhimahus olema kahekorruselised (maksimaalne räästa kõrgus maapinnast ca 8 m), osaliselt võivad olla ka kolmekorruselised (maksimaalne kõrgus maapinnast 10,5) tingimusel, et kolmas korrus ei ole rohkem kui 50% ehitisealusest pinnast ja vähemalt poole perimeetri ulatuses ei ulatu teise korruse välisseinani. Lahenduse eesmärk on tagada piirkonnale iseloomulik kõrguste vaheldumine ja ruumiline dünaamilisus.

4. Materjalikasutus

4.1. Ümbruskonnas domineerivad selgelt krohvitud fassaadid, erandlikuna leidub ka puitu (Esplanaadi 28) ja tellist (Mere pst 7 Ammende villa). Ammende villa on kogu rannarajooni suhtes väga erilises positsioonis ja seda rõhutab ka tema (selles piirkonnas) erandlik materjalikasutus, seega tellise kasutamine käesoleval kinnistul ei ole lubatud, et säilitada Ammende villa domineeriv positsioon. Et uued hooned hakkavad oma arhitektuurikeelelt niigi senistest eristuma, tuleb vältida

vastandumist materjalis ja hoone fassaadid peavad lähtuma piirkonnas väljakujunenud traditsioonidest. 21. sajandi arhitektuuri kihistus lähiümbruses on valdavalt krohvitud või puhavalu betoonist fassaadidega.

4.2. Fassaadimaterjal peab olema krohv või sellele sarnase üldmuljega sile pind.

4.3. Dekoratiivsed detailid (žalusiid, võrestikud, rõdupiirded) võivad olla ka puidust, kuid ei tohi üldmuljes domineerida, samuti võib kasutada metalli ja klaasi (mitte fassaadimaterjalina). Vältida tuleb mistahes fassaadiplaate ja imiteerivaid materjale.

5. Arhitektuursed nõuded

5.1. Maapealsed hoonemahud peavad olema liigendatud mahtude ja fassaadidega ning vältima monotoonseid kordusi. Hoonete seinad peavad erinema avade paigutuse jms poolest. Hoone arhitektuurikeel peab suhestuma ümbruskonna ajaloolise hoonestusega, samas vältima selle kopeerimist.

6. Parkimine

6.1. Parkimine lahendada kinnistu piires maa-aluse parklana.

6.2. Parkla sissesõit kavandada Esplanaadi tänavalt (selles suunas ei avane kaugvaateid) ja võimalikult märkamatuks.

6.3. Parkla sissesõidu katustatud osa ei tohi ulatuda ettepoole hoonete välisperimeetrist.

6.4. Tänavajoonele ei tohi paigutada tõkkepuud. Parkla sissepääsu võib sulgeda hoonetega samal perimeetril. Tänavaaäres võib soovi korral olla värav, mis on lahendanud ülejäänud piiretega samas võtmes.

6.5. Parkimise tarbeks keskosas tõstetud krundi pind peab krundi perimeetri läheduses säilitama tänavaaäres olemasoleva maapinna kõrguse. Tõus tuleb varjata maastikuarhitektuursete võtetega, näiteks haljastuse ja piiretega.

7. Tehnosüsteemid

7.1. Mistahes tehnoseadmed ei tohi vaadetel domineerida ega olla nähtavad tänavalt.

7.2. Juhul kui soovitakse paigaldada tehnoseadmeid (ventilatsioon, päikesepaneelid jms) katusele, tuleb leida võimalus varjata vaated neile (parapetid vms). Tehnoseadmed peavad jääma hoonemahtu ja ei tohi ületada lubatud maksimaalset kõrgust.

8. Piirded

8.1. Rannarajoonis on elamutel traditsiooniliselt piirded ja seda traditsiooni tuleb jätkata ka käsitletaval kinnistul. Piirded peavad olema lahendatud hoone arhitektuuriga kooskõlas oleva rajatisena ja kooskõlas piirkondliku piirete traditsiooniga (nt kivised postid või lõigud kombineerituna metalli ja haljaspiirete, hekkide vms) koos ehitusprojektiga. Vältida standardseid „ehituspoodide“ lahendusi.

Märkus: Pärnu linnavalitsuse seisukoht on, et piirete rajamine krundile ei ole kohustuslik.

9. Vertikaalplaneerimine

9.1. Tagada, et planeeritavast lahendusest ei lähtuks liigvett ega muid kahjulikke mõjusid naaberhoonetele. Maapinna reljeefi kujundamisel tuleb lisaks tehnilisele toimivusele arvestada ka

lahenduse sobivust piirkonda. Sademevett naaberkinnistutele ja linnatänavamaale (v.a sademeveetrassi) juhtida ei ole lubatud.

Hoone tänavapoolsetele fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuuriselt 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 krundil 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. Elektriautode laadimistaristu lahendada projekteerimisel vastavalt kehtivatele „Ehitusseadustiku“ nõuetele.

Projekteerimisel tuleb ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgratate 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); jalgratate parkimiskohtade arv	12; 24
Planeeritud sõiduautode parkimiskohtade arv (tk); jalgratate 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.

Piirete rajamine krundile ei ole kohustuslik. Piirete rajamise korral peavad need olema lahendatud hoone arhitektuuriga kooskõlas oleva rajatisena ja kooskõlas piirkondliku piirete traditsiooniga (nt kivised postid või lõigud kombineerituna metalli ja haljaspiirete, hekkide vms) koos ehitusprojektiga.

Vältida standardseid „ehituspoodide“ lahendusi. 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 väliala 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. Kõvakattega alade osakaal ei tohi ületada haljaspindade osakaalu. Terviklik väliala (sh haljastuse) lahendus tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada piirkonda sobivust, vältides eelkõige tänava vaates järske üleminekuid maapinna reljeefi kujundamisel, kõrguste vahet pehmendada nt haljastusega. Olemasolevast Esplanaadi tänava ja Mere puiestee kõnnitee tasapinnast kuni rajatava hooneni võib maapinna tõusu kalle olla kuni 2,5% (vt skeem 5). Sademevett naaberkinnistutele ja linna tänavamaale (v.a sademeveetrassi) juhtida ei ole lubatud.



Skeem 5. Vertikaalplaneerimise skeem. Tänaval asuvast kõnniteest kuni ehitatava hooneni võib maapinna tõusu kalle (sinised nooled) olla kuni 2,5%.

1.7.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega 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 olemasolevasse reoveekanaliseerimise torustikku. Võimalik on ühendus rajada ka Esplanaadi tänaval oleva reoveekanaliseerimise torustikuga, projekteerimisel valida sobivam ühenduskoht.

Sademevesi on planeeritud juhtida Mere puiesteel olemasolevasse 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 – Rimmelga tänava kaugküttetorustikult DN100/225/200 sobivas mõõdus haruühendusega. Tehniliselt on võimalik haruühenduse rajamine ka Esplanaadi tn kaugküttetorustiku DN65/160/140 pikenduselt, 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 tehnruumi, hoonesisised primaarparameetrilised 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 vaskaabel. Teealuse kaitsetoru kasutuskõlblikkus ja läbitavus vajab eelnevat kontrolli. Kui projekteerimisel nähakse ette mitme hoone rajamine, siis tuleb igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/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.

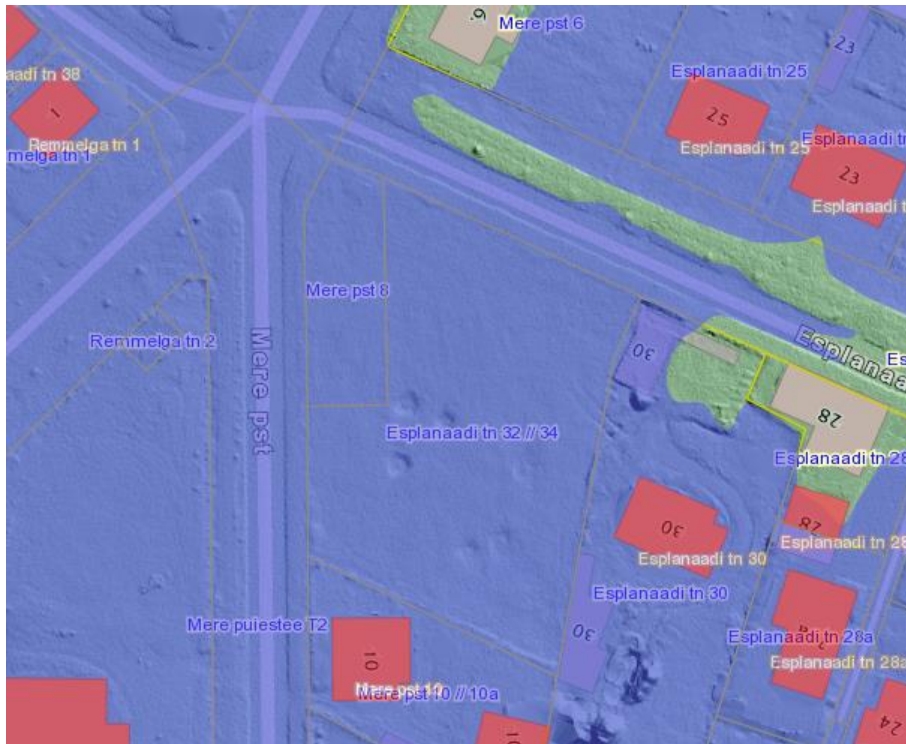
1.7.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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 omame 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 kaartirakendusest <http://xgis.maaamet.ee>, üleujutuse esinemistõenäosus 1 x 10 a jooksul (sinine ala).

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada kliimamuutustega ja näha ette kliimamõju leevendavad meetmed. Arvestada riikliku kliimakavaga, kus on ühe kliimamuutuste mõjuga kohanemise meetmetest välja toodud eesmärgina kuumasaarte vähendamine (maakasutuse planeerimise valdkonnas). 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. Kliimamõju leevendamiseks platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Planeeringuga on kavandatud võimalikult väheses mahus kõvapindu, kogu krundi parkimine on viidud maa-alusele korrusele, mis võimaldab hooviala suures osas haljastada, mis võimaldab sademevett seeläbi suuremas mahus krundi siseselt käidelda.

1.7.9. Insolatsioonitingimused

Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud ja naaberkrundidel 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. Muinsuskaitsealasi väärtusi ning sellest tulenevaid ehitustingimusi on kirjeldatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad).

1.7.11. Kuritegevusrisike 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 selgepiirilise 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 naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada kohealt.

1.7.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoolle ja võrguvaldajate kokkulepetele. Detailplaneeringust huvitatud isikul tuleb vastavalt eeskirjadele ehitustööde käigus kontaktvööndi alas olevate hävinenud kõnniteede katendid taastada ja kui osutub vajalikuks siis ka uued kõnniteed rajada.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (edaspidi detailplaneeringukohased rajatised), kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

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.

Sama määruse § 4 lõike 1 kohaselt võib linn kõnesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegia või jooksva aasta eelarves; lõike 2 kohaselt nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna huvidest.

Kõnesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise, kuivõrd ta on niisuguse haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule.

Haldusleping tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneeringu kehtetuks tunnistada ja kohalik omavalitsusel on õigus keelduda planeeringualal asuvatele hoonetele ehitusloa andmisest, kui

detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingu sõlminud huvitatud isik ei täida sõlmitud halduslepingus kokkulepitud kohustusi tähtaegselt.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma detailplaneeringukohaste rajatiste omal kulul väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele.

Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringukohased rajatised välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Ehitamine peab olema ohutu. Ehitusseadustiku § 8 sätestab, et ehitise ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitusseaduse §3 lg1 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus. Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja Ehitusseadustikule.

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.

Planeeringut on võimalik realiseerida ainult sellisena, et on tagatud vähemalt 90% ehitusõigusega planeeritud hoone suurimast mahust.

Omaavalitsus võib keelduda ehitusloa andmisest, kui ei ole tagatud planeeringu ehitusõiguse elluviimine vähemalt 90% mahust.

Kasutusloa taotlemise eelduseks on, et kogu maapealne hoonestus koos maa-aluse parkimiskorrusega on valmis ehitatud. 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

