

**OÜ LINNAK**

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

# **Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneering**

**Pärnu linn, Pärnu linn**

Mälestise reg nr: 27007, Pärnu muinsuskaitseala

Töö nr 2302

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isikud:

Pärnu Kesklinna Arendus OÜ  
Inari Holding OÜ

Esindajad:

Vallo Palm

Urmas Nisuma

Koostaja:

Karri Tiigisoos

Juuni 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 .....	6
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	8
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule .....	8
5.3. Alal kehtivad detailplaneeringud .....	10
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	10
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused .....	11
8. Arhitektuursed üldtingimused ja muinsuskaitse tingimused .....	13
8.1. Üldised tingimused .....	13
8.2. Endine koolihoone (muinsuskaitseala kaitsekorra kohaselt B-kaitsekategooria hoone) .....	14
8.3. Uushoonestuse mahud, kõrgused ja hoonete asetus .....	14
8.4. Rüütli 44 uushoonestuse kavandamine .....	14
8.5. Arheoloogia .....	15
9. Liiklus, parkimine .....	15
10. Haljastus, maastik, piirded .....	17
11. Tehnovõrgud, tehnoseadmed .....	18
11.1. Veevarustus .....	19
11.2. Reoveekanaliseerimine .....	19
11.3. Sademevee ja lume käitlus .....	19
11.4. Elektrivarustus .....	20
11.5. Sidevarustus .....	21
11.6. Soojarvarustus, jahutus .....	21
12. Tuleohutuse tagamine .....	21
12.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine .....	22
13. Keskkond .....	22
13.1. Jäätmed .....	22
13.2. Insolatsioon .....	22
13.3. Müra .....	23
13.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed .....	23
13.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid .....	23
14. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine .....	23
15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus .....	23
16. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain .....	24
17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta .....	24
18. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	24

## 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	Pärnu Kesklinna Arendus OÜ Inari Holding OÜ

1.1. Planeeringu koostamise alused

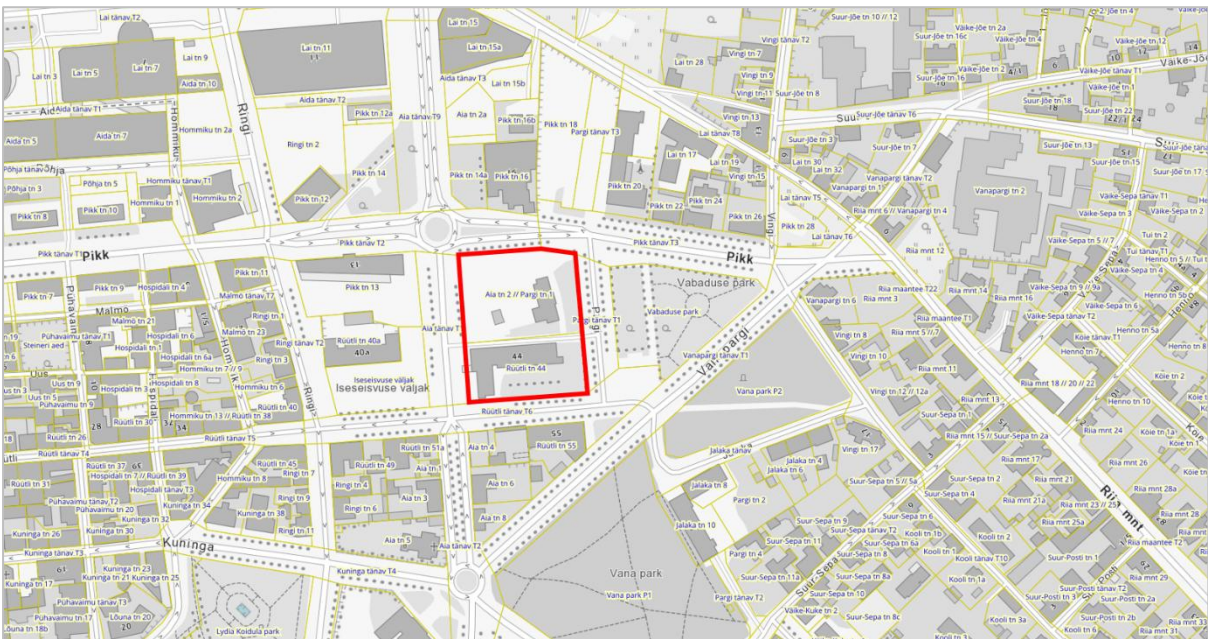
- Pärnu Linnavolikogu 19.09.2024 otsus nr 40 Pärnu linnas Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Aia tn 2 // Pargi tn 1 maa-ala plaan koos tehnovõrkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2024TG443, 6.11.2024.
- Rüütli tn 44 maa-ala plaan koos tehnovõrkudega. Tippgeo OÜ, töö nr 2025TG014, 20.01.2025.
- Pärnu, Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (jaanuar 2024).

Olulisemad õigusaktid:

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

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu kesklinnas Pikk, Pargi, Rüütli ja Aia tänavate vahelises kvartalis.



Joonis 1 Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu ala asukoht.

## 2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

### Aia tn 2 // Pargi tn 1

katastritunnus: 62510:091:1560  
 pindala: 6396.0 m<sup>2</sup>  
 sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%

### Rüütli tn 44

katastritunnus: 62510:091:1030  
 pindala: 4506.0 m<sup>2</sup>  
 sihtotstarve: ärimaa 100%

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeritava alal järgmised olemasolevad hooned:

EHR kood	Ehitise nimetus	Peamine kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Korruste arv (maa pealne/ maa-alune)
<b>Aia tn 2 // Pargi tn 1</b>					
<b>103013854</b>	Koolimaja	Kutseõppeasutuse õppehoone (12633)	1900	481,1	2/0
<b>121422095</b>	Alajaam	Muu erihoone (12749)		81,9	1/0
<b>Rüütli tn 44</b>					
<b>103016681</b>	Hotell-restoran	Hotell, motell, külalistemaja (12111)	1971	1344,0	7/-1

## 3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistutele multifunktsionaalse äri- ja eluhoonete kompleksi välja ehitamine.

## 4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistud vad Pärnu kesklinnas Pikk, Pargi, Rüütli ja Aia tänavate vahelises kvartalis. Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistutel asus varem Pärnu kutsehariduskeskus, mis on tänaseks lammutatud. Rüütli tn 44 kinnistul asub olemasolev hotell.

Planeeritav ala asub Pärnu vanalinna läheduses, kui ajaloolise kindluslinna omaaegses bastionaalvööndis Pärnu muinsuskaitseala põhjapiiril, Aia-Pika-Pargi vahelises kvartalis. Alal paikneb kaitsekategooriaga B hinnatud tellishistoritsistlik koolihoone ja C-kategooriasse hinnatud hotell (modernistlik nõukogudeaegne ehitise, 1968, Eesti Projekt arhitektid K. Luts ja S. Luik). Nõukogudeaegsed kutsekooli ehitised, mis on arhitektuuriselt väärtusetud ja hinnatud kaitsekategooriasse C on tänaseks lammutatud<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Aia 2/Pargi 1 ja Rüütli 44 Pärnu muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule. Koostaja: Leele Välja, OÜ Ruumiaeg. Tallinna 2024.



Joonis 2 Väljavõte Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra Lisa 2 Hoonete kaitsekategooriad ja mälestised

Pika ja Aia tänava äärsest alast on praeguseks kujunenud ja kujunemas Pärnu kesklinna aktiivseim arenduspiirkond. Kui varasematel aastatel on arendustegevus toimunud peamiselt Aida tänava ümbruses (Pärnu Keskus, Port Artur), siis praeguseks on see liikunud Aia ja Pargi tänavate vahelisele alale. Piirkonna ligipääsetavust suurendab ka uue kesklinna silla valmimine 2025 aastal, mis parandab oluliselt ühendust kesklinna ja üle jõe jäävate alade vahel.

Lähiala hoonestus on valdavalt perimetraalne (hooned paiknevad vahetult tänava ääres). Kui vanalinna poolne tänavaruum on valdavalt tänavääärse hoonestusega, siis Pargi tänava poolne hoonestus on ebakorrapärasem. Rüütli tänava äärne hoonestus on Rüütli tn lõuna poolsest küljel perimetraalne, kuid Rüütli 44 kinnistul on hoonestus märkimisväärse tagasiastega ning rüütli tänava poole on jäetud haljak, millel asub olemasolev säilitatav poopuu allee.

Piirkonna arendamisel / uushoonestamisel on üsna oluline roll kesklinna arengus. Tegemist on alaga, mis asub bussijaama vahetus läheduses ning kahe olulise kesklinna tuiksoone (Aia tn ja Pargi tn) vahel.

Varasemalt Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistul paiknenud kutsehariduskeskuse hoonestus oli kavandatud valdavalt vaid kutsehariduskeskuse vajadusi arvestades ning ajal kui hooned ehitati olid linnaplaneerimise põhimõtted praegusest oluliselt erinevad.





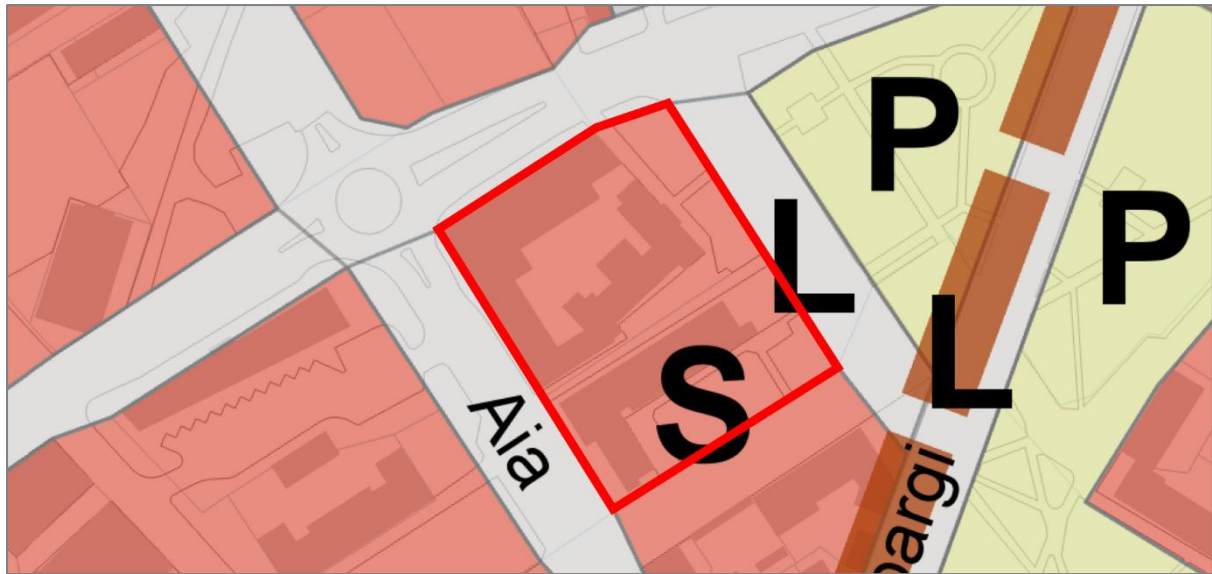
Joonis 3 Vaade Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistule



Joonis 4 Vaade Rüütli tn 44 kinnistule

## 5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21), mille kohaselt on kinnistule määratud juhtfunktsioon, segahoonestuse maa-ala (S).



Joonis 5 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu maa- ja veealade kasutuse plaanist

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering seab kesklinna osas mitmekülgsed eesmärgid.

#### P 2.3 Ruumilise arengu eesmärgid (ÜP seletuskiri lk 7)

Ajalooliselt väärtusliku kesklinna ruumilise arengu toetamine ja positsiooni igakülgne tugevdamine linnakeskusena ning sidumine kuurordi ja jõeäärsete aladega. Kesklinna ruumilise kvaliteedi tõus, linnaruumi elavus, kasutusest ning välja arendamata alade kasutuselevõtt ja linnaruumiga sidumine, jalakäijasõbralikkuse suurendamine, funktsioonide mitmekesistamine (elu, äri, töö, 24-h tegevused), linnakeskkonna turvalisuse tõstmine, avalike teenuste hoidmine keskkonnas, piirkonnale juurdepääsu (ühistranspordi, kergliikluse, jalgsi, autoga) ja liikluskorralduse (rahustatud, sujuv, selge) parandamine.

#### P 3.1 Avalik ruum (ÜP seletuskiri lk 8)

Avalikult kasutatavad hooned tuleb kavandada avaliku linnaruumiga sidusalt. Avalikud ehitised peavad mõjuma ruumis väärikalt ning nende sissepääsud peavad olema selgelt eristatavad ja kergesti ligipääsetavad. Hoonete välialade lahendus peab olema kõrgekvaliteediline, keskkonda sobiv ning mugavalt kasutatav.

#### P 3.3 Kesklinn ja rannapiirkond (ÜP seletuskiri lk 10)

Pärnu kesklinna arengu põhieesmärgid on:

- linnakeskuse eelisarendamine ja positsiooni taastamine ning säilitamine atraktiivse kultuuri-, äri- ja elukeskkonnana;
- kesklinna juurdepääsetavuse parandamine kergliiklejatele, ühistranspordile ja autokasutajatele. Hea ruumilise sideme loomine ümbritseva linnaruumi ja olulisemate transpordikoridoridega ning ühenduste loomine kõigi peamiste transpordiliikidega;
- kesklinna läbiva liikluse vähendamine ja avaliku linnaruumi kvaliteedi tõstmine ning linnakeskkonna meeldivamaks ja jalakäijasõbralikumaks muutmine;
- uue keskuse ala ja jõe äärse ala välja arendamine sidusalt olemasoleva kesklinna ruumiga;
- kesklinna lähedaste piirkondade arengu soodustamine, et toetada kesklinna piirkonna teenuste tarbimist ja säästvaid liikumisviise;

### **5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks**

Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringuga kavandatakse kesklinnale omane mitmekesise funktsiooniga äri- ja elamupiirkond.

Lisaks funktsioonide mitmekesisusele (elu, äri, töö, 24-h tegevused) on oluline, et piirkonnas oleks tagatud piisav hulk elamispindu, et tööajavälisel ajal kvartal liiga tühjaks ei jääks, mis võib mõjutada turvatunnet piirkonnas.

Parkimine on lahendatud valdavalt maa-alusel korrusel, et toetada eelpooltoodud eesmärki (avatud tänavafrent). Oluline on luua tänavatasandile küllaldaselt jalgrataste parkimiskohti, et säästlike liikumisvahendite kasutus oleks võimalikult mugav.

Kesklinnas vajaliku kõrge ruumilise kvaliteedi tagamiseks näeb detailplaneering ette arhitektuurivõistluse vajaduse.

### **5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule**

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguse osas.

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ seletuskirja p 6.2 Uushoonestuse kõrgused näeb ette hoonete maksimumkõrgused Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal.

Vastavalt üldplaneeringule on muinsuskaitseala jaotatud erinevateks tsoonideks, kus on lubatud erinevad hoonestuskõrgused. Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute detailplaneeringu ala jääb alasse C ja E (vt Joonis 6).

Alas **C** on lubatud maksimumõrguseks maksimaalselt 14m olemasolevast maapinnast, ehk +17,5m kuni +18,5m abs. sõltuvalt konkreetse kinnistu asukohast.

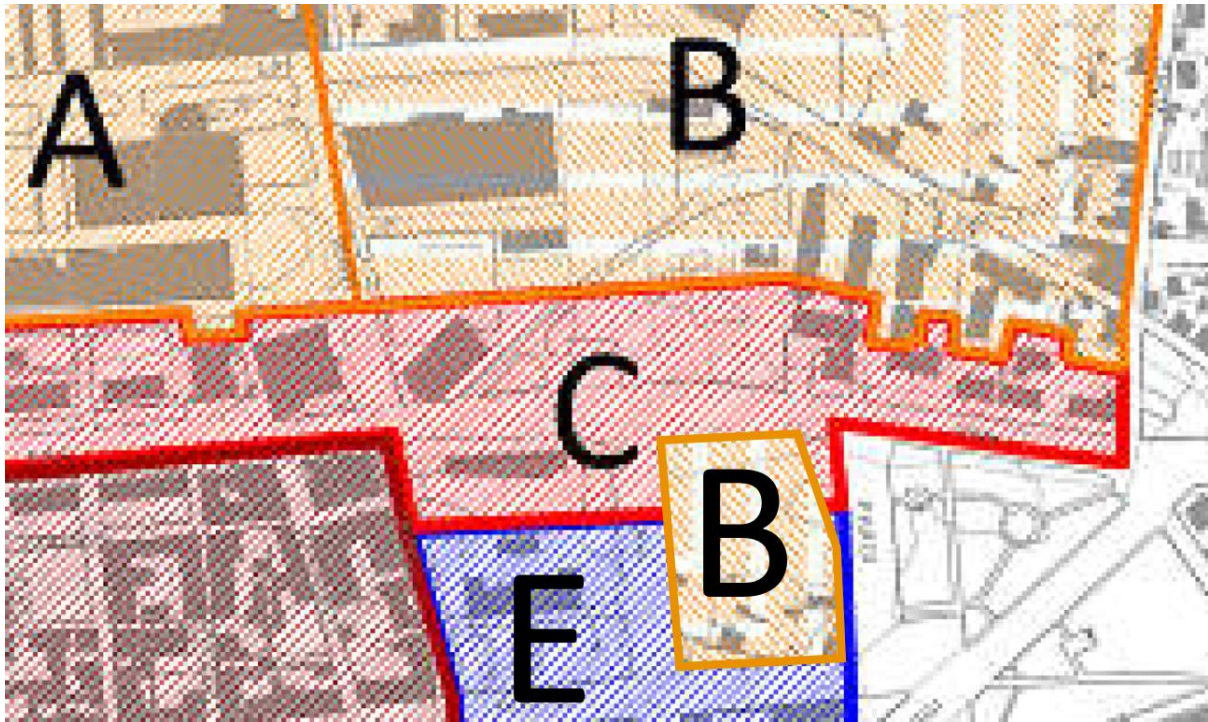
Alas **E** ehk villade alal ei tohi uusehitiste kavandatav kõrgus ületada olemasolevast maapinnast põhimahus üle 11m, ehk maksimaalselt +13,5m kuni +15,5m abs. sõltuvalt konkreetsest kinnistu asukohast. Uusehitiste kavandamisel tuleb arvestada konkreetse asukoha absoluutkõrgusega ning planeeritava kinnistu kontaktvööndis olemasoleva ajalooliselt väärtusliku tuumikhoonestuse kõrguse keskmise näitajaga. Keelatud on ajalooliselt mitteomaste, mitmeid Teise maailmasõja eelseid kinnistuid haaravate suurte ehituskomplekside püstitamine.

Kõrguste määramise aluseks olev muinsuskaitseala põhimäärus enam ei kehti ning ka koostatava Pärnu linna üldplaneeringuga kavandatakse kehtivate kõrguste muutmist. Arvestades olemasolevat linnaruumi, on senine praktika ka teatavas vastuolus olemasoleva linnaruumiga, sest läbi kesklinna kulgeva Pika tänava ääres on mitmeid olemasolevaid hooneid, mis on kõrgemad, kui antud kõrguspiirangud. Lisaks on ka vanalinna vahetus läheduses hooneid, mis ületavad antud kõrguspiiranguid (Rüütli tn 44 (Pärnu hotell), Rüütli tn 40a, Pikk tn 12 jm). See tähendab, et C ja E alas oleva kõrguse muutmine ei mõjuta oluliselt vanalinna vaadeldavust. Lisaks on koostatud (ja Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud) muinsuskaitse eritingimused, mis võimaldavad kõrgemate mahtude kavandamist.

Samuti on Pikk tänav oluline keskust läbi tänavaruum, mida peaks hoonestus samaväärselt ka rõhutama. Sobiva kesklinliku „ruumi“ tekkimiseks peaks tänavakoridori laius ja hoonete



kõrgus olema sobivas proportsioonis. Heaks proportsiooniks tänavakoridori laiuse ja hoonete kõrguse vahel euroopalikus linnaruumis loetakse soovituslikku suhtarvu vahemikus 1:1 kuni 1:2. Arvestades, et Pika tänava ruumi laius on antus alas ca 35 m võiks seega olla hoonestuse minimaalne kõrgus 17,5 (0,5 x tänavaruumi laius). Detailplaneering näeb ette 22 meetrit, mis on igati asjakohane ning toetab kesklinlikku tänavaruumi.



Joonis 6 Väljavõte Pärnu linna asustussuhtekorraldusplaneeringu seletuskirja skeemist 5 Uushoonestuse kõrgused muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis ja võimalik muudatuse ettepanek

### Vastavus koostatavale üldplaneeringule

Koostatavas üldplaneeringus on antud väga palju üldisi tingimusi, mida koostatav detailplaneering üldjoontes ka järgib. Arvestades, et üldplaneering on koostamisel võib tingimustes ja reeglites tulla muudatusi, kuid koostatav üldplaneering on tingimuste osas üldsõnalisem. Alljärgnevalt on toodud kaks olulisemat tingimust:

12.2.5. Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb arvestada valdkonna eest vastutava ametiga kooskõlastatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega.

Muinsuskaitseala kaitsevööndis, kus linnaehituslik struktuur on alles välja kujunemata, on vaja rohkem tähelepanu pöörata hoonestuse üldisele mastaabile ja uute hoonekvartalite suurusele muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamiseks. Vältida tuleb kõrvuti asetsevate hoonemahtude arhitektuurset kopeerimist, et tagada linnasilueti vaheldusrikkus.

Arvestades, et muinsuskaitse eritingimused on koostatud ning ka eelpool kirjeldatud, saab eeldada, et koostatav detailplaneering ja üldplaneering on omavahel kooskõlas. Lk 64 on koostatava üldplaneeringu seletuskirjas välja toodud ka kesklinna piirkondade hoonestuse maksimaalsed kõrgused, kuid paraku ei ole üldplaneeringu materjalides võimalik 2025. juuni

seisuga tähistatud alade piire leida.

### **5.3. Alal kehtivad detailplaneeringud**

Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistul kehtib Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 58.

## **6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Detailplaneeringuga nähakse ette aktiivsele kesklinnale omane hoonestus, mis tähendab mitmekesisest funktsionaalsust ja avatud (äri-)fronti tänavatasapinnal. Nii vanalinnale kui ka kesklinnale üldiselt on omane pigem perimetraalne hoonestus, mis tähendab seda, et hooned ja äripinnad on valdavalt tänava ääres. Kesklinnas on oluline inimsõbralik ja elav tänavaruum ning avalik ruum üldiselt. Aktiivne ning mitmekesiste avalike funktsioonidega aitab toetada tänavaruumi elavust.

Hoonestuse kõrguse osas on lähtutud koostatud muinsuskaitse eritingimustest, mis näeb samuti ette kesklinlikult kõrgema hoonestuse, mis on osaliselt põhjendatud nii olemasolevate ja alal varem paiknenud hoonestusmahtudega ning ka sellega, et lüesiseisvuse väljakuruum ääristada mahuliselt proportsionaalse ruumilise dominandiga. Lisaks on tegemist eraldi asetseva kvartaliga, mis paikneb uuele kesklinna sillale viiva tee ääres paiknedes nii kesklinna kui vanalinna mõistes olulises asukohas. See on oluline ka kesklinna ruumilise tiheduse seisukohalt, et kesklinnas oleks võimalikult palju elanikke ning mitmekesine teenuste valik.

## 7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel (vt ka tabel 2)											
Olemasoleva katastriüksuse aadress	Pos. nr.	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus (maa-alune / maa pealne)	Suurim maa-alune ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Hoonestuse maksimaalne kõrgus m*	Suurim maa pealne lubat. br m <sup>2**</sup>	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Aia tn 2 // Pargi tn 1	01	6396	ÄK, ÄB, ÄM 30 - 50%; EK 50 - 70%	3	-2/7	4200	4100***	22	16980	60	ei ole määratud (vaba)
Rüütli tn 44	02	4506	ÄK, ÄB 15% - 20%; ÜK 20 - 25%; ÄM 75 - 85%	3	-2/8	3500	2500****	HA-1: 27,6*****; HA-2: 23; HA-3: 14	10500	55	ei ole määratud (vaba)
		<b>10 902 m<sup>2</sup></b>				<b>7700</b>	<b>6600</b>				

\* Aia tänava poole jäävate põhimahtude minimaalne kõrgus on 18 m. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada joonisel märgitud abs. kõrgusmärgist

\*\* brutopind - suletud brutopind e mõtteline horisontaalne tasapind, mis asub korrust ümbritsevate välispiirete välispinna viimistlusest, või kui piirdes on ava või kujunduslik element, siis välispiireid ühendavast mõttelisest joonest, seespool.

\*\*\* vt Tabel 2. Aia tn 2 // Pargi tn 1 krundi (pos 01) ehitisealuse pinna jagunemine vastavalt korrusele.

\*\*\*\* maksimaalne ehitisealune pind hoonestusalade kaupa vt seletuskiri p 8.4. Rüütli 44 uushoonestuse kavandamine

\*\*\*\*\* põhimahu kõrgus 25 m. Katuse lisakorruse pindala maksimaalselt 35% põhimahu ehitisealusest pinnast, tagasiaste Aia ja Rüütli tänava poolt min 2,5 m

Planeeritavad sihtotstarbed:

ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa  
 ÄB – kontori- ja büroohoone maa

ÄM – majutushoone maa    ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa  
 EK – korterelamu maa

Tabel 2. Aia tn 2 // Pargi tn 1 krundi (pos 01) ehitisealuse pinna jagunemine vastavalt korrusele.

Korrus	Protsent korruse ehitisealusest pinnast	Korruse ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Täpsustused
1	97,6%	4000	Uus- ja restaureeritav hoonestus
2	100,0%	4100	Uus-, restaureeritav hoonestus, galerii ja üle ulatuvad (konsoolsed) hoone osad
3	75,6%	3100	Uus- ja restaureeritav hoonestus
4	60,5%	2480	Uushoonestus
5	45,4%	1860	Uushoonestus
6	30,2%	1240	Uushoonestus
7	5,0%	200	Uushoonestus
		<b>16980</b>	

## 8. Arhitektuursed üldtingimused ja muinsuskaitse tingimused

### 8.1. Üldised tingimused

- 8.1.1. Hoonestuse ja maastikulahenduse parima lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus. Arvestades ala keskset asukohta ja vaadeldavust, peavad alal läbi viidavad arhitektuurivõistlus(ed) olema läbi viidud kõrgetasemeliselt, mis tähendab koostöös Eesti Arhitektide Liidu ja Pärnu linnavalitsusega ning minimaalselt viie kutsutud osalejaga või avaliku võistlusena. Žüriis peab osalema linnavalitsuse esindaja ja žürii töösse on soovitatav kaasata Muinsuskaitseameti esindaja(d). Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.
- 8.1.2. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
- 8.1.3. Kavandatava hoonestuse perimeeter peab Aia, Pika ja Rüütli tänava äärse esimese korruse ulatuses olema maksimaalselt avatud ja ümbritseva ruumiga suhtleva ärifassaadina (vaateaknad, reklaampinnad, sissepääsud jms). Hoone teenuste- ja elamispindade sissepääsud peavad olema arhitektuurselt rõhutatud ning olema kujunduslikult fassaadpinnast selgelt eristatavad. Teenindus- ja tehnosissepääsud varjata arhitektuursete võtetega.
- 8.1.4. Nii pos 01 kui ka pos 02 krundil peab 1. korruse tasandil tänavapoolses küljes (Aia, Pikk, Rüütli tn) asuma vähemalt 2 avalikult kasutatavat sissepääsu äripindadele.
- 8.1.5. Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistu vahele on planeeritud vahetänav, mis lahendada kujundatud avalikult kasutatava ruumina, kuhu samuti näha ette avatud 1. korruse tänavafont. Vahetänav kaudu tagada ühendus Pargi tänavaga ning võimalusel anda juurdepääs ka hoonete vahelisse ruumi.
- 8.1.6. Aia tänava äärne ehitusjoon peab mõlemal kinnistul olema sama.
- 8.1.7. Hoonete materjalikasutus peab olema vanalinnale iseloomulikult väärikas ja mitmekesine ning toetama uushoonestuse fassaadide liigendatust, imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada.
- 8.1.8. Pargi tänava poole jääv tsaariaegne punastest tellistest koolihoone tuleb säilitada.
- 8.1.9. Kinnistutele jäävad Rüütli ja Pargi tänavate kõnniteede äärsed alleepuud tuleb säilitada.
- 8.1.10. Tehnoseadmed peavad olema hoonete sees ja ei tohi olla linnaruumis vaadeldavad.
- 8.1.11. Minimaalselt 2/3 hoone ehitusjoone poolsest põhimahu fassaadist peab paiknema ehitusjoonel. Ehitusjoonest võivad üle ulatuda mittemahulised elemendid (nt varikatused) ja Aia ja Pika tänava poole 1. korrusest kõrgemal asuvad hoone osad. Pika tänava poole võivad ulatuda vaid konsoolsed avatud konstruktsiooniga (mitte suletavad, hoone põhimahust eenduvad) rõdud. NB! Arvestada tuleb Aia ja Pika tänava äärsete puude võradega.



## 8.2. Endine koolihoone (muinsuskaitseala kaitsekorra2 kohaselt B-kaitsekategooria hoone)

- 8.2.1. Säilitatava endise koolihoone restaureerimiseks tuleb tellida eritingimused Muinsuskaitseametilt.
- 8.2.2. Säilitatav hoone ühendamisel uushoonestusega tuleb kasutada kitsast galeriilaadset mahtu (maks. laius 3,5 m), mis võimaldab vana hoone gabariite terviklikult tajuda. Ülejäänud perimeetri ulatuses juurdeehitusi teha ei ole lubatud.

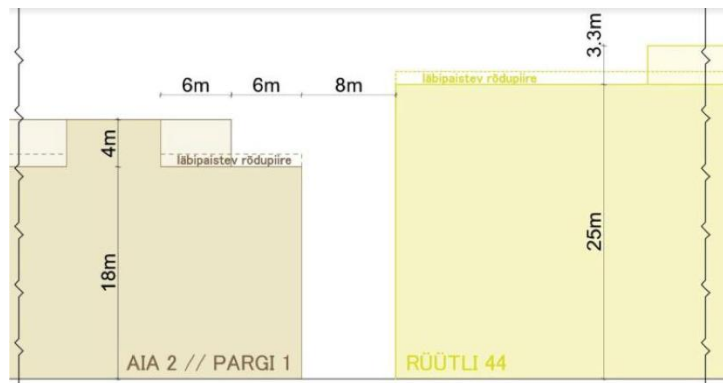
## 8.3. Uushoonestuse mahud, kõrgused ja hoonete asetused

- 8.3.1. Uushoonestuse mahud peavad olema kõikidel tänavavaadetel liigendatud nii vertikaalselt kui horisontaalselt, et tagada kvaliteetne linnaruum ja piirkonnale omane vahelduvus. Vältida tuleb monotoonseid hoonemassiive.
- 8.3.2. Hoonete välisilme kavandamisel on oluline vältida ühe pika hoonefrondi tekkimist, seepärast on tähtis luua mulje väiksematest hoonemahtudest nii nagu on muinsuskaitsealale laiemalt iseloomulik.

### 8.3.3. Kõrgused:

Uue lahenduse eesmärk on tagada vahelduvus kõrgustes, mis järgiks ümbritseva linnaruumi muutuvat rütmi (kõrgused vt täpsemalt p 7).

Pärnu hotell on planeeritud kvartali kõrguslikuks dominandiks. Aia tn 2 // Pargi tn 1 kinnistu kõrgeimad punktid on planeeritud sellest allapoole nii, et tekiks kõrguslik liigendus (vältida monotoonsete mahtude v hoonenosade teket).



Joonis 7 Aia tänava äärsed maksimumkõrgused

Hoonestuse üldine kõrguslik loogika on selline, et koolimaja lähiümbruses on hoonestus madalam ja Aia tänava suunas on kõrgem.

## 8.4. Rüütli 44 uushoonestuse kavandamine

- 8.4.1. Aia tänava ääres tuleb tagada praeguse Pärnu hotelliga sarnane risttahukaline maht, et säiliks selle ees paikneva Iseseisvusmanifesti ettelugemist meenutava monumendi linnaruumiline loogika. Uue hoone kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone kõrgusest 27,6 m maapinnast (sh tehnoseadmed).

<sup>2</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/307022023002>

Rekonstrueeritava mahu maksimaalne ehitusalune pind 800 m<sup>2</sup> (hoonestusala HA-1).

- 8.4.2. Hoone on taustaks Iseseisvusemanifesti monumendile, selle Aia tänava poolne fassaad peab olema ühtlane ja harmooniline võimaldades eelnimetatud taustarolli jätkata.
- 8.4.3. Hoone taha jäävad mahud peavad olema põhimahust selgelt eristatavad et vältida liiga suure ühtse hoonemassiivi teket.
- 8.4.4. Hotelli Aia tn äärse rekonstrueeritava mahu taha jääv hoonestus peab Aia tänava äärsest mahust olema madalam ja selgelt visuaalselt eristuma mahulise liigenduse läbi. Samas peab see olema kõrgem kui Pargi tänava äärde jääv (SPA-) maht olles justkui üleminekuastmeks nende kahe vahel. Selle nn vahetüki maksimaalne ehitusalune pind võib olla 600m<sup>2</sup>, kõrgused vahemikus 17-23 m, nende täpsem jaotumine (vt DP-joonis AS-3 hoonestusala HA-2).
- 8.4.5. Hotelli taha soovitud võimalik maht peab olema selgelt eristuva mahulise iseloomuga ja hotelliga ühendatud vaid galerii vms läbi, et vältida ühtset suurt hoonemassiivi. Selle kõrgus peab arvestama Rüütli 55 elamu (kõrgus 13,9 m) ja Pargi 2 koolihoonega. Et mõlemad hooned jäävad suhteliselt kaugemale ja vahel on tänavad ning haljastus, lisaks on hoonete kõrgused erinevad, siis pole siin kindlat numbrit, millest kinni pidada, kuid see ei tohi olla kõrgem kui 14 m. Nn „SPA-ala“ ehitusalune pind ei tohi ületada 1100 m<sup>2</sup> (hoonestusala HA-3).

## 8.5. Arheoloogia

Kõikidel kaevetöödel, mis ulatuvad olemasolevate ja endiste hoonete gabariitidest välja, ka sügavuses, tuleb läbi viia arheoloogilised uuringud jälgimise vormis.

## 9. Liiklus, parkimine

Planeeringuga ei muudeta oluliselt olemasolevaid (varem planeeritud) liikluskorralduse põhimõtteid. Juurdepääsud planeeritavale alale on ümbritsevatelt tänavatelt (Aia, Pikk, Pargi ja Rüütli).

**Sõiduautode parkimine** on kavandatud maa-alustele korrusele. Nii Aia tn 2 // Pargi tn 1 kui ka Rüütli tn 44 kinnistule on kavandatud juurdepääs (pandus), mille kaudu on võimalik mõlema krundi maa-aluse korruse teenindamine.

*Tabel 3. Vajalik sõiduautode parkimiskohtade arv standardi EVS 243:2016 Linnatänavad kohaselt. Parkimine on arvutatud negatiivseima stsenaariumi kohaselt ehk kõige rohkem parkla pinda vajavad funktsioonid on maksimeeritud.*

Pos. nr.	Plan. sihtotstarve	Suurim lubatud brutopind m <sup>2</sup>	Standardikohane ehitise liik	Ehitise asukoht	Normatiiv*	Arvutuslik parkimiskohtade arv
01	ÄK, ÄB, ÄM 30%	5040	Supermarket, kauplused	Linnakeskus (klass II kuni IV)	1/100	50,4
	EK 70%	11760	Korruselamu		1/60	196
Kokku						246,4

02	ÄK, ÄB 15%	1575	Supermarket, kauplused	Linnakeskus (klass II kuni IV)	1/100	11,3
	ÜK (SPA) 20%	1575	Spordisaal		1/70	16,1
	ÄM	7350	Hotell		1/180	29,4
Kokku						79,1
Standardikohane maksimaalne vajalik parkimiskohtade arv on 326 sõiduauto parkimiskohta						

\*sõiduauto parkimiskohtade arv suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta.

Arvestades, et tegemist on kesklinnaga, on detailplaneeringuga lubatud kavandada kruntidele standardist mõnevõrra vähem parkimiskohti. Põhjuseks on üldine arengueesmärk, milleks on autokasutuse vähendamine ning säästlike transpordiviiside kasutuse soodustamine. Lisaks on kesklinn väga hästi varustatud alternatiivsete transpordiliikidega (ühistransport, rendirattad). Lähtuvalt sellest ei vaja äri- ja teeninduspinnad niivõrd mahukat parkimist. Oluline on tagada linnaruumi esteetika, efektiivne kasutus ja aktiivsus, mis tähendab atraktiivset ja inimsõbralikku keskkonda, teeninduspindu tänavatasandil, mugavat taristut jalgrataste ja kergliikurite kasutamiseks. Lisaks näeb standard ette, et ühiskondlike ehitiste ja elamute sõiduautode parkimismäär tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena.

Lähtuvalt sellest seab käesolev detailplaneering tingimuseks, et parkimiskohad tuleb Aia tn 2 // Pargi tn 1 krundil tagada esmajärjekorras korteritele ning büroodele. Avaliku kasutusega teenused täiendavaid parkimiskohti kesklinnas ei vaja.

Rüütli tn 44 krundil tagada normatiivne parkimine esmajärjekorras hotellile ja spa-le.

Täpne parkimiskohtade arv antakse projektiga lähtuvalt eelpool antud tingimustest.

### Jalgrataste parkimine

Tabel 4. Vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv standardi EVS 243:2016 Linnatänavad kohaselt.

Pos. nr.	Plan. sihtotstarve	Arvutuse alus	Standardikohane ehitise liik	Ehitise asukoht	Normatiiv*	Arvutuslik parkimiskohtade arv*
01	ÄK, ÄB, ÄM 30%	5040 br m <sup>2</sup>	Supermarket, kauplused	Kesklinn	1/200	25,2
	EK 70%	11760 br m <sup>2</sup>	Korruselamu		1/80	147
Kokku						172,2
02	ÄK, ÄB 15%	1575 br m <sup>2</sup>	Supermarket, kauplused	Kesklinn	1/200	7,9
	ÜK (SPA) 20%	riidekapp (tk)	Spordisaal		1/20 (ca 130 kappi)	6,5
	ÄM	voodikoht	Hotell		1/50 (320 v.-kohta)	6,4
Kokku						20,8

\* Tabelis 4 on näidatud arvutuslik jalgrataste parkimiskohtade arv. Arvestades autokasutuse vähendamise vajadust on oluline asjakohaste alternatiivide pakkumine, milleks antud arenduse puhul on jalgrattad vm kergliikurid. Lisaks on kesklinna piirkond väga hästi varustatud ka ühistranspordiga (bussid, taksod). Kuna Aia tn 2 // Pargi tn 1 kui ka Rüütli tn 44 kinnistu ümbrus on planeeritud valdavalt avalikult kasutatava ruumina, siis tuleb seal avalikus

ruumis ette näha standardist rohkem ratta parkimise võimalusi. Täpne arv ja asukohad määrata projektiga, aga minimaalne väliruumis asuvate parkimiskohtade arv on standardikohane arv  $x 2 = (\text{pos 01} - 50 \text{ kohta (äripinnad)})$ ; pos 02 – 40 kohta(äri+hotell+spa)). Igale korterile tuleb ette näha vähemalt 1 rattakoht.

Pos 01 krundil jagada parkimine jagada kaheks – üks osa mis kasutatakse korteri- ja äripindade kasutajate poolt ja teine osa, mis on avalikult kasutatav (võib teatud tingimustel paikneda ka tänavamaal – vajalik kokkulepe maaomanikuga). Korter- ja äripindade jalgrataste parkimine võib olla eraldi panipaikades või mujal hoone siseruumides, nii et jalgrattad on võrreldes autodega sama hästi või paremini kättesaadavad.

Avalikus ruumis paigutada rattakohad nõnda, et rattaid oleks mugav kinnitada (raamiga) ja oleks hästi ligipääsetavad, kuid ei hakkaks takistama liikumist kõnniteedel ega hoone sissepääsude juures (raamiga rattahoidjapuhul võib arvestada 1 hoidja = 2 kohta). Vähemalt 50% jalgrataste parkimiskohtadest paigutada varju alla.

### **Ettepanekud Aia tänava lahendamiseks**

Seoses pos 01 ja 02 hoonete vahele kavandatud jalakäijate alaga, näeb planeering ette üle Aia tänava ka ettepaneku ühenduse loomiseks, mis annab parema võimaluse olemasoleva jalakäijate ala (Iseseisvuse väljak) ühendamiseks.

Jalakäijate ühendus üle Aida tänava on vajalik seetõttu, et luua parem side olemasoleva (vanalinna-)ruumi ja planeeritava alal loodavate teenuste vahel toetades nõnda nii vanalinna, kui ka üldiselt linnakeskuse elavust. Samuti annab ühendus mugavamad võimalused liikumiseks vanalinna ja Pikk-Vingi tänavate ristmiku suunal ning bussijaama ja Vanapargi-Jalaka tänava suunal.

Lisaks toimib ülekäik ka liikluse rahustajana, mis on oluline kesklinna inimsõbraliku liiklusruumi loomisel.

Arvestades, et Aia tänava koridor on väga lai kuid kahe sõidureaga, tuleks Aia tänava ümber ehitamisel autodega sõidetavat ala ka kitsendada ning jalakäijatele mõeldud ala seeläbi suurendada, et vähendada autoruumi domineerimist kuid säilitades üldiselt senise liikluskorralduse. Soovitav on sarnaselt Rüütli tänavast lõuna suunas jääva Aia tänava lõiguga, tuleks tee keskele rajada haljastus. Teeäärne parkimine tõsta jalakäijate tasandile, et sõiduruum ei muutuks laiemaks ajal kui autod ei pargi ning oleks kasutatav jalakäijatele (selline lahendus on kasutusel nt Hollandis).

## **10. Haljastus, maastik, piirded**

Planeeritava haljastuse moodustab peamiselt Pargi tänava ja Rüütli tänava poole jääv haljastus.

Kehtiv üldplaneering näeb minimaalseks haljastuse osakaaluks 30% krundi pinnast. Haljastusprotsendi vähendamise eelduseks on reeglina kokkulepe, mille alusel puudujääv haljastuse osakaal kompenseeritakse mujal linna territooriumil (tänaval, avalikul haljasalal).

Lähtuvalt sellest ei määra käesolev detailplaneering Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistutel minimaalset haljastuse osakaalu, kuna tegemist on kesklinna multifunktsionaalse kvartaliga, mis eeldab tihedat linnaruumi ja aktiivset avalikku kasutust. Hoonete ümbrus

lahendada valdavalt avalikus kasutuses oleva funktsionaalse alana, mis tähendab, et võimalikult suur osa hoonestuse perimeetril olevast ruumist tuleb projekteerida kesklinliku avalikult kasutatava inimsõbraliku (jalutatava) ruumina, kus on mitmekesine haljastuslahendus, istumis- ja liikumisvõimalusi, jalgrataste ja kergliikurite hoiukohti ning muid linnaruumis viibimist ja selle kasutust soodustavaid (maastiku-)elemente, väikevorme ja linnamööblit.

Pargi tänava poolne sissesõit maa-alusele korrusele lahendada autodega sõidetaval alal sarnaselt ümbritseva (jalakäijate) alaga ning samas tasapinnas kõnniteega. Sõiduala eraldada pollarite, erinevat tooni katendi, märgistuse, kiirust rahustavate meetmete vms asjakohaste vahenditega, et tagada jalakäijate ohutus.

Välialade lahendus lahendada arhitektuurivõistluse ja eraldi haljastus ja maastikuarhitektuurse projektiga.

Olemasolevad alleepuud Rüütli, Pargi ja Pika tänava ääres ning Aia tänava ääres olevad põlispuud tuleb säilitada. Hoone (üleulatuvate) mahtude kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate puude võradega ja jätta neile piisavalt ruumi.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- pinnast ei tõsteta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest;
- rõdude jms välja ulatuvate hooneosade kavandamisel arvestada olemasolevate puude võradega.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 3.28 ... 4.47 abs.

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

Piirdega võib vajadusel eraldada privaat- või teenindustsoone. Piirded või suunavad väikevormid lahendada koos hoone või avalike alade projektiga ning kooskõlas arhitektuuri- ja disainilahendustega.

## **11. Tehnovõrgud, tehnoseadmed**

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt 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.

Hoonete tehnoseadmed tuleb kavandada lähtudes Pärnu muinsuskaitseala kaitsekorra (Vabariigi Valitsuse 02.02.2023 korraldus nr 42) punktist 17 ja käesoleva seletuskirja punktist 8.4.1.



Hoonete tehnoseadmed paigaldada hoone mahtu. Seadmed ei tohi ületada lubatud maksimaalset kõrgust.

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

### **11.1. Veevarustus**

Veevarustuse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr DT-240841.

Aia ja Rüütli tänaval on varesemalt rajatud liitumispunktid. Aia tänaval kuni kinnistuni pos 01 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt nr 505; koordinaadid 6471818.85; 529621.96. Ühendustorustiku läbimõõt De50, materjal PE. Rüütli tänaval kuni kinnistuni pos 02 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt nr 543; koordinaadid 6471729.47; 529666.39. Ühendustorustiku läbimõõt De110, materjal PE.

Täiendavaid liitumisi detailplaneering ette ei näe. Vajadusel lahendada eraldi projektiga.

### **11.2. Reoveekanaliseerimine**

Reoveekäitluse lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr DT-240841.

Pargi tänaval on varasemalt rajatud kaks liitumispunkti: kinnistu pos. 1 tarbeks liitumispunkt nr 7 koordinaadid 6471824.02, 529731.62, mille ühendustorustiku läbimõõt on De160 ja materjaliks PVC, ning kinnistu pos. 2 tarbeks liitumispunkt nr 381 koordinaadid 6471778.79, 529727.66, mille ühendustorustiku läbimõõt on De200 ja materjaliks samuti PVC.

Kanaliseerimise eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. 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 ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduses sätestatule.

### **11.3. Sademevee ja lume käitlus**

Sademevee lahendamiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr DT-240841.

- Pikk, Pargi, Rüütli tänaval on varesemalt rajatud liitumispunktid. Pikk tänaval kuni kinnistuni pos 01 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt nr 30; koordinaadid 6471848.97, 529689.55. Ühendustorustiku läbimõõt De220, materjal PP.

- Pargi tänaval kuni kinnistuni pos 01 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt; koordinaadid 6471821,22;529716,69. Ühendustorustiku läbimõõt De160, materjal PP.
- Rüütli tänaval kuni kinnistuni pos 02 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt nr 330; koordinaadid 6471727,68;529651,45. Ühendustorustiku läbimõõt De220, materjal PP.

Sademeveesüsteemi juhitava sademevee koguse vähendamiseks ja tipukoormuse hajutamiseks näha kruntidele võimalusel ette erinevad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad (veepeenrad), mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda. Suuremate sademeveehulkade puhul on täiendavaks tipukoormuse hajutamiseks võimalik ka mahutite paigaldamine, misjärel saab vee kontrollitult vooluna suunata olemasolevasse sademeveesüsteemi.

Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostumine.

#### **11.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 493181.

Detailplaneeringu alale on planeeritud koht uuele 2x1600kW kahesektsioonilisele alajaamale. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Liitumispunkti asukoht on planeeritava alajaama 0,4 kV jaotlas. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Pargi tänavalt.

Kui alajaam paigutatakse hoonesse või maa-alusele korrusele, siis tuleb arvestada täiendavate nõuetega hoonesisesele alajaamale (tuleohutuse ja ventilatsiooni nõuded, nõuded trafole). Alajaama täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Hoone projekteerimisel arvestada dokumendiga P387 Nõuded hoonetes paiknevatele elektripaigaldistele (Elektrilevi OÜ).

Projekt koostada vastavalt kehtivale normdokumentidele ja Elektrilevi OÜ ([https://epp.elektrilevi.ee/epp/news/procurement\\_files](https://epp.elektrilevi.ee/epp/news/procurement_files)) nõuetele.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud servituudialana.

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. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### **11.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39527192.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust PRN-674 (kasutades olemasolevaid sidetorusi või planeerida uued, s.h Pargi tn 1 hoonele). Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### **11.6. Soojavarustus, jahutus**

Soojavarustuse ja jahutuse lahendamiseks on Gren Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr PT-11.

Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute hoonestuse soojavarustus on lahendatud olemasolevalt Pargi tänaval paiknevalt kaugküttetorustikult 2xDN200/355.

Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute hoonestuse jahutusvarustus on planeeritud olemasolevalt Aia tn T9 paiknevalt jahutustorustikult 2xDN300/450. Planeeritav kaugjahutustorustik on lahendatud perspektiivsetest otstest üle Pika tänava piki Aia tänavat Rüütli tänava suunas, millest on planeeritud haru Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute vahelisele jalakäijate alale.

Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena.

Hoone sisendi asukoha määramisel jälgida nõuet: kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaar-parametriselised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on üldjuhul kinnistu piir. Erijuhtudel on liitumispunkt määratletav haruühenduse maakraanide tarbijapoolsete liitmike asukohaga. Torustikud transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesised torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule. Piiritlused täpsustatakse järgnevate projekteerimise staadiumitega.

Trasside täpne asukoht määratakse projektiga.

## **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 kasutusviisid on I (eluhooned), II (majutushooned), IV (kogunemishooned), V (kontorid).

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulekustutusvee vajadus määratakse projektiga sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest ja tuleohuklassist.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 101, sõlmes 548, Pikk tänaval, koordinaadid 6471875,04; 529730,61, vooluhulk 38,30l/s,
- hüdrant nr 391, sõlmes 522, Rüütli tänaval, koordinaadid 6471726,76; 529686,77, vooluhulk 38,80l/s.
- hüdrant nr 549, sõlmes 536, Rüütli – Pargi tänava ristmikul, koordinaadid 6471720,85; 529741,66, vooluhulk 48,00l/s.
- hüdrant nr 544, sõlmes, Aia – Rüütli tänava ristmikul, koordinaadid 6471699,27; 529623,78, vooluhulk 57,30l/s.

Kõik hüdrandid on planeeritavast alast maks 40 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.

Käesolevas detailplaneeringus on Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kruntidel asuvate hoonete vaheliseks kauguseks määratud 8 m. Tuleohutuse täpne lahendus ja vajalikud meetmed tuleohutuse tagamiseks antakse hoonete projektiga.

## **13. Keskkond**

### **13.1. Jäätmed**

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

Jäätmemajandus lahendada võimalikult varjatult (hoone siseselt) ning korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

### **13.2. Insolatsioon**

Arvestades kvartali asukohta kesklinnas ja tänavatest ümbritsetuna ei ole ette näha, et planeeritav hoonestus hakkaks ülemääraselt varjutama naaberkinnistutel olevate hoonete päikesevalgust.

Hoonestuse projektlahendus koostada nõnda, et insolatsiooninõuded oleks mõistlikult tagatud arvestades ala paiknemist kesklinnas.

### **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.

Tehnoseadmed peavad olema hoonete sees ja ei tohi olla linnaruumis vaadeldavad.

### **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.

Planeeritud on kesklinna ja keskuse hoonestusega sobiv hoonestus, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa ülemäärast kahjulikku mõju.

Vastavalt eelpooltoodud arengu eesmärkidele tuleb tagada hoonestuse ja maatikulahenduse atraktiivsus ja inimsõbralikkus, 1. korruse tasandi avatus avalikku tänavaruumi, äri- ja teenindus funktsioonide mitmekesisus ning võimalikult head alternatiivsed transpordivõimalused (jalgrattad), et vähendada autokasutust ning seeläbi ka koormust kesklinna liiklusele.

### **13.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid**

Planeeritav ala paikneb juba välja rajatud taristuga kesklinna piirkonnas.

Detailplaneeringu üldine lahendus näeb ette hoonestuslahenduse, mis soodustab vähest autokasutust ning rohkem jalgsi liikumist ja jalgratta kasutust.

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse kaugküttevõrgu baasil. Lisaks on detailplaneeringuga seatud soovitusel säästlike energiaallikate kasutamiseks.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju ökoloogilisi, vähese süsinikuheitega ja madaltehnoloogilisi lahendusi (kütte- ja jahutuslahendused, kliimasüsteemid, energiaallikad, ehitusmaterjalid jms).

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

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

## **15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus**

Käesolev detailplaneering näeb ette servituudi vajaduse Aia tn 2 // Pargi tn 1 ja Rüütli tn 44 kinnistute vahelisele tänavale ning juurdepääsule, mis on kavandatud mõlema kinnistu ühiskasutusse.



Samas on vajalik servituudi seadmine ka planeeritavale jahutustrassile.

Planeeritava alajaama ja liitumiskilpide teenindamiseks ning alajaama toitekaabli jaoks on vajalik servituudi seadmine.

## **16. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt äripindade ja eluruumide aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud ja elamispindade 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.
- Ühiskasutatav ja eraala eristada selgelt ja arusaadavalt.
- Hoone teenindussissepääsud varjata arhitektuursete võtetega.
- Tagada hoonestuse ning selle ümbruse hooldus ja korrashoid.

## **17. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta**

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering

## **18. Haldusleping ja detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel haldusleping, millega määratakse täpsemalt detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused. Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringukohased rajatised on kavas välja ehitada ühe etapina võttes aluseks järgneva tegevuskava:

1. Arhitektuurivõistluse läbi viimine parima hoonestuse ja maastikulahenduse leidmiseks.
2. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega.
3. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisistest tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi. Maa alused korrused ning ühine avalik ruum hoonete ümber rajatakse mõlemale krundile samaaegselt, misjärel jätkavad kinnistu omanikud arendustegevust iseseisvalt.
4. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.