



aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-1/14

JUNGA, MADRUSE, POOTSMANI, TÜÜRIMEHE, SUUR-JÕE TÄNAVATE PIIRKONNA (ENDISE MASEKO TERRITOORIUMI) DETAILPLANEERING

Planeeringualale ulatub ajaloomälestise Pärnu Alevi kalmistu (reg nr 8331) kaitsevöönd

*Objekti asukoht: **Pärnu linn, Kesklinna linnaosa**
Papiniidu ettevõtluspiirkond*

*Detailplaneeringu tellija: **Pärnu Linnavalitsus***

*Huvitatud isik: **Uusarenduse OÜ***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu***

*aktsiaselts **Vallikraavi Kinnisvara***

SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused.....	4
2. Planeeringu koostamise ülesanded	4
3. Olemasolev olukord.....	5
4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
5. Vastavus üldplaneeringule.....	7
5.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	7
6. Planeeritud ala kruntideks jaotamine	8
7. Kavandatav ehitusõigus	9
8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
9.1. Vertikaalplaneerimine	12
10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
11. Tehnovõrgud.....	15
11.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	16
11.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	16
11.3. Elektrivarustus.....	16
11.4. Välisvalgustus.....	17
11.5. Sidevarustus.....	17
11.6. Soojusvarustus.....	18
11.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	18
12. Tuleohutuse tagamine	18

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	20
<i>14.1. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu tulemused.....</i>	<i>21</i>
<i>14.2. Muinsuskaitsetised piirangud.....</i>	<i>22</i>
15. Piirangud.....	22
<i>15.2. Servituudid.....</i>	<i>22</i>
<i>15.3. Tehnovõrkude kaitsevööndid.....</i>	<i>23</i>
<i>15.4. Geodeetilised märgid</i>	<i>24</i>
16. Planeeringu rakendamise võimalused	25
II JOONISED	27
<i>1. Situatsiooniskeem 1:4000.....</i>	<i>28</i>
<i>2. Tugijoonis 1:1000</i>	<i>29</i>
<i>3. Põhijoonis 1:1000</i>	<i>30</i>
<i>4. Tehnovõrgud 1:1000</i>	<i>31</i>
<i>5. Kruntimise joonis 1:1000.....</i>	<i>32</i>
<i>6. Planeeringu arenduse vaheetappide skeem 1:2000</i>	<i>33</i>
<i>7. Illustreeriv joonis</i>	<i>34</i>

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, Kesklinna linnaosa Papiniidu ettevõtluspiirkonnas Junga, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate ning Pärnu jõe vahelisel maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud või arvestatud järgmisi dokumente:

- Pärnu Linnavalitsuse 27.05.2013 korraldus nr 270 „Pärnu Junga, Madruse, Pootsmeni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna (endise Maseko territooriumi) detailplaneeringu koostamise algatamine”;
- Kinnisvaraekspert OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 5967, välja antud 26.09.2014.a;
- Pärnu linna ehitismäärus, kinnitatud Pärnu Linnavolikogu 30. juuni 2009 määrusega nr 18;
- Planeerimisseadus;
- Pärnu linna üldplaneering, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a määrusega nr 26;
- AS Maseko territooriumi detailplaneering, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 18. septembri 2008.a. otsusega nr 60;
- Muinsuskaitse eritingimused Pärnu Junga, Madruse, Pootsmeni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna (endise Maseko territooriumi) detailplaneeringu koostamiseks, koostanud Anne Strati Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 215-13, juuni 2013.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Pärnu linna ehitismääruses sätestatud nõuetele ja arvestades „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõudeid”.

2. Planeeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korrastada maakasutust ja kruntide piire ning selgitada välja võimalikud uued ehitismahud.

Planeeringu koostamise ülesanded on järgmised:

- planeerida ümber varasema planeeringuga määratletud krundid;
- täpsustada olemasolevate ehitiste kasutamist ja maakasutust kuni detailplaneeringu lahenduste realiseerimiseni

- selgitada välja linnakeskkonda sobiv tasakaalukas lahendus ja hoonestusmahud;
- määrata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused;
- heakorrastuse, haljastuse ning liiklusskeemi lahendamine;
- tehnovõrkude asukohtade ning nendega varustamise määramine.

3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Pärnus Kesklinna linnaosa Papiniidu ettevõtluspiirkonnas, Pärnu jõe vasakkaldal uuest sillast umbes 300 m kesklinna poole. Planeeritava maa-ala suurus on 18,5 ha. Planeeringuala piirneb edelast Riia mnt, idast Lao tänava tootmishoonete, põhjast Pärnu jõe ning läänest Alevi kalmistuga. Planeeritavasse alasse jääb Waldhofi park. Enamuse planeeritavast alast moodustab endine Pärnu kalakombinaadi AS Maseko territoorium, mis on krunditud vastavalt alal kehtivale planeeringule elamu-, äri-, transpordi- ja üldkasutatava maa kruntideks. Vana hoonestus AS Maseko territooriumil on lammutatud. Detailplaneeringu alasse jääval Suur-Jõe 58 kinnistul tegutseb Kanpol kauplus-ladu, mille hoonestus on kavandatud lammutada kui detailplaneeringu realiseerimine jõuab Suur-Jõe 58 kinnistuni.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, ca 1m võrra ümbritsevast on kõrgem planeeringuala keskosa, Pärnu jõe äärses osas on järsk langus kuni jõeni. Planeeringualal kasvab rohkelt kõrghaljastust, eriti ala lõuna ja lääneosas.

Planeeritavat ala läbivad ja sellega piirnevad mitmed tänavad (Suur-Jõe tn, Riia mnt, Mere tn). Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud nii Mere kui ka Suur-Jõe tänavatelt. Planeeritavat ala läbivad ja teenindavad hulgaliselt tehnotrasse (elektri madal- ja kõrgepinge kaablid, vee- ja reoveetrassid, sidetrassid, kaugküttetrassid).

Planeeritava ala maakasutust kitsendavad:

- Looduskaitseadusest tulenevad piirangud Pärnu jõele;
- Ajaloomälestis reg nr 8331: Pärnu Alevi kalmistu (kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 03.07.1997 määrusega nr 37). Kaitsevööndi ulatuseks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist. Kinnismälestiste kaitsevöönd tuleneb Muinsuskaitseadusest. Lisaks on Alevi kalmistul sanitaarkaitsevöönd ulatusega 300 m. Mälestise kaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.
- Planeeritavat ala läbivad tehnotrassid.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala ümbruse maakasutus on polüfunktsionaalne:

- idas valdavalt tootmis- ja ärimaa funktsioonidega;
- läänes nii elamu- kui ka äri- ja tootmismaa funktsioonidega;
- edelas sotsiaalmaa (Alevi kalmistu) funktsiooniga;
- lõunas teisel pool Riia maanteed elamu- ja ärimaa funktsioonidega;
- põhjasuunas, teist pool Pärnu jõge kasvab kõrghaljastus ja tegu on metsamaaga.

Planeeritava ala kontaktvööndi hoonestus on eriilmeline, hooned on pärit erinevatest ajaperioodidest ja erineva arhitektuurse stiiliga. Ümbritsevad äri- ja tootmishooned on valdavalt kuni 3 korruselised, vahetult Riia maantee äärsed elamud valdavalt kuni 2 korruselised väike- või korterelamud ning sealt edasi lõuna suunas Mai elamurajoonis 4- ja enamkorruselised paneelelamud.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jääb hulgaliselt rekreatsioonialasid:

- planeeritavasse alasse jääb Waldhofi park (lõunas);
- läände jääb Annemõisa park
- põhja Pärnu jõe kaldaala (sh Jaansonirada), mis tänu koostatavale detailplaneeringule samuti avalikku kasutusse antakse.

Lähimad sotsiaalobjektid planeeritava ala kontaktvööndis on:

- Metsa tn 3 lasteaed ca 300m kaugusel lõunas;
- Kastani tn 3 lasteaed ca 800m kaugusel läänes;
- Ühisgümnaasium Mai tn 3 ca 600m kaugusel lõunas.

Tänu paiknemisele Riia maantee ääres on planeeritaval alal suurepärane ühendus linnakeskuse ja linna lähiümbruse asulatega. Samuti on tagatud head ühendused ühistranspordiga, lähimad peatused asuvad Papiniidu tänava ääres (Pae peatus) ja Riia mnt ääres (Mere ja Tammsaare peatused).

Planeeringualal kehtib Pärnu Linnavolikogu 18.09.2008.a. otsusega nr 60 kehtestatud AS Maseko territooriumi detailplaneering, mille kohaselt on planeeringualale määratud elamu-, äri-, transpordi- ja üldkasutatava maa sihtotstarbed. Kavandatava planeeringuga ei ole kavas

muuta maakasutuse juhtfunktsioone. Antud planeeringuga muudetakse krundistruktuuri ja vähendatakse hoonestusmahtusid ning täpsustatakse Suur-Jõe 58 ehitiste kasutust ja maakasutust kuni detailplaneeringu lahenduste realiseerimiseni nimetatud kinnistu osas. Suur-Jõe 58 kinnistu hoonestus säilitatakse ning samuti lubatakse olemasoleva hoonestuse laiendamist kuni 33% mahus seni, kuni detailplaneeringu realiseerimine jõuab Suur-Jõe 58 kinnistuni. Detailplaneeringu realiseerimisel Suur-Jõe 58 kinnistul kuulub kogu olemasolev hoonestus, s.h võimalikud vahepealsel ajal kuni 33% mahus tehtud juurdeehitused, täies mahus lammutamisele.

5. Vastavus üldplaneeringule

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on alal asuvate kruntide põhilisteks juhtotstarveteks korruselamumaa (EK), väikeelamumaa (EE), ühiskondlike hoonete maa (Üh), üldmaa (Üm), ärimaa (Ä) ja transpordimaa (L). Koostatava detailplaneeringuga ei ole kavas teha sihtotstarbe osas üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna planeeringuga täpsustatakse üldplaneeringus ettenähtud juhtfunktsioonide osakaalusid.

5.1. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Pärnu linna üldplaneeringuga ja alal kehtiva detailplaneeringuga on määratud Pärnu jõe ehituskeeluvöönd ulatusega 30 meetrit jõe veepiirist. Vastavalt Looduskaitseaduse §38 punktis 5 sätestatule tehakse antud planeeringuga ettepanek vähendada Pärnu jõe ehituskeeluvööndit planeeritud sildumisala teenindava hoone hoonestusala ulatuses 20 meetri võrra (10 meetrini veepiirist). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ka slipi rajamiseks. Vastav muudatus tuleb kanda üldplaneeringu keskkonna teemakaardile, võimaldamaks jõe kaldale ehitada sildumisala teenindav hoone ja rajada slip. Jõe kaldale sildumisala ja seda teenindava hoone ehitamine paneb linnakeskkonnas nii väärtusliku Pärnu jõe üha rohkem välja paistma ja toob enam inimesi enda lähedusse. Jõgi leiab aktiivse kasutuse. Eesmärgiks on jõe kaldast kujundada Pärnu elanike jaoks mõnus ja turvaline puhkepaik, kus on hea ja mugav perega aega veeta ja sportida. Hoonesse on võimalik kavandada näiteks söögikoht, müügipinnad, WC, sportimiseks ette nähtud ruumid (mida saavad vajadusel kasutada ka Jaansonil rajal liiklejad), planeeritud väliujula ja sildumisala teenindamiseks olmeruumid (nt pesemiskoht, (vee)spordivahendite laenutus/ hoiuruum jms). Jõe äärde planeeritud hoone koos sildumisala ja väliujulaga muudab piirkonna Pärnu elanike jaoks atraktiivseks aktiivse puhkuse veetmise paigaks.

6. Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta varem planeeritud krundistruktuuri eesmärgiga võimendada piirkonna olemasolevat kvaliteeti ja selle läbi kujundada atraktiivne ja mitmekesine elukeskkond. Tähtsaimaks ja tugevaimaks maastikuliseks dominandiks planeeringualal on ala põhjaküljes paiknev Pärnu jõgi, mis koos Jaansonini rajaga moodustab olulise osa Pärnu linna rekreatsioonialade vööndist. Erinevalt eelnevalt kavandatud lahendusest on antud planeeringuga jõe äärde kavandatud laiem avalik ruum, mis avab jõeääre päikesele ning võimaldab sinna tuua rekreatsiooniala rikastavaid funktsioone. Sinna on kavandatud ka avalike funktsioonidega hooned nagu jõeäärne sildumisala teenindav ärihoone ning väikesed roheala teenindavad paviljonid. Elamute hoonefront on kavandatud kaarjalt jõe äärest veidi eemale, maksimeerides sellega ka hoonestuse esimese rea pikkust. Sinna on planeeritud 3-5-korruselised nõ nõlvamajad, mis on tänavaf fronti paigutatud kolmest hoonest koosnevate eraldatud sisehooviga gruppideks. Nõlvamajadele moodustub vertikaalplaneerimise abil jõe poolsel küljel ilma allasõiduta maa-aluse parkla sissepääs koos võimalusega jõeäärt teenindavate äripindade tekkeks. Nõlvamajade taha on kavandatud järgmine kergliiklusele avatud avalik ala, mille lääneosasse on kavandatud ka lasteaed.

Suur-Jõe ja Tüürimehe tänavate äärde (Pos 10-18) on kavandatud korterelamud, kus valdavaks hoonestuse kõrguseks on 3-5 korrust, nõutav on nii kõrguslik kui fassaadi liigendamine. Suur-Jõe tänava sihile krundi Pos 10 nurka on kavandatud ka kuni 8-korruselise torn. Hoonete paiknemine hoonestusalades on antud tinglik. Hoonete täpsem kuju ja paigutus selguvad ehitusprojekti koostamisel. Tüürimehe tänava ääres (Pos 14-18) on ette nähtud hoonete esimestele korrustele ka äripindade võimalus.

Eraldi krundid on moodustatud ka ühiskondlikele hoonetele nagu lasteaed (Pos 19) ja sildumisala teenindav ärihoone (Pos 20). Nõlvamajadele on moodustatud krundid igale kolmest hoonest koosnevale hoonegrupile (Pos 1-9).

Linnale kuuluvast üldmaa sihtotstarbega Suur-Jõe tn 54 krundist (suurusega 2010 m²) moodustatakse ajutised krundid Pos 10a, 19a ja 31a, mis on ette nähtud anda eraomandisse, moodustamaks krundid Pos 10 (elamumaa), Pos 19 (ühiskondlike hoonete maa) ja Pos 31 (transpordimaa). Ümberkruntimine ja sihtotstarbe muutmine antud juhul on õigustatud, kuna ümberkruntimise tulemusel moodustub planeeringualal oluliselt suurema pindalaga üldmaa

sihtotstarbega krunt (Pos 21 suurusega 24339 m²), mis on ette nähtud üle anda linnale. Samuti on linnale kuuluva üldmaa arvelt moodustuva krundi Pos 31 näol tegemist linnale üle antava avalikult kasutatava haljastusega jalakäijate tänavaga.

Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3) ja kruntimise joonisel (joonis 5).

7. Kavandatav ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitisealune pind; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Kruntide ehitusõiguse tabel on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3). Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud planeeringule lisatud Salto AB OÜ töös Pärnu Maseko territooriumi mahulise planeeringu ideelahendus (töö nr 059-12).

Planeeritud hooned on ette nähtud paigutada hoonestusalasse selliselt, et hoonete kõik arhitektuursed osad jääksid selle piiridesse. Kõik hooned, k.a kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga väikeehitised, mis on hooned, peavad koos kõigi arhitektuursete detailidega jääma hoonestusalasse ja arvestatakse lubatud hoonete ehitisealuse pinna sisse. Eraldiseisvaid väikeehitisi, mis on rajatised (nt eraldiseisvad terrassid, katusealused, grillnurgad vms), võib vajadusel paigutada hoonestusalast väljapoole. Erandina võivad perimeetralse (krundi piiril asuva) hoonestuse puhul üle krundi piiri tänavamaale ulatuda rõdud, katuseräästad, tänavapoolsed trepid jms, milleks on ette nähtud seada tänavaalale ka üleehituservituut 2 meetri ulatuses. Nimetatud ehitised ja elemendid ei tohi ulatuda Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse. Kruntide hoonestusalad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3). Hoonete asukohad joonisel on märgitud tinglikult.

8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Alale on kavandatud 3 tüüpi hoonestust:

- 1) Jõepoolne elamuala kolme majaga kruntidena (Pos 1-9). Krundid paiknevad nõlval selliselt, et hoonetele tekib sokkel, mis jõe poolt moodustab eraldi korruse ning tagantpoolt on maapinnaga tasa. Nn sokli sees hoonete all paikneb parkimiskorrus, äärmised servad on kasutatavad panipaikade ning tehniliste ruumidena. Hoonestus on planeeritud nii, et jõe pool paiknevad madalamad majad (3 korrust) ning jõest kaugemal kõrgemad (4-5 korrust). Ühele krundile on ette nähtud rajada kuni kolm

hoonet. Hooned on ette nähtud paigutada omavahel nurga alla, pakkudes korteritest maksimaalselt vaateid ning vältides otsest teistesse korteritesse sisse vaatamist. Tagatud peavad olema insolatsiooninõuded.

- 2) Suur-Jõe ja Tüürimehe tänavate äärne hoonestus (Pos 10-18), kus hooned on 3-5 korruselised, kõrguslikult liigendatud. Suur-Jõe tänava sihile krundil Pos 10 on kavandatud ka kuni 8-korruseline torn. Tüürimehe tänava ääres on hooned perimetraalsed ning esimesele korrusele on kavandatud ka äripindade võimalus. Hoonete vahelised alad on planeeritud vaheldumisi parkimise ja ainult kergliikluse ja haljastusega aladena. Hoonete põhisissepääsud on soovitatav kavandada haljasala poolsesse õue, tagamaks laste turvalisust. Parkimine on lahendatud osaliselt hoonete all.
- 3) Avalike funktsioonidega hooned nagu lasteaed, sildumisala teenindav ärihoone ja haljasala teenindavad paviljonid, mille maksimaalseks korruselisuseks on kavandatud 2 korrust.

Üldised arhitektuurinõuded on välja toodud tabelis 1.

Tabel 1 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete maksimaalne korruselisus	3-5 korrust, Pos 10, Pos 17 ja 18 osaliselt kuni 8 korrust (vt joonis 3), ühiskondlikel hoonetel (Pos 19-20) kuni 2 korrust. Pos 10-16 hoonete puhul on lubatud kuni 30% hoonest 5-korruseline.
Hoonete välisviimistlus	Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Põhimaterjalina kasutada kas kivi, krohvi või betooni.
Katuse kalle	0°-10°
Hoonete arhitektuur	Kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna elukvaliteeti tõstev. Hoonestus tuleb liigendada nii kõrguslikult (Pos 10-16) kui ka fassaadide osas. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse hoonestusala piires. Elamute projekteerimisel kavandada nii 1-, 2- kui 3- ja enamatoalisi kortereid. Kõik vajalikud abiruumid (k.a. iga korteri kohta vähemalt üks panipaik, kus saab hoida lapsevankreid, jalgrattaid jms) tuleb lahendada hoone mahus.

Piirded	Kruuntidele piirete kavandamine ei ole lubatud. Lubatud on vaid haljaspiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Lasteaia krundile Pos 19 on ette nähtud piirdeks võrkaed kombineerituna hekiga, kõrgusega kuni 1,6 m.
----------------	---

Hoonete arhitektuursed projektid kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Lasteaia (Pos 19) ja sildumisala teenindava ärihoone (Pos 20) parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on ette nähtud korraldada arhitektuurivõistlus.

9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuslahenduse põhikontseptsiooniks on Pärnu jõe kallasraja laiendamine – maksimeeritud kvaliteetne perimeeter tekitab atraktiivse avaliku rekreatsiooniala koos Jaansonini raja laiendusega. Avar jõeäär avaneb päikesele ja loob võimalused sinna kavandada rekreatsiooniala rikastavaid funktsioone – erinevaid spordiväljakuid, lisarada jooksusõpradele, võimaliku väliujula, mänguväljakuid lastele jmt. Sujuvad kergliiklusteed ja pargialade sujuvad üleminekud on kontseptsiooni olulised osad. Keskne vertikaalne ühendus tekitab lihtsa ühenduse Waldhofi pargi ja selle ääres paiknevate bussipeatustega.

Planeeringuala hõlmab ka Waldhofi parki (Pos 32), kus on ette nähtud säilitada olemasolev haljastus. Muudetud on jalakäiguteede võrgustikku, loomaks sujuvad ja loogilised ühendused jõeni. Parki diagonaalis läbiv ümberehitatav Suur-Jõe tänav muudetakse jalakäigu teeks. Park vajab haljastuse tihendamist ning valgustuse, linnamööbli jmt läbimõeldud rajamist, mille konkreetne lahendus on ette nähtud anda haljastusprojektiga. Suur-Jõe tänava äärde on kavandatud kahepoolne kõrghaljastus alleena.

Planeeritavatele jõeäärsetele nõlvapealsetele hoonetele (Pos 1-9) on kavandatud privaatne hooviala, mis moodustab haljastusega kontrollitud sisehoovi. Planeeritavate Suur-Jõe ja Tüürimehe tänavate äärsete elamute (Pos 10-16) ümber tekivad samuti krundi haljastatud alad. Kõigi elamumaa kruntide haljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 30% krundi pinnast. Nõlvamajade maa-aluste parkimiskorruste maapeale jäävad osad tuleb edasise projekteerimise käigus maksimaalselt varjata ning siduda ümbritseva maastikuga ja kujundada nõlvad. Parklatest kogutavat lund ei tohi ladustada haljasaladele. See tuleb koguda ja kas ära vedada või kasutada ladustamiseks kõvakatendiga pinnast nt parklas, kust sulaveed juhitakse läbi puhasti sademevee torustikku.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel säilitada. Juhul kui see ei ole võimalik seoses teede, parklate ja planeeritavate hoonete rajamisega, on planeeritaval alal lubatud likvideerida kõrghaljastust, tehes asendusistutusi krundil või linnavalitsuse poolt näidatud kohas. Raielood taotleda vastavalt linnavalitsuse määrustele.

Krundisisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus. Lisaks on vajalik koostada kogu ala hõlmav haljastusprojekt alal paiknevate avalike haljasalade haljastuse, rekreatsiooni pakkuvate väljakute, välisinventari jms läbimõeldud lahenduse leidmiseks. Pargi kujundusprojekti eskiisistaadiumis on ette nähtud teha koostööd linnaarhitektiga ja linnaaednikuga.

9.1. Vertikaalplaneerimine

Hetkel sujuv maapinna tõus jõe poolt on kavandatud kontsentreerida jõeäärsete majagruppide tsooni selliselt, et hoonetele tekib jõe poole lisakorrus sujuvaks parkla sissesõiduks ning äripindade rajamiseks ja jõeäärne avalik ruum moodustab tasase platoo. Hoonestatavate kruntide maapind tuleb planeerida vastavalt projekteeritavale tänavale. Planeeritav maapind krundil ei tohi ületada antud krundiga piirnevat projekteeritud tänava kõrgust rohkem kui 35 cm. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool tänaval paiknevasse sademevee kanalisatsiooni või osaliselt immutada krundil. Naaberkruntidele sademevee valgumise võimalus tuleb välistada. Planeeritava ala vertikaalplaneerimine on ette nähtud vastavalt planeeritud põhikontseptsioonile täpsustada edasise projekteerimise käigus.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringule ja alal kehtivale detailplaneeringule nähakse ette Suur-Jõe tänava teetrassi muutus. Uus teetrass hakkab kulgema krundil Pos 24. Olemasolev teetrass mootorsõidukitele läbi Waldhofi pargi (Pos 32) likvideeritakse, Waldhofi parki hakkavad läbima vaid kõnni- ja kergliiklusteed. Planeering näeb ette Suur-Jõe tänavale kahesuunaliste rattateede rajamise, mis moodustab ühtse võrgustiku.

Kavandatud juurdepääsuteede struktuur on lihtne. Junga tänava (Pos 25) asukohta on antud planeeringuga kavandatud ka vähesel määral muuta (põhisuund Suur-Jõe tänava poolt Pärnu jõe poole säilib). Lisaks planeeringuala läbivale Suur-Jõe tänavale ja ala piiravatele Tüürimehe

(Pos 27) ja Junga tänavatele lisatakse laiendatud kaldafrondi ette aeglane juurdepääsutee (Pos 26), mis on kavandatud segaliiklusega tänavaks, kus on ette nähtud kehtestada kiiruspiirang ja võtta kasutusele ka muud liiklust rahustavad võtted (nt „lamav politsei“ vms). Hoonestuskvartalite vaheline liikumine on aga lahendatud kergliiklusteedega (Pos 29, 30, 31), mis ühendavad mugavalt erinevad liikumised jõe ääres, Suur-Jõe tänaval ja mujal. Kergliiklustee krundid on kavandatud laiusega 7 meetrit, millest kergliiklustee on 3,5 meetrit lai. Osad läbivad kergliiklusteed kulgevad läbi planeeritud korruselamukruntide krundi servast. Avalikkusele läbipääsu tagamiseks on ette nähtud nendele kergliiklusteedele seada läbipääsuservituudid (Pos 3, 5 ja 7). Põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud läbipääsuservituutide vajadus, samuti orienteeruvad krundile juurdepääsu asukohad. Juurdepääsu asukohta võib muuta vastava krundipiiri ulatuses. Suur-Jõe tn 52c kinnistule (olemasolev reoveepumpla planeeringuala naaberkiinnistul) on juurdepääs tagatud Junga ja Pootsmanni tänavate kaudu läbi avaliku haljasala krundi Pos 33, sellel paiknevat kergliiklusteed ja Pootsmanni tänava pikendusena planeeritud slippi kasutades.

Sõidukite ruumivajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Kavandatavate juurdepääsuteede koridori laiuseks on planeeritud vähemalt 13,3 meetrit, sellest sõidutee laius on 6,0 meetrit ja ühe- või kahepoolne kergliiklustee ca 3,0 meetrit. Lisaks on planeeritud sõidutee ja kergliiklustee vahele ca 2-meetrine haljastatud eraldusriba. Tüürimehe, Junga ja Madruse tänavatele on kavandatud ka allée või puuderivi. Lisaks on tänavatel arvestatud ka tänaväärsete parkimiskohtade ruumivajadusega. Planeeritavad tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Tänavate projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja MKM määrustest ning Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.

Pärnu jõe äärde planeeritud sildumisala teenindava ärihoone juurde on jäetud võimalus perspektiivseks jõebusi/ -transpordi peatuseks.

Parkimine on jõeäärsetel hoonetel kavandatud majade alla kaugemasse perimeetrisse sisehoovides. Suur-Jõe ja Tüürimehe tänavate äärse hoonestuse parkimine on lahendatud sarnaselt, osaliselt hoonete all ja hoovis. Ärifunktsioonide parkimine ja külaliskohad on ette nähtud tänava äärde. Planeeringuga on parkimiskohti alale kokku kavandatud 1366 parkimiskohta. Parkimine elamukruntidel on ette nähtud arvestusega 1 parkimiskoht korteri

kohta (võrdluseks, vastavalt standardile EVS 843:2003 tuleb vahevööndi piirkonnas 1-2-toalise korteri puhul arvestada elanikule 0,7 ja külalisele 0,1, kokku 0,8 parkimiskohta, 3-toalise ja suurema korteri puhul kokku 0,9 parkimiskohta). Korterte arv on ette nähtud täpsustada projekteerimisstaadiumis. Projekteerimisel on lubatud krundisisest parkimiskohtade arvu vajadusel suurendada juhul kui leitakse sobiv paigutus, mis ei vähenda haljastuse osakaalu krundil. Planeeringu põhijoonisel on parkimiskohad markeeritud tinglikult. Projekteerimisel jälgida, et kvartalisiseste parkimiskohtade nurgaraadiused oleksid lahendatud selliselt, et neid oleks võimalik puhastada tehooldusmasinatega.

Planeeritud ärikruntide (Pos 17, 18) ja avalikuks kasutuseks mõeldud kruntide (Pos 20, 21, 33) lähedusse on ette nähtud rajada ka varjualustega jalgrattaparklad, mille soovituslikud asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel. Elamualadel on elanike jalgrataste hoiustamine ette nähtud hoone mahus selleks ette nähtud hoiuruumides.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus standardis EVS 843:2003 sätestatud vahevööndi ala normi alusel:

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil/ tänaval
1	alla 3toaline korter	0,8*35	28	57/ 4
	3- ja enamatoaline korter	0,9*22	19,8	
2	alla 3toaline korter	0,8*38	30,4	62/ 4
	3- ja enamatoaline korter	0,9*24	21,6	
3	alla 3toaline korter	0,8*36	28,8	59/ 3
	3- ja enamatoaline korter	0,9*23	20,7	
4	alla 3toaline korter	0,8*38	30,4	63/ 3
	3- ja enamatoaline korter	0,9*25	22,5	
5	alla 3toaline korter	0,8*39	31,2	67/ 2
	3- ja enamatoaline korter	0,9*28	25,2	
6	alla 3toaline korter	0,8*39	31,2	61/ 4
	3- ja enamatoaline korter	0,9*22	19,8	
7	alla 3toaline korter	0,8*38	30,4	66/ 2
	3- ja enamatoaline korter	0,9*28	25,2	
8	alla 3toaline korter	0,8*39	31,2	64/ 3
	3- ja enamatoaline korter	0,9*25	22,5	
9	alla 3toaline korter	0,8*38	30	64/ 2
	3- ja enamatoaline korter	0,9*26	23,4	
10	alla 3toaline korter	0,8*35	28	krundil 59
	3- ja enamatoaline korter	0,9*24	21,6	

11	alla 3toaline korter	0,8*40	32	krundil 62
	3- ja enamatoaline korter	0,9*22	19,8	
12	alla 3toaline korter	0,8*40	32	krundil 61
	3- ja enamatoaline korter	0,9*21	18,9	
13	alla 3toaline korter	0,8*40	32	krundil 67
	3- ja enamatoaline korter	0,9*27	24,3	
14	alla 3toaline korter	0,8*80	64	109/ 15
	3- ja enamatoaline korter	0,9*29	26,1	
	uus, väikese külastajate arvuga asutus	400/160	2,5	
15	alla 3toaline korter	0,8*80	64	102/ 12
	3- ja enamatoaline korter	0,9*22	19,8	
	uus, väikese külastajate arvuga asutus	400/160	2,5	
16	alla 3toaline korter	0,8*30	24	52/ 12
	3- ja enamatoaline korter	0,9*22	19,8	
	uus, väikese külastajate arvuga asutus	225/160	1,4	
17	alla 3toaline korter	0,8*50	40	72/ 30 Jalgratas 12 (tänaval)
	3- ja enamatoaline korter	0,9*22	19,8	
	uus, väikese külastajate arvuga asutus	2312/160 Jalgratas: 2312/200	14,5 Jalgratas 11,6	
18	alla 3toaline korter	0,8*20	16	34/ 22 Jalgratas 12 (tänaval)
	3- ja enamatoaline korter	0,9*14	12,6	
	uus, väikese külastajate arvuga asutus	2000/160 Jalgratas: 2000/200	12,5 Jalgratas 10	
19	lasteaed	2400/300	8	8/ 8
20	uus, suure külastajate arvuga asutus	2550/80 Jalgratas: 2550/200	31,9 Jalgratas 12,8	tänaval 37 Jalgratas 14 (krundil Pos 21)
21	uus, väikese külastajate arvuga asutus	2400/160 Jalgratas: 2400/200	15 Jalgratas 12	tänaval 18 Jalgratas 12 (krundil)
KOKKU:			1122	1372

11. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 4.

11.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava uushoonestuse veega varustamine on kavandatud lahendada vastavalt AS Pärnu Vesi poolt 13.08.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr DP-150474. Planeeritavatele tänavatele on kavandatud ringtorustik, mille ühendus olemasoleva torustikuga on ette nähtud Suur-Jõe tänaval sõlmes 515 (13-V-13) ning piki Suur-Jõe tänavat projekteeritud (AS K&H töö nr 1630VK07) peaveetorustikuga Suur-Jõe tn ja Junga tn ristmikul. Planeeritav arvestuslik veetarbimine planeeringualal kokku on ca 600 m³/d.

Tuletõrjevee vooluhulk arvutatakse vastavalt EVS 812:6:2012 ja selle muudatusele A1:2013. Antud alal on tulekustutusvee maksimaalne arvutuslik vooluhulk 20 l/sek. Ühisveevõrgu väljaarendamise käigus kavandatakse hüdrantide süsteem rajada linna ühisveevärgi torustikele. Hoonete projekteerimise käigus täpsustatakse täpne tuletõrjeveevarustuse normvooluhulk vastavalt hoonete mahule ja otstarbele.

Lähim olemasolev hüdrant nr 321 asub Suur-Jõe tänaval veesõlmes nr 515 (13-V-3). Joonisele on kantud lisaks olemasolevale ja projekteeritud hüdrantidele planeeritud hüdrandid teenindusraadiusega 100 meetrit. Tuletõrjehüdrandid paigaldada tänavakoridori haljasalale. Kui antud võimalus puudub, lahendada tuletõrje veevõtukoht hüdrantkaevuga.

11.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala kanaliseerimine on ette nähtud lahendada vastavalt AS Pärnu Vesi poolt 13.08.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr DP-150474. Piki kavandatud tänavaid on planeeritud reoveekanaliseerimiseks isevoolsed torustikud alates ühenduspunktist kaevus nr 90 (13-A-10) Suur-Jõe 52c kinnistul kuni planeeritavate kinnistuteni. Planeeringuala kanaliseerimiseks on kavandatud ka üks pumpla. Planeeritav arvestuslik reoveehulk planeeringualal kokku on ca 600 m³/d.

Planeeringuala sademevee ära juhtimiseks on planeeritud kaks väljalasku Pärnu jõkke. Alates väljalaskudest kuni planeeritavate kinnistuteni on kavandatud piki planeeritavaid tänavaid sademeveekanaliseerimiseks torustikud. Sademeveekanaliseerimise täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

11.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus arvestades Elektrilevi

OÜ poolt 06.08.2015 väljastatud tehniliste tingimustega detailplaneeringuks nr 233314. Detailplaneeringualal uute kruntide elektrienergiaga varustamine on kavandatud planeeritavatest alajaamadest (Pootsmanni tn ääres Pos 21 krundil ja Tüürimehe tn ääres Pos 22 krundil). Krundile Pos 22 planeeritud alajaam on ette nähtud välja ehitada teises järgus, siis kui hakatakse välja arendama Tüürimehe tn äärset hoonestust. Alajaamade toide on ette nähtud Papiniidu 10/04 Konservi I ja Papiniidu 10/04 Konservi II fiidritelt maakaabelliinidega. Selleks on planeeringuga kavandatud tehnotrassid alates toitepunktidest planeeritavate alajaamadeni. Ringtoite kindlustamiseks on planeeritud 10 kV kaabelliini trass planeeritavast Pootsmanni tn äärsest alajaamast kuni Suur-Jõe tänavani ja Katlamaja alajaamani. Uute kruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud kruntide piirile teealasse kavandatud liitumiskilpidest. Kruntidele Pos 1-9 planeeritud kolme maapealse hooneosaga hoonestusel on ühine maa-alune osa, mistõttu on igale krundile kavandatud üks liitumispunkt. Planeeritud arvutuslik orienteeruv elektrivõimsuse vajadus planeeringualal kokku on 8300 kW. Olemasolevatele kruntidele Pos 10-14, 17 ja 19 läbivatele elektrikaablitele on ette nähtud seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Kruntidel Pos 10 ja 17 on kavandatud olemasolevat hoonestusalasse jääv elektrikaabel ümber tõsta tänavaalale. Elektrivarustuse lahendus on kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

11.4. Välisvalgustus

Planeeritud tänavatele on kavandatud tänavavalgustus, mille põhimõtteline lahendus on kajastatud planeeringu tehnovõrkude joonisel. Tänavavalgustuse liitumispunktid on planeeringuga kavandatud alajaamades. Lõplikud tänavavalgustuse liitumispunktid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

11.5. Sidevarustus

Vastavalt Eesti Telekom AS poolt 03.08.2015 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 24893431 on planeeritava uushoonestuse sidega varustamiseks ette nähtud sidekanalisatsioon mööda planeeritavaid tänavaid kuni planeeritavate kinnistuteni alates olemasolevast Suur-Jõe tänaval kulgevast sidekanalisatsioonist. Olemasolevale Pos 19 krundi läbivale sidekanalisatsioonile on ette nähtud seada isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom kasuks. Lõplikud telekommunikatsioonikaablite asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused AS Eesti Telekomilt.

11.6. Soojusvarustus

Vastavalt Fortum Eesti AS poolt 05.08.2015 väljastatud projekterimistingimustele detailplaneeringu kaugkütte soojavarustuse osa koostamiseks nr DPT-228/54 on detailplaneeringuala soojavarustus ette nähtud kaugküte baasil. Selleks on kavandatud planeeritud tänavatele kaugkütte tänavatorustikud. Kavandatud tänavatorustikest on kavandatud kõigile moodustatavatele kinnistutele eraldi ühendustorustikud. Liitumispunktid kaugküttevõrguga on kinnistu piiril. Torustike ühendused on planeeritud olemasolevast Suur-Jõe tänava soojuskambri nr 600 ja eelisooleeritud kaugküttetorustikust 2xDN300/500 ning torustikul olevatest perspektiivsetest otstest 2xDN150/280 (Suur-Jõe tn ja Tüürimehe tn ristmikul).

11.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 4). Alljärgnevas tabelis on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused planeeringulahenduse elluviimiseks.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Pikkus (m)
Reoveekanaliseerimise toru	Isevoolne 1012 Survetorustik 166
Pumplad	1 tk
Sademeveekanaliseerimise toru	964
Veetoru	1172
Sidekaabel	1192
Kõrgepingekaabel	1350
Madalpingekaabel	650
Alajaamad	2 tk
Soojatorustik	3640

12. Tuleohutuse tagamine

Projekteeritavate hoonete tuleohutusnõuete tagamiseks arvestada kehtiva tuleohutusala määru (Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, 27.10.2004 nr 315) ja standarditega Tuletõrje veevarustus Osa 6 EVS 812-6:2012 ning EVS 812-7:2008 „EHITISTE

TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on 3- ja enamakorruselistel korterelamutel TP1 ja 2-korruselistel elamutel, ärihoonel (Pos 20) ning lasteaial TP2. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeritud hoonete kaugus üksteisest on minimaalselt 8 meetrit. Planeeritud tupiktänavate lõpus on ümberpööramisplatsid diameetriga 12 meetrit.

Tuletõrjevesi on lahendatud tänavamaale kavandatud hüdrantide baasil. Päästeautode juurdepääs on kõikidele planeeringuala kruntidele tagatud otse tänavalt. Hüdrantide teenindusraadiuseks loetakse 100m, teenindusraadiused on märgitud planeeringu tehnoorkude joonisele (joonis 4). Hüdrantide tööpiirkonnad katavad planeeringuala täielikult.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi. Käesolevas piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- liikumisteede ja tänavate paigutus;
- elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduste ja planeeritava ala sissepääsude arvu piiramine;
- planeeritava ala jälgitavus, korrashoid;

Edasisel projekteerimisel peab arvestama:

- tänavate valgustatus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Planeeringuala ulatub Pärnu jõe hoiualale, mis on määratud (RT I 30.05.2007, 38, 274) loodusliku vee-elupaiga ja seal elavate kaitsealuste liikide kaitseks. Kehtiva planeeringu koostamise käigus koostati 2008 aastal Endrik Tõnsberg'i poolt ekspertarvamus „AS Maseko territooriumi detailplaneeringu mõju Natura 2000 võrgustiku Pärnu jõe hoiualale”. Lisaks on kehtiva planeeringu koostamise raames teostatud AS Geotehnika Inseneribüroo poolt „Geotehnika aruanne, nõlva püsivuse uuring „Maseko“ territooriumil, Suur-Jõe 54 Pärnu“, töö nr 2138, tehtud 2008.a. Vastavalt Endrik Tõnsbergi poolt koostatud eksperthinnangule ei mõjunud kavandatav tegevus kokkuvõttes negatiivselt Pärnu jõe hoiualale. Novembris 2016 koostati töö “Pärnus Junga, Madruse, Pootsmanni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang”.

Antud planeeringulahendusega on muudetud kehtiva planeeringuga kavandatud krundistruktuuri ja vähendatud ehitusmahtusid kuni 30% võrra. Eluhooned on kavandatud võrreldes kehtiva lahendusega jõest rohkem eemale, suurendades niimoodi jõeäärset avalikus kasutuses olevat ala, kus paiknevad vaid ühiskondliku funktsiooniga madalad hooned. Samuti on antud lahendusega vähendatud teede ja paadisildade osakaalu jõeäärsel alal. Kvartalisene tee on kavandatud jõe äärest eemale ja moodustab pigem õueala reeglitele vastava tänavaruumi. Jõeäärsele alale on kavandatud piki kallast kulgev kergliiklustee (Jaanson'i raja jätk).

Planeeringu lahendus lähtub üldplaneeringus kinnitatud Pärnu jõe ehituskeeluvööndi ulatusest, mis on 30 meetrit. Vastavalt Looduskaitseaduse §38 punktis 5 sätestatule tehakse antud planeeringuga ettepanek vähendada Pärnu jõe ehituskeeluvööndit 20 meetri võrra (kuni 10 meetrini veepiirist), võimaldamaks jõe kaldale ehitada sildumisala teenindav ärihoone. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ka slipi rajamiseks.

Kaldatsooni geoloogilised üldtingimused näevad ette, et ehitamisel kaldajoonest kuni 30-50 meetri kaugusele, tuleb täpsustada pinnase tugevusparameetrid ja kontrollida pinnase püsivust. Planeeringuga on ette nähtud vajalikud täpsustavad uuringud teostada enne ehitusloa taotlemist.

Kõvapindadelt kogutav ja kanalisatsiooni suunatav sajuvesi tuleb juhtida läbi õli-liivapüüduuri. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu ja käitlemine on ette nähtud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt. Jäätmekonteinerid tuleb paigutada kohta, kus need on jäätmeautodele hõlpsasti teenindatavad ja planeeritud korterite akendest vaadatuna visuaalselt varjatud.

14.1. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu tulemused

Novembris 2016.a. koostati töö “Pärnus Junga, Madruse, Pootsmanni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang”. Eelhindangus hinnati:

1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleeme erinevates valdkondades nagu: lihkeohtlikkus ja geoloogia, pinnas, müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet, jäätmed, kultuuripärand, looduskaitse, maastikuilme, insolatsioon, sotsiaal-majanduslik mõju, liiklus jne.
2. Kavandatava tegevuse eeldatavat mõju Natura 2000 võrgustiku alale, kuna planeeringuala ulatub Pärnu jõe hoiualale, mille kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

Natura eelhindamise tulemuseks oli, et Junga, Madruse, Pootsmanni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna detailplaneeringu alale kavandatavad hooned ja rajatised ei avalda negatiivset mõju Pärnu jõe loodusalale (elupaigatüübile jõed ja ojad (3260) ning liikidele, mille isendite elupaiku kaitstakse).

Lõppjäreluses leiti, et koostatava detailplaneeringuga eeldatavalt mõju keskkonnale võrreldes praegu kehtiva lahendusega ei suurene ja seetõttu ei ole vajadust algatada Pärnu linnas Junga, Madruse, Pootsmanni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Tegemist on kunagise AS Maseko kalakombinaadi alaga, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigus, mis tooks kaasa alal küllaltki suure hoonestustihendused (maksimaalne suletud brutopind/planeeringuala kruntide suurused kokku). Koostatava detailplaneeringuga on kavandatud 30% väiksem hoonestustihendus ja olemasoleva jäätmaa esteetiliselt nauditavaks elamu- ja puhkepiirkonnaks muutmine mõjuvad ümbritsevale keskkonnale pigem positiivselt.

Detailplaneeringu koostamisel koostöö tegemise käigus nõustus Keskkonnaamet eelhinnangu põhjal KSH-d mitte algatama.

14.2. Muinsuskaitseelised piirangud

Planeeritava ala maakasutusele avaldab mõju alale ulatuv ajaloomälestise Pärnu Alevi kalmistu (reg nr 8331) sanitaarkaitsevöönd 300 meetrit. Anne Strati Arhitektuuribüroo OÜ poolt on koostatud „Muinsuskaitse eritingimused Pärnu Junga, Madruse, Pootsmanni, Tüürimehe ja Suur-Jõe tänavate piirkonna (endise Maseko territooriumi) detailplaneeringu koostamiseks“, töö nr 215-13. Eritingimuste koostaja on seisukohal, et kavandatud detailplaneeringuga ei muudeta linnaehituslikku olukorda Alevi kalmistu osas halvemaks, pigem paremaks. Taastatakse ajalooline linnalik keskkond kalmistu ja jõe vahelisel alal. Planeeritud maakasutuse juhtfunktsioonid on kalmistu kaitsevööndis aktsepteeritavad. Kui detailplaneeringu piirkonnas mullatöid tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sh inimluud või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud tööd seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile ja Pärnu Linnavalitsusele.

15. Piirangud

15.2. Servituudid

Planeeringuga on ette nähtud läbipääsuservituutide seadmise vajadus kruntidele Pos 1, 2, 3, 5 ja 7. Lisaks on näidatud üleehituservituudi seadmise vajadus tänavakrundile Pos 26 kruntide Pos 1, 2, 4, 5, 7, 8 ja 9 kasuks. Krundil Pos 33 asub Jaansonirada, millele on seatud läbipääsuservituut linna kasuks.

Planeeringualal paiknevad trassiservituudid ja servituutide vajadus on ära toodud tabelis 2. Servituutide ulatus on näidatud planeeringu põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel (joonised 3 ja 4).

Tabel 2. Servituudid

Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Pos 21	Planeeritava alajaama isiklik kasutusõigus	Elektrilevi OÜ
Pos 10-14, 17, 19	Olemasoleva kõrgepingekaabli isiklik kasutusõigus	Elektrilevi OÜ
Pos 19	Olemasoleva sidekanalisatsiooni isiklik kasutusõigus	Eesti Telekom AS
Pos 17	Ümbertõstetava veetorustiku isiklik kasutusõigus	Suur-Jõe tn 60//62

15.3. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Kruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ja –rajatistega seotud kaitsevöönditega lähtuvalt vastavast õigusaktist.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd (alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus Keskkonnaministri 16.detsembri 2005.a määrus nr 76)

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:
 - 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
 - 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa- ja veepealsete torustike kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku välispinnast või kandekonstruktsioonist mõlemale poole.

Liinirajatise kaitsevöönd (alus: Elektroonilise side seadus)

- Liinirajatise kaitsevöönd on kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võib tegevus on lubatud Elektroonilise side seaduse §-des 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

- Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on maismaal – kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (alus: Elektriõhutusseadus, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19)

- Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:
 - 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
 - 2) 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
 - 3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;
- Õhuliini mastitõmmita või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist maapinnal.
- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

15.4. Geodeetilised märgid

Planeeritavale alale jäävad järgmised geodeetilised märgid : polügonomeetria märgid nr 139 (Suur-Jõe tänaval Junga tn ristmiku läheduses) ja 744 (Suur-Jõe tn käänukohas).

Geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev maa-ala , millel geodeetilise märgi kaitseks kitsendatakse tegevust. Geodeetiliste märkide kaitsevööndis on keelatud ehitiste püstitamine, puude või põõsaste istutamine, kaevetööd, materjalide ja jäätmete ladustamine ning igasugune muu tegevus, mis võib geodeetilist märki kahjustada. Märkide säilimise korral tagada kaitsevööndi ulatus $R = 3$ m märgi tsentrist ja märkide omavaheline nähtavus.

Vajadusel tuleb planeeritava sõidutee alasse jääv geodeetiline märk nr 139 tõsta ümber sobivamasse kohta. Märkide ümbertõstmise korral arvestada asjaoluga, et ümber tõsta tuleb kõik rikutud märgid ja märgid, millel ei säili nähtavus, paigaldada uued märgid, teostada mõõdistamised ja tasandused sidudes käigu kõrgema järgu punktidega. Põhivõrgu punktide ümbertõstmist, mõõtmist ja tasandamist saab teostada põhivõrgu tööde litsentsi omav firma.

Pärnu linna polügonomeetria võrgu rajab AS Planser. Arendaja peab enne arendustegevuse alustamist tähistama (maha märkima) kõik geodeetilised märgid arenduspiirkonnas.

Arendaja vastutab selle eest, et geodeetiliste märkide asukohta ja tasandit ei muudeta arendus- ja ehitusperioodi jooksul. Samuti tuleb tagada, et ehitustööde käigus ei kahjustataks geodeetilisi märke. Kui geodeetilised märgid asuvad piirkonnas, kus ei ole võimalik neid säilitada (kaitsta) kogu arendustegevuse perioodi jooksul või kus ei säili nende nähtavus (antud juhul märk nr 768), määrab arendaja uute geodeetiliste märkide asukohad enne vanade märkide likvideerimist, kahjustamist. Arendaja esitab uute geodeetiliste märkidega seotud arvutused ja mõõtmised edasise projekteerimise käigus kooskõlastamiseks ja ühtegi originaal geodeetilist märki ei likvideerita enne kooskõlastuse saamist. Uute geodeetiliste märkide täpsusaste on sama, mis originaal geodeetilistel märkidel.

Juhul, kui ehitus- ja kaevetööde käigus geodeetiline märk säilitatakse, aga töid teostatakse kaitsevööndis, tuleb enne tööde algust tellida märgi kontrollmõõdistamine. Tagamaks geodeetiliste märkide mehhaanilist mittekahjustamist tööde käigus, paigaldada märgi kaitseks u 1,0 m läbimõõduga kaevurõngas, mis peale töödelõpetamist teisaldatakse. Kaeviku kaevamisel geodeetilise märgi kaitsevööndisse, tuleb kinni pidada kaeviku ülemise serva geodeetilise märgi tsentri vahest 3,0 m. Kui tööde käigus selgub, et sellist vahet ei ole võimalik tagada, siis tuleb kasutada pinnase varingu tõkestamiseks sulundseina.

Vabariigi Valitsuse 14.04.1994 a määrusega nr 138 kinnitatud „Geodeetiliste ja kartograafiliste tööde tegemise ning geodeetiliste ja kartograafiliste andmete kasutamise kord“ p. 14 ja Ruumiandmete seaduse § 25, 26 alusel on geodeetilised märgid riikliku kaitse all. Geodeetilise võrgu märkide kahjustamine on karistatav vastavalt Karistusseadustiku § 371. Kõik geodeetiliste märkidega seotud probleemid lahendada koostöös Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga (Suur-Sepa tn 16).

Geodeetilised märgid koos kaitsevööndiga on tähistatud tugijoonisel ja põhijoonisel.

16. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Juurdepääsuteed ja üldkasutatava haljastuse ehitab välja elumupiirkonna arendaja. Vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele antakse teed ja avalikud haljasalad kohaliku omavalitsuse

haldusse. Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

Elamule ehitusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatuva tänava, tänava sademetevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti ja ehitusloa olemasolu. Elamule kasutusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatuva tänava, tänava sademetevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse rajamine.

Planeeringuala on realiseeritav etappide kaupa. Erinevat tüüpi kvartaalsed mahud moodustavad eraldi etapid, mille valmides on keskkond terviklik. Võimalikud ehitusetapid on markeeritud joonisel 6. Joonisel kujutatud etapid on võimalik jagada veel omakorda väiksemateks etappideks. Planeeritud jõepoolsete nõlvamajade kvartalite puhul on võimalik esimeses etapis välja ehitada ka ainult parkla osa ning tekkiva hoovi kolmnurksed osad defineerida tugimüüridega piiritletud horisontaalse sisehoovina. Avaliku ruumi (tänavad ja haljasalad) arendamine toimub samuti etapiviisiliselt. Iga ehitusetapi puhul ehitatakse välja kruntidele juurdepääsuks vajalik tänav kuni kruntideni. Haljasala (Pos 21) arendatakse iga etapi väljaehitamisel järkudena järgmiselt: esimese ehitusetapiga kaasneb haljasala pinnase planeerimine ja muru külvamine, teise ehitusetapiga kaasneb haljasalale planeeritud kõnniteede väljaehitamine, kolmanda ehitusetapiga kaasneb haljasalale planeeritud puudepõõsaste istutamine ning neljanda ehitusetapiga kaasneb haljasalale võimalike väikevormide paigaldamine. Nelja esimese ehitusetapi valmides peab olema valmis ka haljasala. Kruntide Pos 14, 15, 16, 17 ja 18 arendamise eelduseks on krundile Pos 22 planeeritud alajaama väljaehitamise võimalus tänasele Suur-Jõe 58 kinnistul tegutsevale Kanpol kauplus-lao alale. Kuni vastava etapi realiseerimisega alustamiseni Suur-Jõe 58 kinnistu hoonestus säilitatakse

ning samuti lubatakse olemasoleva hoonestuse laiendamist kuni 33% mahus. Detailplaneeringu realiseerimisel nimetatud etapi osas kuulub kogu olemasolev hoonestus Suur-Jõe 58 kinnistul, s.h võimalikud vahepealsel ajal kuni 33% mahus tehtud juurdeehitused, täies mahus lammutamisele.

Planeeritud haljasala (Pos 21) ja avalikud tänavad (Pos 24-31) ning Jaansonirada (Pos 33) on ette nähtud pärast valmimist (või vastavalt kokkuleppele) linnale üle anda. Krundile Pos 21 kavandatud rajatiste väljaehitamine toimub vastavalt vajadusele kas linna poolt või leiab linn huvitatud isiku, kellega sõlmitakse vastav hoonestus- või kasutusõiguse leping. Planeeritud lasteaia krunt (Pos 19) on võimalik anda üle linnale lasteaia väljaehitamiseks või leitakse huviline, kes soovib eralasteaeda arendada ja soovib selleks krundi omandada. Lasteaia väljaehitamine on seotud lasteaiakohtade vajaduse tekkega antud piirkonnas ning linna eelarveliste võimalustega. Olemasoleva Waldhofi pargi planeeringukohane rekonstrueerimine ja heakorrastamine jääb Pärnu linna kui pargi omaniku kohustuseks.

Planeeritud sildumisala teenindava hoone krundi (Pos 20) ulatuses kavandatud sildumisala ja vertikaalse kaldakindlustuse rajamise ulatus ja vajadus täpsustub hoone projekteerimise käigus olenevalt sellest, millises suuruses ja kuhu hoonestusallas hoone projekteeritakse. Sildumisala teenindava hoone ning selle juurde kuuluvate jõeale kavandatud rajatiste (väliujula, paadisild, ujuvaluste hoiukohad) väljaehitamist alustatakse arendaja poolt arenduse kolmandas vaheetapis vastavalt vajadusele ja investorite huvile. Kaldaala peaks lõplikult valmima planeeringu viimase arendusetapi jooksul. Sildumisala teenindav hoone ning selle juurde kuuluvad rajatised jäävad pärast väljaehitamist arendaja/ investori valdusesse.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

II JOONISED

1. Situationskeem 1:4000

2. Tugijjoonis 1:1000

3. Põhijoonis 1:1000

4. Tehnovōrgud 1:1000

5. Kruntimise joonis 1:1000

6. Planeeringu arenduse vaheetappide skeem 1:2000

7. Illustreeriv joonis