

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Mere pst 12 kinnistu detailplaneering

Pärnu linn

Mälestise reg nr: 27007, Pärnu muinsuskaitseala

Töö nr 2409

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik:

OÜ Ren Tar Est

Esindaja:

Vallo Palm

/allkirjastatud digitaalselt 23.01.25/

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

/allkirjastatud digitaalselt/

Juuli 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	4
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	5
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	5
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	6
8. Liiklus, parkimine	7
9. Haljastus, maastik, piirded	8
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	8
10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	8
10.2. Sademevee ja lume käitlus	8
10.3. Elektrivarustus	9
10.4. Sidevarustus	9
10.5. Soojavarustus	9
11. Tuleohutuse tagamine	9
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	9
12. Keskkond	10
12.1. Jäätmed	10
12.2. Insolatsioon	10
12.3. Müra	10
12.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	10
12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	10
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
14. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	11
15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	11
16. Kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	11
17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	11

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	OÜ Ren Tar Est

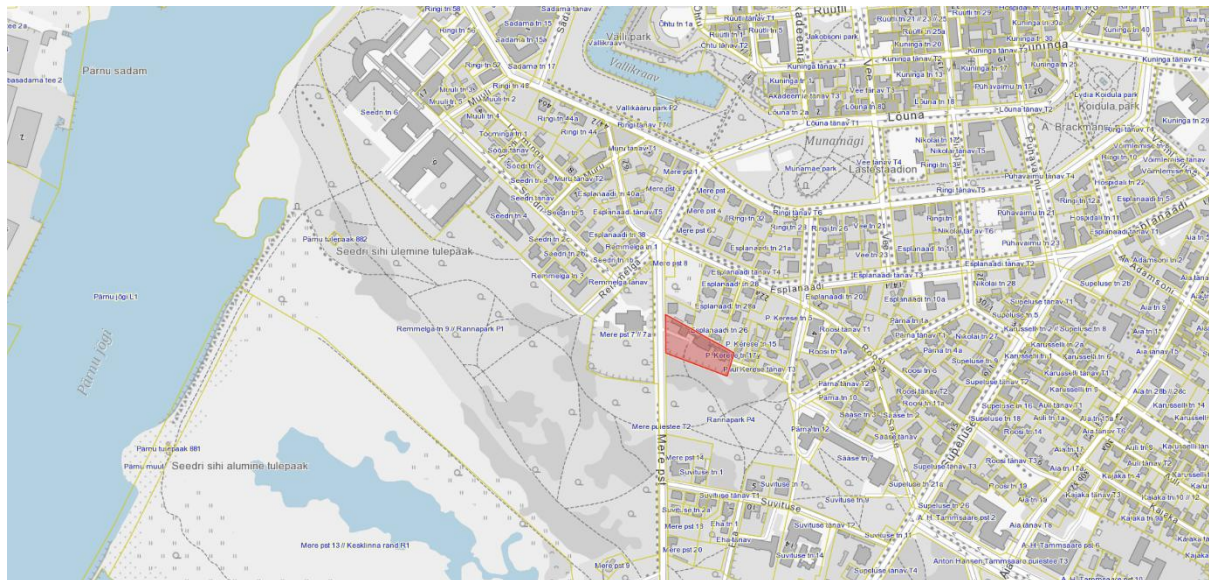
1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 05.08.2024 korraldus nr 494 Pärnu linnas Mere pst 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Ehitusjärgne maa-ala plaan koos tehnovõrkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2020TG491, 11.11.2022.

Olulisemad õigusaktid:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21)

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Mere pst 12 kinnistu asukoht.

Mere pst 12 kinnistu asub Pärnu linnas Mere puiestee ääres Pärnu rannapargi serval. Tegemist on krundiga, kus asub olemasolev renoveeritud ja uushoonestest koosnev hoonete grupp. Kinnistul on juurdepääs Mere puiesteelt ja ka Paul Kerese tänavalt.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Mere pst 12

katastritunnus: 62510:016:3120
pindala: 4288,0 m²
sihtotstarve: elamumaa 75%; ärimaa 25%

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned:

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peam. kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)	Korruste arv
103016305	Ärihoone1	Olemas	Muu lühiajalise majutuse hoone (12129)	1912	815.1	3
103016306	Ärihoone2	Olemas	Muu lühiajalise majutuse hoone (12129)	1999 (oletuslik)	90.8	1

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata olemasoleva hoone katuse väljaehituse jaoks ehitustingimused ning täpsustada krundi kasutamise sihtotstarvet.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

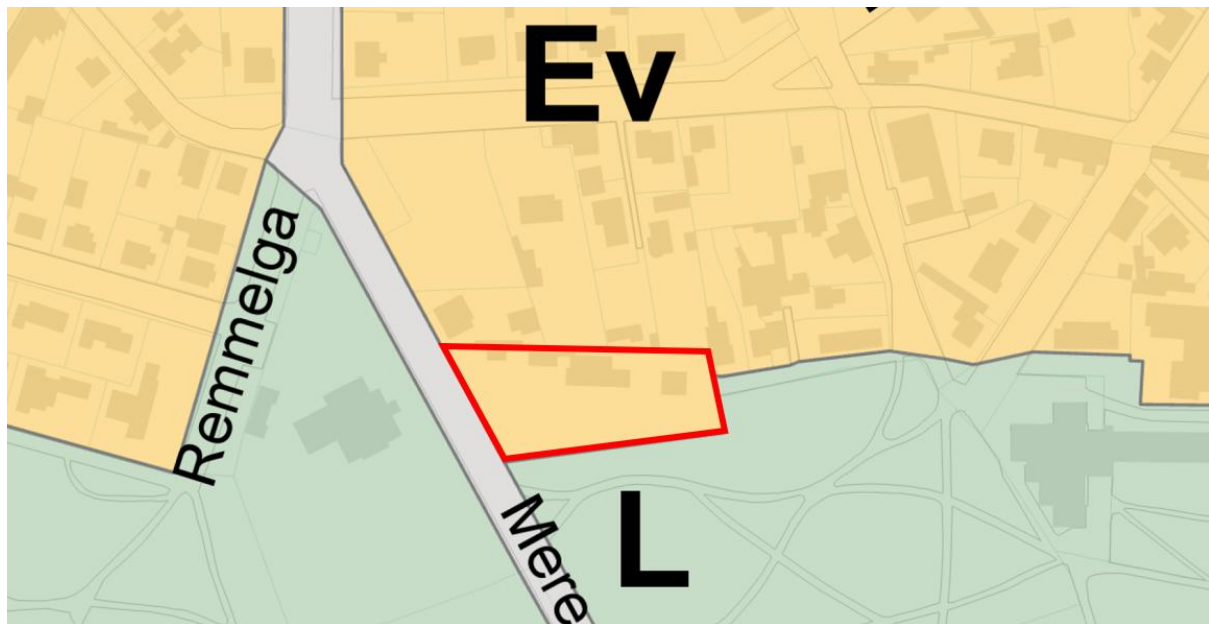


Joonis 2 Vaade Mere pst 12 kinnistule

Olemasolevad hooned paiknevad kinnistu põhjaservas ning krunt ise on ruumiliselt avatud Pärnu rannaparki, mis avab ka hoonestusele vaated pargist.

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks Väikeelamute maa-ala (Ev).



Joonis 3 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kaardist 'Maa- ja veealade kasutuse plaan'

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Mere pst 12 kinnistu on hoonestatud ja ehitisealust pinda ei ole kavas juurde planeerida. Planeeritav katuse väljaehitus on kerge konstruktsiooniga, asub katuse keskel ning ei mõjuta märkimisväärselt piirkonna hoonestuslaadi, mis tähendab, et piirkonna miljöö säilib.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule. Detailplaneering annab võimaluse planeerida korterelamu, majutuse ning kontori- ja büroohoone maad. Väikeelamute maa-ala (Ev) valdav otstarve on üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud ja väikesed korterelamud, kuid juhtotstarvet toetavate otstarvetena on lubatud piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus- ja lasteasutuse maa; väikesemahulise majutus-, spordi-, kultuuri-, kogunemis-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, tavandi-, kontori-, büroo ja väikeettevõtluse maa; piirkonda teenindava puhke-, spordi-, kogunemis- ja kultuurirajatise maa.

Arvestades, et tegemist on Pärnu rannapiirkonnaga, on antud kohas majutusotstarve juhtotstarvet toetava otstarbena väga asjakohane.

5.3. Alal kehtivad detailplaneeringud

Mere pst 12 kinnistu detailplaneering kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 15.09.2016 otsusega nr 83).

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Arvestades, et planeeritav katuse väljaehitus on kerge konstruktsiooniga, asub katuse keskel ja ei mõjuta märkimisväärselt piirkonna hoonestuslaadi, on käesoleva detailplaneeringuga läbi viidav ruumiline muutus väga väike ning seega ka väikese mõjuga.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus (maa-alune/maa pealne	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Mere pst 12	01	4288	EK 75 - 100%; ÄM 0 - 50%; ÄB 0 - 25%	5	-1/3	60	986	HA-01: 3,6 HA-02: 6,6 HA-03: 5,0 HA-04: 4,5 HA-05: 4,5 HA-06: 11,2 HA-07: 8,0 HA-08: 3,0 HA-09: 8,0** HA-09-1: 10,0	23	säilitatavad hooned - olemasolev; uushooned - lame või kaldkatus 0-15°

* EK – korterelamu maa, ÄM – majutushoone maa, ÄB – kontori- ja büroohoone maa

** hoone kõrguse hulka ei loeta kuni 1,3 m kõrgust klaaspiiret

8. Arhitektuursed ja muinsuskaitsetingimused

Olemasolev hoonestus on välja ehitatud vastavalt varem kehtestatud Mere pst 12 kinnistu detailplaneeringule ja 2019. aastal koostatud Muinsuskaitse eritingimuste hoonete täismahus restaureerimisstöödeks ja ümberehituseks korterelamuteks alusel (koostaja OÜ Anteris, Sirli Oot). Kuna käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale hoonele katuse välja ehitust, mis on kerge ja läbipaistva konstruktsiooniga, siis ei ole detailplaneeringule eraldi muinsuskaitse eritingimusi koostatud.

Planeeritaval alal olev hoonestuse ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks on 2019. a koostatud Muinsuskaitse eritingimused hoonete täismahus restaureerimisstöödeks ja ümberehituseks korterelamuteks (Koostaja: Sirli Oot, OÜ Anteris reg nr 12137276).

Muinsuskaitsealal ehitise ehitusprojekti koostamiseks on vajalikud muinsuskaitse eritingimused.

1. Ehitise ehitusprojekti koostamiseks on vajalikud muinsuskaitse eritingimused.
2. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
3. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, fassaadikivi, looduskivi). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda ja muinsuskaitsealale sobimatuid materjale.
4. Olemasoleva hoone (hoonestusala HA-7) katusele on lubatud kavandada katuseterrass, mille piirde kõrgus võib ületada antud hoonestusala maks. hoone kõrgust (8 m). Terrassipiire tuleb rajada hoonestuse arhitektuuriga sobiva piirdega.
5. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada joonisel AS-3 märgitud abs. kõrgusmärgist.
6. Krundile püstitatud olemasolevad ja kavandatavad hoone mahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailide paiknevad DP määratud hoonestusalas ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Planeeringualale ei nähta ette täiendavate kuni 20 m² ja 60 m² hoonete (s.h. ajutised hooned) püstitamist.
7. Hoone ja selle osade restaureerimiseks, ümberehitamiseks, siseplaneeringu muutmiseks, viimistluslahenduste muutmiseks ning muudeks sarnasteks töödeks tuleb koostada põhiprojekt.
8. Ehitus- ja konserveerimistöid võivad teostada ainult vastavat tegevusluba omavad isikud või ettevõtted Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud projekti või tegevuskava ja kirjaliku muinsuskaitselise tööde teostamise loa olemasolul.
9. Ehitus- ja konserveerimistööde ajaks on kohustuslik tellida muinsuskaitseline järelevalve selleks vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt või spetsialistilt. Järelevalvet teostav isik koostab järelevalve aruande Muinsuskaitseametile.

Maksimaalne korterite arv: 13 korterit.

9. Liiklus, parkimine

Kinnistul on juurdepääs Mere puiesteelt ja Paul Kerese tänavalt.

Parkimine lahendada krundi siseselt.

Planeeritaval alal on parkimiskohad ette nähtud 15-le autole. Detailplaneering ei näe ette täiendavate parkimiskohtade juurde planeerimist.

Olemasolevat liikluslahendust ei ole kavas muuta. Vajadusel antakse täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil hoone projektiga.

10. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritaval alal on olemasolev haljastus, mida ei ole kavas likvideerida ega ümber planeerida / projekteerida. Krunt on haljastuse kaudu seotud olemasoleva pargiruumiga ning peab sellisena ka oma üldilme säilitama.

Minimaalne haljastuse protsent krundil on 45% (1930 m²).

Krundile näha ette ka mänguatraktsioonid või mänguväljak.

Mere pst 12 kinnistu jääb osaliselt looduskaitse all oleva Pärnu rannapargi (keskkonnaregistri kood: KLO1200069) koosseisu.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Piirded rajada krundi piiridele. On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad puit-, metall- või kivipostidega. Piire kavandada hoonega sobivana, samuti arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Täpne lahendus antakse projekti koosseisus. Tänava poole jäävate piirete kõrguse mitte üle 1,4 m.

11. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida võimalikult vähe nähtav, arhitektuuriselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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.

11.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Mere pst 12 kinnistul on olemas liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsioonivõrguga. Täiendavaid liitumisi või trasside ümberplaneerimist ei kavandata.

11.2. Sademevee ja lume käitlemine

Mere pst 12 krundi läbib olemasolev sademeveekanaliseerimise trass, mis on ühendatud Mere pst sademeveetrassiga.

Juhul kui krundil teostatakse ümberehitusi, mis mõjutavad sademete hulka, siis tuleb uued lahendused koostada selliselt, et need aitaks vähendada sademevee tipukoormust ehk kasutada vett läbi laskvaid katendeid, kavandada sademevee teele vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Uute sademeveesüsteemi projekteerimisel ja ehitamisel vältida võimalusel olemasolevate süsteemide lõhkumist ning arvestada olemasolevate säilivate süsteemidega.

11.3. Elektrivarustus

Mere pst 12 kinnistul on ühendus olemasoleva elektrivõrguga. Täiendavaid liitumisi või kaablite ümberplaneerimist ei kavandata.

11.4. Sidevarustus

Mere pst 12 kinnistul on ühendus olemasoleva sidevõrguga. Täiendavaid liitumisi või kaablite ümberplaneerimist ei kavandata.

11.5. Soojavarustus

Mere pst 12 kinnistul on ühendus olemasoleva kaugküttevõrguga. Täiendavaid liitumisi või trassi ümberplaneerimist ei kavandata.

12. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. 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;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Hoonestuse võimalikud kasutusviisid on I, II, IV.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 20, Remmelga tänava, Mere pst ja Esplanaadi tänava ristmikul, mis asub Mere pst 12 krundi sissepääsust ca 115 m kaugusel.

12.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb

rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad või siis on täidetud asjakohased tuleohutusnõuded.

13. Keskkond

13.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

13.2. Insolatsioon

Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele planeeritud hoonetele.

13.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele 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, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Arvestades, et planeeritav ala asub ranna- ja puhkepiirkonnas, siis võib piirkonnas suveperioodil esineda kõrgendatud müratase seoses piirkonnas toimuvate kontsertide vm üritustega (nt kontserdid Ammende Villas jm). Piirkonna elanikud on kohustatud seda taluma võttes arvesse kehtivaid nõudeid ürituste korraldamisele.

13.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid.

Planeeritav hoonestus ei too endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

13.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas olev hoonestus, mis asub olemasolevas keskkonnas ning mis on valdavas osas juba välja ehitatud.

Edasise projekteerimise ja arendustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi.

14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritava alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatise.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole vajadust huvitatud isikuga halduslepingu sõlmimiseks, sest avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatise ei planeerita.

16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering näeb ette servituudi seadmise vajaduse Mere pst 12 kinnistut läbivale kanalisatsioonitrassile, mis teenindab Esplanaadi tn 26 kinnistut.

Seoses hooajaliste mõjudega (kõrgendatud müratase) võib vajadusel seada müraservituudi hooajaliste mõjude talumiskohustuse täpsemaks reguleerimiseks (vt ka p 13.3).

17. Kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavaruum oleks hoonete akendest jälgitav, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud sissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega.

18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering