

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Kesklinna rand R2 kinnistu detailplaneering

Pärnu linn, Pärnu linn

Pärnu muinsuskaitseala - kultuurimälestiste register nr 27007

Töö nr 2403

Ettepaneku tegija:

Pärnu Lahe Rotary Klubi

Esindaja:

Liina Markson

/allkirjastatud digitaalselt/

Tellijä:

Pärnu Linnavalitsus

Koostaja:

Karri Tiigisoön

/allkirjastatud digitaalselt/

Aprill 2024

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. Muinsuskaitse	7
9. Liiklus, parkimine	7
10. Haljastus, maastik, piirded	7
11. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	8
11.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	8
11.2. Sademevee ja lume käitlus	8
11.3. Elektrivarustus	9
11.4. Sidevarustus	9
11.5. Soojavarustus	9
12. Tuleohutuse tagamine	9
12.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	10
13. Keskkond	10
13.1. Jäätmed	10
13.2. Insolatsioon	10
13.3. Müras	10
13.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	10
13.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	10
14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	11
15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	11
16. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	11
17. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	11
18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
19. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	11

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ELEKTRIVARUSTUSE SKEEM

AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

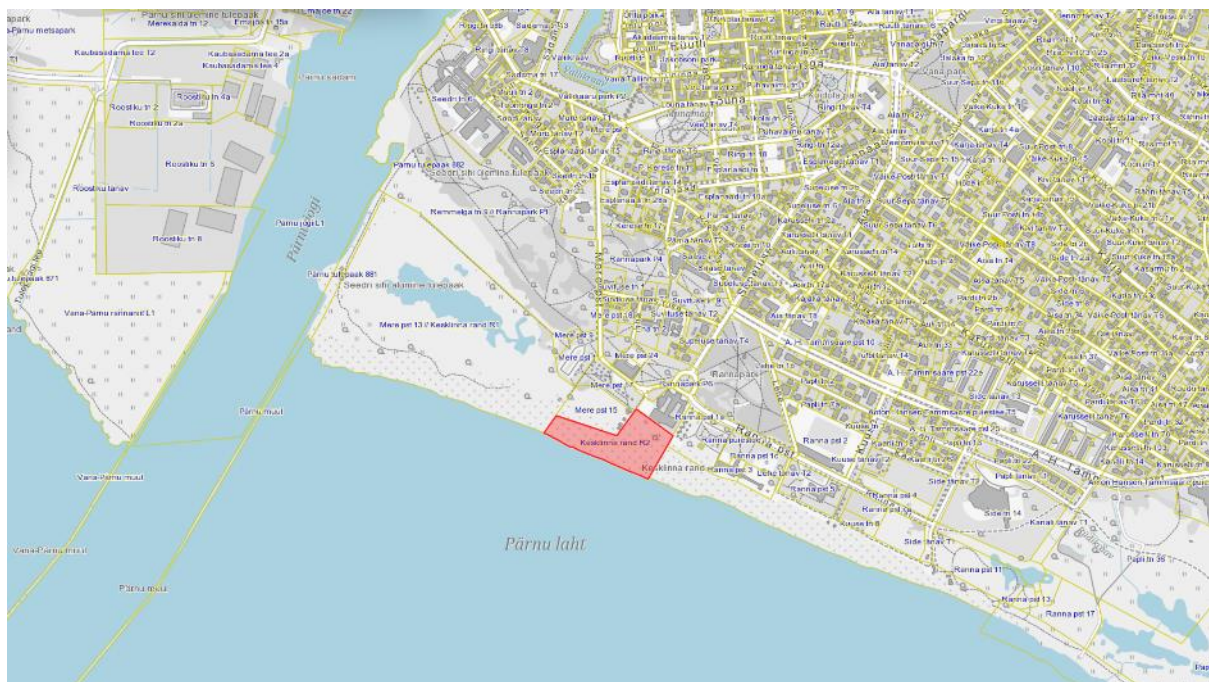
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ Linnak (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Pärnu Lahe Rotary Klubi info@laherotary.com

1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 25.09.2023 korraldus nr 604 Pärnu linnas Kesklinna rand R2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-379/23, 10.01.2024.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas.



Joonis 1 Kesklinna rand R2 kinnistu asukoht.

Kesklinna rand R2 kinnistu asub Pärnu linnas Pärnu kesklinna idapoolses osas. Tegemist on rannapiirkonna aktiivse osaga, mis on suveperioodil kasutuses puhkuse ja vabaaja veetmise alana.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Kesklinna rand R2

katastritunnus: 62401:001:2012
pindala: 31661 m²
sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%

Kinnistu on hoonestamata.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Pärnu rannaalale erivajadustega inimestele rannakompleksi rajamine.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused



Joonis 2 Vaade Kesklinna rand R2 kinnistule

Erivajadustega inimestele rannakompleks annab võimaluse rannamõnuseid nautida ka neil inimestel, kellel ei olnud see varem võimalik vastavate rajatiste ja inventari puudumise tõttu. Planeeritav ala on selleks sobilik, sest asub kesklinna lähedal, mis tähendab, et erivajadustega inimesed ei ole tavakasutajatest oluliselt eraldatud ning kasutavad teiste inimestega sama ruumi. Samas on ala hästi ligipääsetav otse olemasolevalt promenaadilt.

5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengusuuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks reserveeritud supelranna maa-ala (PS). Supelranna maa-ala eesmärgiks on supelrannaga seotud teenuste osutamine, mis on ka käesoleva planeeringu eesmärgiks. Tulenevalt sellest, et erivajadustega inimesed vajavad nende jaoks kohandatud erilahendusi, on vajalik vastava ala, hoonestuse jms olemasolu.



Joonis 3 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu kaardist

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Erivajadustega inimestele rannakompleks koosneb kahest väikesemahulisest umbes merekonteineri suurusest hoonest, mille hoonealuse pinna suurus on orienteeruvalt vahemikus 3 x 2,5m ja 6 x 2,5m ja millele lisandub terrass ja varikatused, mis on seotud randa viiva laadteega, et võimaldada ratastooliga veepiirini liikumist.

Lisaks on kavas kompleksi juurde rajada erivajadustega lastele mõeldud mänguväljak. Tegemist on rannapiirkonda sobivate mahtudega, kus on tavapärased erinevad hooajalised müügikioskid ja väikesemahulised söögikohad. Lahendus on mahuliselt kooskõlas rannapiirkonda teenindava inventariga.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringule.

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritav ala puhul on oluline selline ligipääs, mis annab võimaluse juurdepääsuks eelkõige ratastooliga liikuvatele inimestele. Samas peab see jääma suvitajate peavoolust veidi kõrvale, et erivajadustega inimeste liikumisel oleks võimalikult vähe takistusi. Lähtuvalt sellest ongi ala asukohaks valitud planeeritav asukoht vahetult ehituskeeluvööndi piiril kesklinna lähedal olemasolevate liivaluidete ääres ehk siis peamistest liikumisteedest veidi kõrvale.

Ala arhitektuurne lahendus on kooskõlas muude randa teenindatavate väikehoonete mahtudega ning seetõttu ei domineeri muu rannataristu üle.

Kavandatav lahendus annab võimaluse randa kasutada inimestel, kellel siamaani selleks mugavat võimalust ei olnud.

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	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Kesklinna rand R2	01	31 661	PS 0-5% PR 95 – 100%	2	1	0	50	4	1	lame või madal viil 0-15°

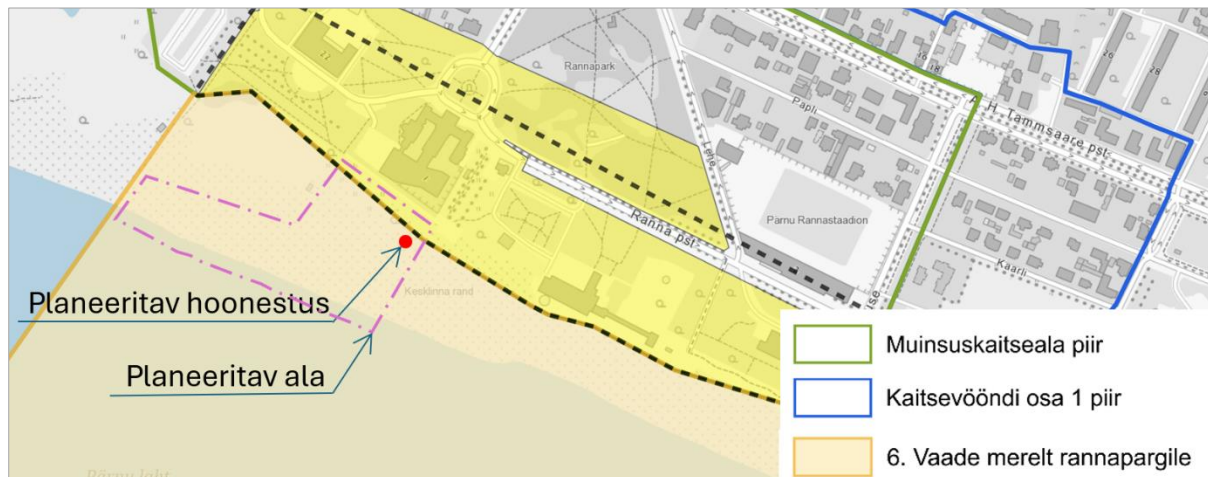
* PS - puhke- ja spordirajatise maa, PR - supelranna maa

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete ja rajatiste eskiisid kooskõlastada Pärnu linnavalitsuse arhitektiga. Võimalusel teha koostööd ka erivajadustega inimeste esindajatega (Eesti Puuetega Inimeste Koda <https://www.epikoda.ee/>), et tagada rajatiste sobivus erivajadustega inimestele.
2. Hoonestus kavandada post toetusel, kergkonstruktsioonis ja teisaldatavana. Konstruktiivsele lahendusele ja kasutatavatele materjalidele tagada võimalikult hea ilmastiku- ja vandaalikindlus. Ehitis võib koosneda ühest või mitmest omavahel ühendatud moodulist (hoonekompleks). Hoonestuse arhitektuur peab olema ranna- ja pargimiljöösse sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada ehitatava terrassi pinnast. Terrassi kõrgus maapinnast ei tohi olla kõrgem kui 1m.
4. Hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.
5. Lahenduse kavandamisel arvestada igati erivajadustega inimeste nõuete ja soovidega liikumisvõimaluste ning muul viisil ruumikasutuse tagamiseks võttes arvesse lisaks liikumispuudele ka muid puudeaspekte (nt nägemispuue). Värilahendused peavad sobima ka nägemispuudega inimeste vajadustele. Terrass ja juurdepääsutee algus tähistatakse invamärgisega.
6. Hoonete tulepüsivusklass määratakse projektiga.

8. Muinsuskaitse

Planeeritav hoonestus asub Pärnu muinsuskaitseala piiri vahetus läheduses jäädes merelt rannapargile avanevasse vaatesektorisse. Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette hooneid, mis jäävad muinsuskaitseala piiridesse. Muinsuskaitsealasse jääb kavandatud laudtee.



Joonis 4 Planeeritava ala asukoht rannapargile avanevas vaatesektoris

Planeeritava hoonestuse kõrguseks on määratud 4 m kavandatava puitterrassi pinnast, mille tulemusena on hoonestuse kõrgus liivapinnast maksimaalselt ca 4,5 m. Tegemist on väikeste hoonemahtudega, mis on kooskõlas rannas paikneva muu inventariga (müügikioskid, riietuskabiinid ja muu rannainventar), mistõttu kavandatavad objektid ei avalda vaatesektorile ülemäära kahjustavat mõju.

9. Liiklus, parkimine

Planeeritavale erivajadustega inimeste rannakompleksile ei ole erasõidukitega juurdepääsu ette nähtud. Ala kasutajate sõidukite parkimine toimub avalikes parklates.

Juurdepääs kergliiklusvahendite ja erivajadustega inimeste abivahenditega (nt ratastool) on kavandatud mööda laudteed, mis saab alguse rannapromenaadi juures asuvalt istumisplatsilt. Erivajadustega inimeste suunamiseks näha ette asjakohased esteetilised infoviidad, mille kujundus arvestab ka nägemispuudega inimeste vajadusi.

Ala teenindamine, vajaliku inventari toomine ja ära viimine lahendatakse vastavalt vajadusele Pärnu Linnavalitsuse lubade alusel.

10. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritav alale ei kavandata täiendavat haljastust. Erivajadustega inimeste rannakompleks paigaldatakse rannaliivale nii, et olemasolev haljastus ei saaks kahjustada. Samuti tuleb paigaldamisel tagada liivaluidete võimalikult vähenemine mõjutamine.

Terrassiosa piiratakse (nt jäme köis või muu randa sobiva kujunduselemendiga).

Olemasolevad maapinna kõrgused on hoonestusala piires vahemikus 2.06 ... 3.24 abs. Vertikaalplaneerimise lahendus anda ehitusprojekti asendiplaanilise osaga.

11. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida mitte vaadeldav, 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.

Trasside täpne asukoht ja lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

11.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeritava hoonestuse veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-168213.

Veevarustus on planeeritud peatorustiku ühenduspunktist piki Ranna pst 1b kinnistut kuni planeeritava hoonestuseni.

Reoveekanaliseerimine on planeeritud peatorustikust DN500 KLAASPLAST Ranna pst 1b, kaev nr 30 (11-B-16, koordinaadid 6470588.66, 529019.08).

Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanaliseerimiskaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanaliseerimisel peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanaliseerimise juhivad reoveed peavad vastama Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanaliseerimise juhivate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

11.2. Sademevee ja lume käitlus

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole vajadust anda ala sademevee ärajuhtimise lahendust. Tegemist on liivase rannalaga ja kavandatav hoonestuse on hooajaline, mistõttu imbub sademevesi rannaliiva ja ei põhjusta kavandatavatele hoonetele ja rajatistele ülemääraseid kahjulikke mõjusid.

11.3. Elektrivarustus

Käesolevale detailplaneeringule on elektrivarustuse planeerimiseks Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 470098.

Planeeritava ala elektritoide on planeeritud olemasolevast Mudaravila alajaamast. 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp on planeeritud Kesklinna rand R2 kinnistule rannapromenaadi jalgee äärde. Liitumiskilp on vabalt teenindatav rannapromenaadi jalgteelt. Liitumiskilp ja jaotuskilp rajada kõrgusele, mis arvestab üleujutuse ohtu (min 3.2 m abs). Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Käesolev detailplaneering ei näe ette vajadust Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguseks servituudi määramist.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrivarustuse tagamiseks on kavas ka taastuenergia lahenduste (nt päikesepaneelide) kasutamine koos salvestiga.

11.4. Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette hoonetele eraldi sidekaablit. Vajadusel lahendatakse sideühendus õhu kaudu.

11.5. Soojavarustus

Tegemist on suvehooajaks kavandatava hoonestusega, millele ei kavandata täiendavat kütteallikat.

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.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on IV.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulukustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähimad hüdrant nr 285 asub Ranna pst 1b kinnistul, koordinaadid 6470605.91, 529056.55.
Hüdrant asub planeeritavast hoonestusalast ca 75 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.

13. Keskkond

13.1. Jäätmed

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

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linnas jäätmehoolduseeskirjale.

13.2. Insolatsioon

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

13.3. Mära

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 vibratsioonimära.

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. Tegemist on hooajalise kasutusega hoonete ja rajatistega, mis pakub rannateenust erivajadustega inimestele. Seega sobib see üldise rannaala kasutusega, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

13.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga kooskõlas olev randa teenindavat funktsiooni. Tegemist on vähese

energiatarbe ja vähese keskkonnamõjuga ehitisega. Hoonete ehitamisel kasutada taaskasutatavaid või ökoloogilisi materjale.

14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

15. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
2. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
3. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

16. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

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

17. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Tagada hoonete ja rajatiste vastupidavus ja materjalivalik selliselt, et võimalikud vandalismiaktid oleks võimalikult kiirelt likvideeritavad. Tagada kergemate rajatiste (varikatused, markiisid, toolid lauad) teisaldamine või hoiustamine või valve ajaks, kui teenust ei osutata.
- Lahendus kavandada nii, et ei tekiks varjatud nurga- või seinataguseid alasid.
- Lähikäik soovitavalt valgustada.

19. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering.