



Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneering

Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Pärnu vanalinn ja kuurordi
muinsuskaitseala (reg nr 27007)

Töö nr 2829/17

Tartu 2018

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

Pärnu Linnavalitsus

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	6
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	8
3.4. Haljastus, liiklus	8
3.5. Keskkonnatingimused	9
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	12
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	14
5.1. Kontseptsioon.....	14
5.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	14
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	15
5.4. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	15
5.4.1. Krundi hoonestusala piiritlemine	16
5.5. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	17
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	19
5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised	20
5.8. Tuleohutuse tagamine.....	20
5.9. Keskkonnatingimused	21
5.10. Planeeringu rakendamise nõuded	23
B – JOONISED	25
1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 000
3. Tugijoonis	M 1 : 1 000
4. Eskiislahendus	M 1 : 1 000
5. Eskiislahendus	M 1 : 1 000
6. Üldine eskiisskeem	M 1 : 5 500
7. Eskiislahenduse ruumiline illustratsioon	

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 20.03.2017 korraldus nr 149 *Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna üldplaneeringut 2001-2025 (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001 määrusega nr 26);
- Pärnu rannapargi hoolduskava aastateks 2016-2025 (Loovmaastik OÜ, 2015);
- Seedri tn – R Emmelga tn – Rannapargi vahelise ala detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 17.05.2001 otsusega nr 35);
- Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 18.02.1999 otsusega nr 14);
- Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut (OÜ Hendrikson & Ko, versioon 28.11.2017);
- Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi (DP ET; OÜ Hendrikson & Ko, versioon 21.03.2018);
- Pärnu rannaala visioonivõistluse võidutöid *Asfalt sulas linnas, Peliloo ja Laulev liiv*;
- Pärnu linna vektorkaarti M 1:2000;
- Pärnu muuli kõrvale, supelranda teenindava tee projekti (OÜ Teehoiupartnerid, 2017);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on selgitada välja võimalused kesklinna ala laiendamiseks Pärnu jõeni, rannapiirkonna kasutushooaja pikendamiseks ja kasutusvõimaluste suurendamiseks, samuti võimalused rannaala juurdepääsetavuse ja ranna- ning puhkealaga seotud teeninduse parandamiseks, alale tervikliku ruumilahenduse leidmiseks.

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse Pärnu linna üldplaneeringu põhilahendust, kuna tehakse ettepanek ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonistel nr 2 ja 3.

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Pärnu linnas kesklinna piirkonnas. Ala suurus kokku on ca 57 ha (570 445 m²), mis jääb vahetult Pärnu lahe ja Pärnu jõe äärde.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI

ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED

LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID

Planeeringuala asub kesklinna piirkonnas ja jääb linnakeskusest alla 1 km kaugusele. Territoorium külgneb ja selle lähinaabrusesse jäävad mitmed hotellid ja villad.

Rannaala on juba ajalooliselt atraktiivne ning populaarne paik, kus asuvad üle Eesti tuntud hooned ning asutused.

Tegemist on Pärnu jõe poolse ranna osaga, mis on alakasutatud, kuna alale puudub piisav juurdepääs. Ülejäänud aktiivses kasutuses kesklinna alale (Side tänava pikendusest Mere puiestee pikenduseni) paiknevad juurdepääsud ca 100-200 m vahega. Sealsel lõigul on suur külastajate ning hooajalise ettevõtluse kontsentratsioon.

Mere puiestee pikendusest muulide poole jääb traditsiooniline Naisteranna ala, millel on käesoleva hetkeni jätkuvalt suur kasutajaskond. Oluline rannaalale juurdepääsu võimaldav telg Mere puiesteed pidi suundub otse Naisteranna sissepääsu alale. Muulide ja Mere puiestee vahelisele alale juurdepääsude puudumine ja Naisteranna paiknemine põhjustavad ka eetilisi piiranguid liikumiseks mööda merekallast muulide juurest aktiivsesse kesklinna ja tagasi.

Kesklinna suunalt kulgeb randa olemasolevalt kaks peamist juurdepääsu teed – Supeluse tänav ja Tallinna Väravate suunalt Mere puiestee; lisaks kasutatakse randa jõudmiseks Aia tänavat ja A.H.Tammsaare puiesteed. Teine Tallinna väravate juurest kulgev alternatiivne pääs – Rammelga tn leiab kasutust vähem, kuid omab suurt potentsiaali kujuneda oluliseks ranna juurdepääsuks.

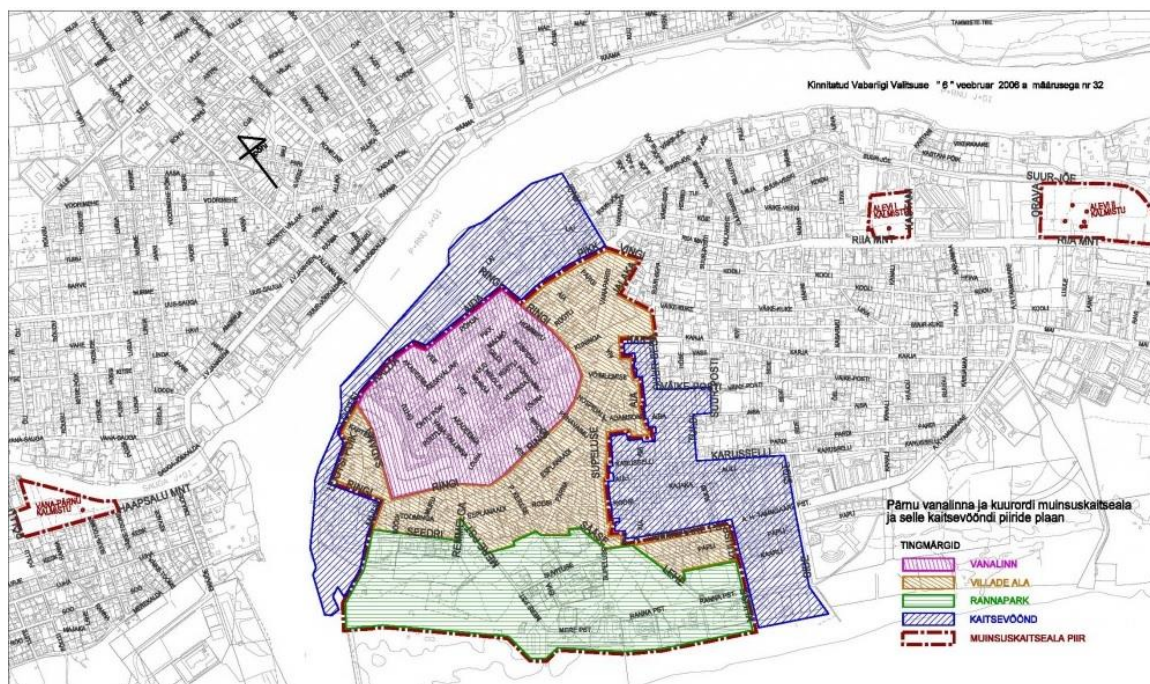
Suuremad parkimisplatsid asuvad Naisteranna juurdepääsu juures, mudaravila kõrval ja promenaadi lõpus surfikeskuse juures. Lisaks on välja arendamata suur parkimisala Ranna pst 4 kinnistul. Lähimad bussipeatused on A.H.Tammsaare puiesteel.

Ranna juurdepääsuteena on suuremas kasutuses ka jõe äärest läbi rannapargi kulgev kergliiklustee, eriti kesklinna silla suunalt jalgrattaga liiklejatele. Jõe kaldalt muulini viib looduslik rada, mis on kohati liigniiske ning omab samuti ranna juurdepääsuna vähem kasutust.

Kesklinna rannapromenaad on rajatud Side tänava ja Lehe tänava lõigus ja planeeringualani välja ei jõua.

Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb osaliselt Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealale, reg nr 27007, selle *Rannapargi* alajaotusesse (vt skeem 3.2.1).

Pärnu vanalinn võeti esmakordselt muinsuskaitse alla Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27.02.1973 määrusega nr 91.



Skeem 3.2.1. Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piiride plaan

Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala, selle kaitsevööndi piirid, muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kehtivad nõuded ning kitsendused jmt on reguleeritud *Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärusega*¹.

Planeeringualale jääv rannapargiala on kasutusel eelkõige jalutus- ning vaikse puhkuse alana.

Planeeringuala kaguosa külgneb Pärnu mudaravilaga (ehitismälestis, reg nr 16700) ja idaosa Ammende villa kompleksiga (Ammende villa, reg nr 16692, Ammende villa piirdeaed väravatega, reg nr 16694 ja Ammende villa kõrvalhoone, reg nr 16693). Kontaktvööndis kagusuunas asuvad veel Pärnu rannahotell (ehitismälestis, reg nr 16701), Pärnu rannakohvik (ehitismälestis, reg nr 27186) ja kuursaal, kui olulised hooned kuurortlinna arengus. Samuti on väärtusliku XX. saj objektidena arvele võetud planeeringuala kirdeosaga külgneva sanatooriumi *Tervis* korpused ja katlamaja.

Ajaloolisele mudaravilale on rajatud suur juurdeehitus- Hedon Spa, rannakohvikust idasuunas kuni Side tänavani on rajatud rannapromenaad ja rekonstrueeritud rannapark.

Looduskaitsealune Pärnu rannapark piirneb Pärnu rannaniidu looduskaitsealaga.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ülesandeks on välja töötada lahendus, et saaks senisest enam kasutusele võtta Mere puiestee ja muulide vahelise ranna- ja Rannapargi ala, hajutada rannaala külastatavust kõrgperioodil keskraannast rannaala tiibadele ja luua täiendavad põhjused rannaala külastamiseks ning tutvustada Pärnu rannaala varieeruvat maastikku ja kaitseväärtusi.

¹ Vabariigi Valitsuse 06.02.2006 määrus nr 32

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeringuala haarab Rannapark P1, Rimmelga tänav 9, Kesklinna rand R1, Mere pst 9 ja Pärnu tulepaak 882 katastriüksused ning osaliselt Pärnu muuli katastriüksuse.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 3.3.1.

Tabel 3.3.1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala/ (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve
Rannapark P1	62510:009:0007	191 843 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Rimmelga tänav 9	62510:009:4030	26 827 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Kesklinna rand R1	62510:009:0005	334 687 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Mere pst 9	62510:009:0002	758 m ²	Tootmismaa 100%
Pärnu tulepaak 882	62510:009:2160	49 m ²	Transpordimaa 100%
Pärnu muul	62510:009:0012	24 532 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Planeeringualal asuvatest katastriüksustest on hoonestatud Mere pst 9 katastriüksus, kus asub reoveepumpla pumbamaja (ehr kood 103049511, ehitisealune pind 134 m²).

Alla 60 m² ehitisealuse pinnaga ranna teeninduskiosk asub Naisteranna alguses ca 130 m kaugusel merest.

3.4. HALJASTUS, LIIKLUS

Planeeringuala põhjaosas asub Pärnu rannapark, kus maastikuparkide kujundusele kohaselt kasvavad pargi murualadel puudegrupid, mis ilmestavad lagedat ala. Vastavalt *Pärnu rannapargi hoolduskava 2016-2025* raames läbiviidud dendroloogilisele hindamisele on puud kõrge haljastusliku väärtusega. Puuliikidest on enim esindatud harilik mänd.

Rannaparki katab jalgteede võrgustik. Planeeringuala loodeosas asub skulptuuride allée, muuli alguse ja jõesuudme lähedal asub parvlaev Estonia huku mälestusmärk, muuli lähedal asub Seedri ülemine tulepaak, mis hõlbustab öisel ajal laevade sissesõitu merest Pärnu jõkke. Kuursaali kõrval asub pergola, millest mere poole jäävat liivaala kasutatakse rannajalgpalli mängimiseks. Pärnu Linnavalitsuse 21.02.2017 istungil otsustati seal MTÜ-le Eesti Rannajalgpalli Liit anda tasuta kasutusse ca 10 000 m² suurune maa-ala. Rannajalgpalli ala on mere poolt piiratud ca 5.5 m kõrguste liivaluidetega

Planeeringuala kesk- ja edelaosas asub rannikulõugas, mere ääres rannaluided koos neile tüüpilise taimestikuga. Probleemiks on võsastumine ja pilliroo pealetung lõukapiirkonnas. Klassikalisele rannaniidule iseloomulikud madalmurused alad pea puuduvad. Viimastel aastatel on küll rannikulõuka ja liivaranna vahelisel alal toimunud niitmine, mis on kaitstava taimestiku jaoks positiivne areng.

Kaugvaated alale mere suunast on piiratud rannavalli ja kõrghaljastuse tõttu. Osaliselt on vaatekiired mudaravila suunal, kuid vaatena avaneb mudaravila juurdeehitus Hedon Spa.

Planeeringualale on transpordiga juurdepääs tagatud eelkõige Mere puiesteed, Supeluse tänavat või Ranna puiesteed mööda. Kuursaali ja mudaravila ümbruses on Mere pst ühesuunalise liiklusega. Juurdepääs päästeautoga toimub hetkel Lehe tn sihil promenaadi lõpus.

Kergliiklejad liiguvad alale läbi Rannapargi või mööda rannapromenaadi, mis planeeringualal ei jätku.

Sõidukite parkimine on võimalik mudaravila kõrval parkimisalal, tänavatel või planeeringualale jäävas kuursaalist läänesuunda jäävas parklas.

3.5. KESKKONNATINGIMUSED

Ala jääb looduskaitsealuse Pärnu rannaniidu, registrikood KLO1000584, territooriumile, mis on kaitse alla võetud ornitoloogilise kaitseala - Pärnu rannaroostiku baasil ning kaitsekorda reguleerib *Pärnu rannaniidu looduskaitseala kaitse-eeskiri*¹².

Pärnu Rannaniidu looduskaitsealaga KLO1000584 kattub Rannaniidu loodusala (Natura 2000 ala, EE0040348) territoorium, mis on kaitse alla võetud vastavalt korraldusele *Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri*³. Kaitseala on loodud kuue loodusdirektiivi I lisa elupaigatüübi ja ühe sama direktiivi II lisa liigi ning nende elupaikade kaitseks. Planeeringuala mõjualasse jääb Rannaniidu loodusala kaitse-eesmärkidest kaks elupaigatüüpi (rannaniidud ja rannikulõukad) ja üks liik (emaputk).

Suure osa planeeritavast alast hõlmab Rannaniidu looduskaitseala Naisteranna sihtkaitsevöönd, kus vastavalt kaitse-eeskirjale on keelatud järgmised tegevused:

- Majandustegevus;
- Loodusvarade kasutamine;
- Uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee või tehnovõrgu rajatise ning tootmisotstarbeta ehitise püstitamine, kaitseala või kaitsealal paikneva kinnistu tarbeks ja olemasolevate ehitiste hooldustööd.

Vastavalt kaitse eeskirjale on Pärnu rannaniidu looduskaitseala Naisteranna sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärgiks hallide luidete (2130*), rannikulõugaste (1150*) ja rannaluidete ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse ja tutvustamine.

Looduskaitseala piires on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud järgmised kaitstavate liikide kasvukohad⁴ :

- Luiteliudik (LK II)*
- Emaputk(LK II)
- Ahtalehine ängelhein (LK III)
- Balti sõrmkäpp (LK III)
- Kahkjaspunane sõrmkäpp (LK III)
- Sile kardhein (LK III)
- Vööthuul-sõrmkäpp (LK III)*
- Soo-neiuvaip (LK III)*

Viimased taimestikku puudutavad inventuurid on läbi viidud 2015.

Vastavalt 2016 läbi viidud haudelinnustiku inventuurile paiknevad niidukurvitsaliste ja värvuliste pesad hajusalt kogu rannaniidu alal ning rannikulõugaste ja sonnide ümber. Naisteranna sihtkaitsevööndis on võrreldes teiste kaitseala aladega kaitsekorralduslikult oluliste liikide arvukus kõige madalam. Kaitsekorralduslikult olulistest niidukurvitsalistest ning -värvulistest on seal esindatud III kaitsekategooria liigid: lambahänilane,

² Vabariigi Valitsuse 08.05.2007 määrus nr 129

³ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k

⁴ Tärniga tähistatud liigid ei ole LKA kaitse-eesmärkideks

kuldhänilane ning väiketüll. Rannikulõugaste ja sonnide veelindudest on aga esindatud rääkspart, sinikael-part, hüüp ja rooruik⁵.

Pärnu rannapark on looduskaitsealune park, registrikoodiga KLO1200069 ja selle kaitset ja kasutamist reguleerib *Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskirj*⁶. Pargi kaitse-eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendrooloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Vastavalt kaitse-eeskirjale on pargi valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta pargis keelatud mitmed erinevad tegevused, sh detailplaneeringu kehtestamine, ehitusloa andmine jms.

Planeeringuala asub Pärnu lahe ja Pärnu jõe ääres. Sellest lähtuvalt rakenduvad alal *looduskaitsealadusest* (LKS) tulenevad ranna ja kalda kaitse kitsendused. Ala asub üleujutusohuga alal, kus mere kaldakaitsevööndid arvestatakse vastavalt LKS-le korduva üleujutusala piirist, milleks on antud juhul 1 m samakõrgusjoon. Viimasele lisanduvad seega mere kalda kaitse vööndid järgmises ulatuses:

- Ranna piiranguvöönd (200 m);
- Ranna ehituskeeluvöönd (50 m);
- Ranna veekaitsevöönd (20 m).

Pärnu jõe kalda kaitse vööndid planeeringualal on järgmised:

- Kalda piiranguvöönd (200 m);
- Kalda ehituskeeluvöönd (50 m);
- Kalda veekaitsevöönd (10 m).

Lisaks rakenduvad ka Rannaniidu looduskaitsealal asuvale rannikulõukale, mis on Keskkonnaregistrisse kantud loodusliku järvena (VEE2064570) kalda ehituskeeluvöönd (25 m) ja kalda piiranguvöönd (50 m).

Samas jäävad jõe ja lõuka kalda kaitsevööndid mere kalda kaitse vööndite ulatusse ja territooriumi arendamisel saab aluseks võtta ühtselt mere kalda kaitse vööndid.

Veekogu kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine⁷.

Veekogu kalda piiranguvööndis on keelatud veekogu veetaseme ja kaldajoone muutmine, seda juhul, kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, samuti on keelatud mootorsõidukiga liikumine maastikul, kus puuduvad selleks ette nähtud teed⁸.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud⁹. Sealjuures ei laiene ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ning kehtestatud detailplaneeringuga kavandatavale avalikult kasutatavale teele, tehnovõrkudele ja -rajatistele.

⁵ Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

⁶ Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64

⁷ LKS § 34

⁸ LKS § 31, § 35 ja § 37

⁹ LKS § 31 ja § 38

Veekogu kalda veekaitsevöönd on kehtestatud vee kaitsmiseks hajusreostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks¹⁰.

Kalda veekaitsevööndis on keelatud: maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine, puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel.

Planeeringualaga piirneval jõelõigul ja väikeses ulatuses planeeringualal paikneb Pärnu jõe hoiuala (KLO2000293), mille ulatus kattub planeeringuala piirkonnas Natura 2000 Pärnu jõe loodusala.

Lisaks on Pärnu jõgi Tarbja paisust kuni suubumiseni merre (VEE1123500) määratletud lõhejõena vastavalt määrusele¹¹ *Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu*.

Pärnu jõe koridoriga on seotud ka hoiuala kaitse-eesmärkide seast puuduvad nahkhiireliigid: suurvidevlane, põhja-nahkhiir, veelendlane, tiigilendlane hõbenahkhiir, pargi-nahkhiir.

Pärnu linn on loetud kahekümne olulise üleujutusohuga piirkonna hulka Eestis. Peaaegu koguplaneeringuala paikneb alal, kus üleujutusohu esineb tõenäosusega 1x10 aasta jooksul, mil veetase tõuseb 2.09 m/abs Balti kõrguse (BK77) järgi. Tõenäosusega 1x100 aasta jooksul esineb üleujutus, mille veetaseme tõus küündib 2.88 m/abs Balti kõrguse (BK77) järgi¹².

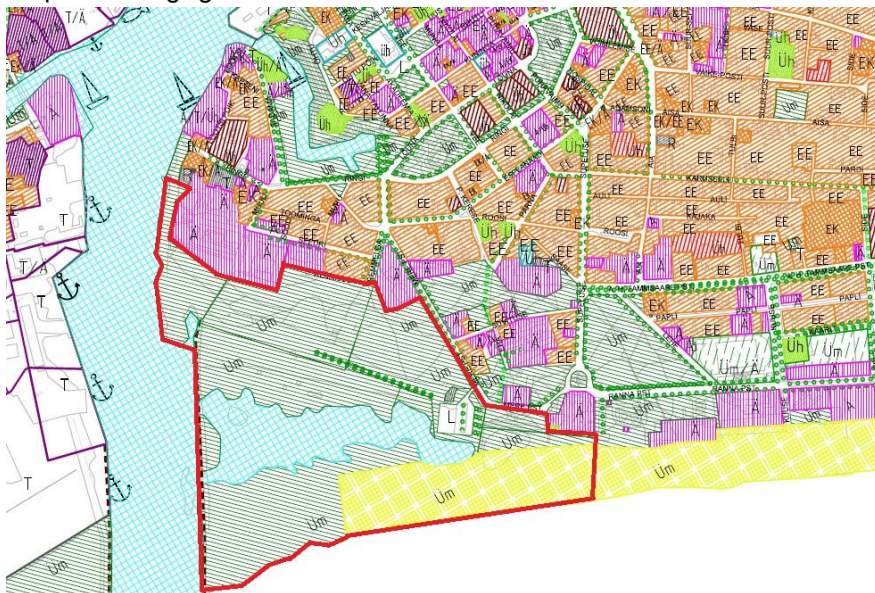
¹⁰ Veeseaduse § 29

¹¹ Keskkonnaministri 15.06.2004 määrus nr 73

¹² Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks üldmaa (Üm), mille hulgas täpsustusena supelrandade maa, veekogude maa (V) ja transpordimaa (L) ning tootmismaa (pumbajaama asukohas). Piirkonna areng ala kontaktvööndis järgib üldplaneeringuga kavandatud.

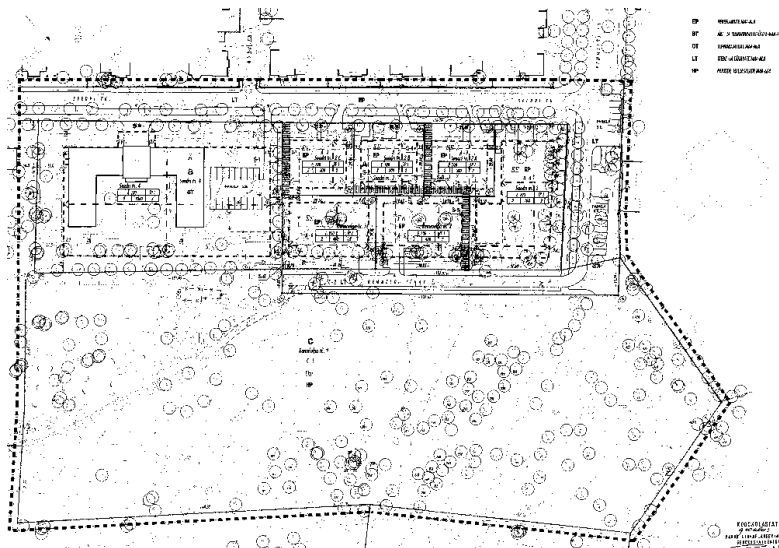


Skeem 4.1. Väljavõtte Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanist (aug 2017), kus planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Seedri tn – Rimmelga tn – Rannapargi vahelise ala detailplaneeringu kohaselt on Seedri tänava äärde planeeritud kuus kahekorruselist väikeelamukrunti ja üks kuni kolmekorruseline hotellilaiendus. Rimmelga tn 9 katastriüksus on kavandatud jagada kaheks: üld- ja transpordimaaks (tänavanime ettepanekuga: Rimmelga tänav) pindaladega vastavalt 25 523 m² ja 1 441 m². Planeeringus on piki Rannapargi serva reserveeritud teemaa-ala jalakäijatele ja jalgratturitele. Rannapargi külastajatele on planeeritud autoparkla Rimmelga tänava pikendusele.

Rajatava tupiktänava (Päikese tn) lõunakülge on kavandatud kaks puuderivi analoogselt Seedri tänavaga, Rimmelga tänava rajatav pikendus planeeriti ääristada mõlemast küljest puuderiviga.

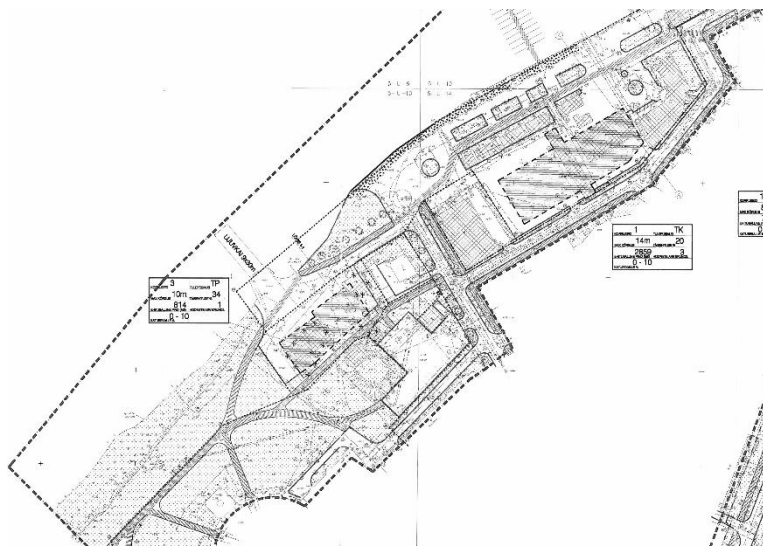
Detailplaneering on suures osas realiseerunud. Rajamata on vaid Rimmelga tänava pikenduse lõunapoolseim parkla ja planeeritud puuderivid nii tupiktänava äärde kui Rimmelga tänava äärde.



Skeem 4.2. Väljavõte Seedri tn – Rimmelga tn – Rannapargi vahelise ala detailplaneeringust

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kehtestamisega muutub Rimmelga tn 9 katastriüksuse osas sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹³.

Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneering hõlmab tinglikult kolme ala: kesklinna kaubasadam ja selle ümbrus, vallikraav ja selle ümbrus ning jahisadama ja sanatooriumi *Tervis* esine ala. Käesoleva planeeringualaga kokkupuutekohaks on sanatooriumi *Tervis* esine ala. *Tervise* esine ala ja Pärnu jõe kallas on kavandatud jalakäijate ja jalgratturite alana. Planeeringualaga külgneval Lootsi tn 10 katastriüksusel on planeeritud endise vetelpäästejaama ümber- ja juurdeehitus kuni kolmekorruselisena ja lamekatusega. Hoone funktsiooniks on kavandatud toll, piirivalve ja päästeteenistus. Planeeritud on kergliiklusteed mõlemalt poolt hoonestusala Ringi tänavani ja jätkuvana Pärnu jahtklubi territooriumil.



Skeem 4.3. Väljavõte Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneeringust

¹³ Planeerimisseaduse § 140 lg 8

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. KONTSEPTSIOON

Planeeringulahenduse kontseptsiooni aluseks on mai – sept 2017 läbi viidud Pärnu rannaala visioonivõistluse võidutööd¹⁴ *Asfalt sulas linnas, Peliloo ja Laulev liiv* ning detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Lahenduse koostamisel on aluseks võetud olulisemad võistlustöodes välja pakutud ideed:

- Risti rannaga paiknevate juurdepääsuteede kujunduslik ja funktsionaalne rõhutamine;
- Randa ja pargiala teenindava hoonestuse kavandamine modulaarsete teeninduspaviljonidena;
- Rannapromenaadi pikendamine läbi Mere pst sihil paikneva parkla ala;
- Mere pst sihil paikneva parkla mere poolsele osale mänguväljaku vms avaliku kasutusega ala kavandamine;
- Rannapargi olulisematesse keskuskohtadesse hooajaliselt kasutatava hoonestuse kavandamine;
- Rannapargi alale uute kesksete tegevuskohtade kavandamine;
- Looduskaitsealale loodusradade ja vaateplatvormi kavandamine.

Väljatöötatud kontseptsioon võimaldab senisest enam kasutusele võtta Mere puiestee ja muulide vahelise ranna- ja Rannapargi ala, hajutada rannaala külastatavust kõrgperioodil keskranast rannaala tiibadele ja luua täiendavad põhjused rannaala külastamiseks ning tutvustada Pärnu rannaala varieeruvat maastikku ja kaitseväärtusi.

5.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED

Võimaldamaks kesklinna ala laiendada Pärnu jõeni, rannapiirkonna kasutushooaega pikendada ja kasutusvõimalusi suurendada, samuti luua võimalused rannaala juurdepääsetavuse ja ranna- ning puhkealaga seotud teeninduse parandamiseks tehakse käesoleva detailplaneeringu koostamisega ettepanek Pärnu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas (vt ptk 5.9), parki lubatava ehitusõiguse osas (vt ptk 5.4) ja parkla ala vähendamise osas (vt ptk 5.6).

Üldplaneeringu kohaselt on lubatud kaitsealustesse parkidesse püstitada pargiala teenindamiseks vajalikke ajutisi ehitisi, hoonealuse pinnaga kuni 100 m² läbi arhitektuurikonkurssi. Planeeringulahendusega nähakse ette pargi ja ranna ala teenindavate hooajalise iseloomuga ehitiste püstitamise võimalus ehitisealuse pinnaga kuni 220 m².

Pärnu linna arengukava näeb olulise arengusuunana ette hooajalisuse vähendamist ning ranna külastuskoormuse hajutamist. Arengueesmärgist lähtuvalt on planeeringulahendusega ette nähtud laiemad võimalused ranna- ja pargiala teenindava hoonestuse jaoks. Valdavalt hooajalise kasutusega ranna- ja pargiala teenindava väikehoonestuse puhul ei ole tegemist ajutiste ehitistega vaid iga aastaselt vajalike

¹⁴ <http://www.parnu.ee/index.php/linnakodanikule/areng-ja-planeerimine/arhitektuurikonkursid/211-arhitektuurivoistlused-ja-ideekonkursid/1066-parnu-rannaala-visioonivoistlus>

teenustega, millest tulenevalt ei rahulda ajutise ehitise püstitamine enam ranna ala külastajate vajadusi.

Üldplaneeringuga on ette nähtud Mere pst sihil paikneva parkla laiendamine. Tulenevalt rannapargi looduskaitse- ja muinsuskaitsealuse väärtusest ei ole planeeringulahendusega parkla ala laiendust kaitsealuse pargi territooriumile kavandatud.

5.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Ala kruntideks jaotamine antakse edasises planeerimise etapis.

5.4. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS, EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Kruntide ehitusõigused on toodud joonistel nr 4 ja 5.

Planeeringuga on Kesklinna rand R1 ja Rannapark P1 krundile määratud ehitusõigus randa ja rannaspordiala teenindavate hoonete (nt kohvik, paki-, ranna- ja sporditarvete hoid, tualetid, dušid, hoiukapid jmt) rajamiseks. Mere pst 9 krundil säilib olemasolev situatsioon.

Krundi kasutamise sihtotstarveteks on Kesklinna rand R1 krundil määratud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), supelranna maa (PR), virgestusmaa (st kultuuri- ja puhkerajatiste, turismi-, matka- ja väljasõidukoha, puhke- ja spordirajatise, eritingimusi vajavate spordirajatiste maa) (P), haljasala maa (HP), parkmetsa maa (HM) ja looduslik maa (HL)¹⁵.

Krundi kasutamise sihtotstarveteks on Rannapark P1 krundil määratud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), virgestusmaa (st kultuuri- ja puhkerajatiste, turismi-, matka- ja väljasõidukoha, puhke- ja spordirajatise, eritingimusi vajavate spordirajatiste maa) (P), haljasala maa (HP), parkmetsa maa (HM) ja looduslik maa (HL)¹⁶.

Uushoonestuse ühe hoone suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on kavandatud põhimahus 220 m² ja hoone suurimaks lubatud kõrguseks 6 m (sh katuseterrassi piire). Suurimale lubatud ehitisealusele pinnale on lubatud lisada ilmastikuoludele kohandatavaid terrasse varikatuse raamiga, mida on võimalik vajadusel klaasseinte ja katusega kinniseks ruumiks kohaldada (nt Supeluse 23a hoone lahendus, *Laulev liiv* võistlustöö) (DP ET p 6).

Uushoonestus (rannateeninduspaviljonid, pargipaviljonid jmt) tuleb projekteerimisel lahendada modulaarselt ja kogu planeeringualal ühtses kokku sobivas arhitektuurses võtmes (DP ET p 5).

Uushoonestuse katusele on lubatud terrassi kavandamine ja terrassile piirde rajamine (DP ET p 7).

¹⁵ Vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

¹⁶ Vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

Hoonete ehitamisel planeeringualale tuleb nende materjalikasutuses arvestada rannapiirkonnas asuvatel olemasolevatel hoonetel kasutatud materjalidega, st fassaadil kasutada naturaalseid materjale. Ajalooliselt on alal kavandatud puit- ja kivihooneid, väiksemad ehitised on olnud puitmaterjalist, seega on vähemalt osaline puidu kasutamine sobiv. Fassaadimaterjalina on keelatud imiteerivad materjalid, plast ja plekk; domineerida ei tohi metallmaterjalid (DP ET p 8).

Planeeritud hoonestuse katusetüüp määrata projekteerimisel, vältida kelp- ja püramiidkatuse tüüpi (DP ET p 9).

Uushoonestusel on lubatud rajada terrasse, lubatud on ka astmeline terrass. Maapinnal asuvaid terrasse ei ole lubatud piirdega ümbritseda (DP ET p 10).

Terrassidel kasutada laudis- või kivist, mis sobitub ajaloolise miljööga (DP ET p 11).

Uushoonestuse arhitektuur peab olema pargimiljösse sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoonestus peab igast küljest olema esindusliku välimusega ja mitte domineerima lähipiirkonnas asuvate ajalooliselt väärtuslike hoonete üle (DP ET p 13).

Uushoonestuse tehnoseadmed ja jäätmete hoiustamine lahendada avalikust ruumist mitterahvatava/varjatuna (DP ET p 14).

Kuursaalist läänesuunda jääb olemasolev reoveepumpla, mis oma otstarbalt on vajalik säilitada, kuid sellele juurdeehituste tegemine on keelatud. Hoone vajab pargi esteetilisuse seisukohast varjamist, seda enam, et pumpla jääb kavandatava põhilise liikumistee kõrvale ja torkab vaatesuunal silma mittesobiva „aktsendina“ (DP ET p 12).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Kavandatavad terrassid võivad jääda väljapoole hoonestusala vastavalt hoone projektile.

5.4.1. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud Pärnu rannaniidu looduskaitseala piirist, planeeringu muinsuskaitse eritingimustest ja visioonikonkursi võidutöödest. Osaliselt jäävad kavandatud hoonestusalad looduskaitsealuse Pärnu rannapargi territooriumile. Vastavalt pargi kaitse-eeskirjale on pargi valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta pargis keelatud mh ehitise püstitamine, st pargi territooriumil ehitiste rajamise võimaldamine on vajalik planeerimise edasises etapis Keskkonnaametiga kooskõlastada.

Samuti jäävad hoonestusalad osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndisse ja vajalik on ehituskeeluvööndi vähendamine.

Osaliselt jäävad kavandatud hoonestusalad Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealale. Vastavalt *Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärusele* on muinsuskaitsealal Muinsuskaitseameti kirjaliku loata keelatud mh ehitamine, st muinsuskaitsealal ehitiste rajamise võimaldamine on vajalik planeerimise edasises etapis Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Hoonestusalad on kavandatud olulisemate liikumissuundade ristumiskohtadesse või nende lähedusse, samuti ajalooliste ehitistega põhimõtteliselt sarnasesse piirkonda: Kuursaali ümbrusesse, hoonest kagu-, lääne- ja edelasuunda, Naisteranna kioski

asukohta, Rimmelga tänava sihis kunagise lõbustuspargi alale ja Estonia huku monumendi piirkonda (DP ET p 3).

Hoonestusalad on kavandatud ulatusega, mis võimaldab rajada hoonekomplekse, mis sisaldavad rannateeninduseks vajalikke funktsioone vältides funktsioonide paigutamist eraldiseisvatesse väikestesse üksustesse (DP ET p 3), samas on võimalik säilitada väärtuslik haljastus.

Hoonestusalad on antud suuremana kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse asukohta ja kuju.

5.5. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

Vastavalt *Pärnu rannapargi hoolduskava 2016-2025* raames läbiviidud dendroloogilisele hindamisele on planeeringualal kasvavad puud kõrge haljastusliku väärtusega. Puuliikidest on enim esindatud harilik mänd, puuderühmades esineb peamiselt harilik tamm, harilik mänd, rumeelia mänd, sookask, harilik vaher, harilik pärn, läänepärn ja must lepp.

Pargi kujundus järgib 1930. aastate vabakujunduslikku pargistiili. Pargi murualadel kasvavad puudegrupid ilmestavad lagedat ala nagu seda tegid puuderühmad ajaloolistes maastikuparkides.

Planeeringulahenduses on võimaluste piires maksimaalselt säilitatud väga väärtuslikke ja väärtuslikke puid ning sama tuleb teha projekteerimisel. Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb tagada säilitatavate puude kaitse (juurestiku kaitseala, haljastuse kaitse mehaaniliste vigastuste eest jmt) (DP ET p 30).

Planeeritud hoonestusalade ja ehitistega kattuvate puuvõrade puhul on projekteerimisel vajalik veel täpsemalt üles mõõta võra kuju ja ulatus ning ehitised rajada puud säilitades ja seda kahjustamata. Eeldatavalt on vajalik siiski likvideerida mõned väärtuslikud puud. Likvideeritavate puude osas on vajalik ette näha samaväärsed asendusistutused parki sobivale alale. Üksikute uute puittaimede istutamisel parki kooskõlastada see Pärnu Linnavalitsuse ja Keskkonnaametiga, suuremamahuliste istutustööde jaoks (puude rühmad/grupid, hekid, peenrad jne) on eelnevalt vajalik koostada projekt.

Mere suunast mudaravila ja kuursaali suunal täiendavate kaugvaadete avamine lahendada projekteerimisel (DP ET p 26).

Planeeringualal on kujundatud olemasolev skulptuuride allee ja siin-seal teisteski pargiosades on pilgupüüdjaks mõni skulptuur. Selleks, et hajutada rannaala küllastatavust kõrgperioodil keskraannast rannaala tiibadele, on vajalik luua täiendavaid põhjuseid rannapargi küllastamiseks. Sellest lähtuvalt on kavandatud nõ pargi keskuskohad, kuhu rajada laste- ja mängualasid, pargiväljakuid, lavasid, tegevustaskuid vmt. Keskuskohtade lahendus sealsete ehitistega koostatakse projekteerimisel.

Rannaniidu alale on kavandatud ala vaateplatvormi rajamiseks. Kavandatavate tegevusalade kujundus peab olema pargimiljösse sobiv, kaasaegne ja ümbritsevat keskkonda arvestav (DP ET p 20).

Pargialal on sobilik tekitada juurde jalgteid, ümber kujundada olemasolevaid mitesobivaid trajektoore. Teedevõrgu kujundamisel lähtuda ajaloolisest 1930. aastate vabakujunduslikust looklevast stiilist ja võimalusel järgida ajaloolist trajektoori (DP ET p 17).

Kuna Kuursaalist mere poole jääv ala on antud MTÜ Eesti Rannajalgpalli Liit kasutusse, on alal kavandatud rannaspordiala (spordiplatsid nt rannajalgpall, -volle, -tennis, -käsipall, *footvolley* jne; statsionaarsed tribüünid jmt) välja arendamine. Nimetatud territoorium ei tohi oma inventariga (mh kaitsevõrgud, väravad jmt) domineerida ümbritseva keskkonna üle (DP ET p 21).

Vastavalt EELISE andmetele asub kavandatud rannaspordialal III kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht ja rannikulõuka elupaigatüüp. Looduses realselt neid ei eksisteeri.

Rannaspordiala või selle osasid on lubatud piirata ümbritsevasse keskkonda sobiva läbi nähtava piirdega (DP ET p 22).

Olemasolevaid katastriüksusi ega kavandatavaid krunte ei ole lubatud piiretega piirata (DP ET p 1).

Pargiala maastikuarhitektuurne lahendus (jalgteede konkreetset asukohad, keskusalade kujundus, teekatted, inventari paigutus ja tüüp jmt) kavandada projekteerimisel. Pärnu rannapargi rekonstrueerimisprojektide koostamisel tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes omab kutsetunnistust (vähemalt volitatud maastikuarhitekt, tase 7) ja muinsuskaitse tegevusluba maastikuarhitektuursete objektide projekteerimisel.

Uute tegevusalade kavandamisega peab säilima muinsuskaitsealuste ja teiste kultuuriväärtuslike objektide vaadeldavus, sh kaugvaated (DP ET p 25) ning edasiste projektidega tuleb tagada muinsuskaitsealuste ja kultuuriväärtuslike objektide ja maastikuelementide (teed, põlispuud, alleed jm) säilimine ja kaitse (DP ET p 31).

Vastavalt Pärnu rannapargi kaitse-eeskirjale on pargi valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta pargis keelatud mh puuvõrade või põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie.

Vastavalt *Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala põhimäärusele* on muinsuskaitsealal Muinsuskaitseameti kirjaliku loata keelatud mh haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd.

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Prügikonteinerite kasutamine ja täpne asukoht anda projekteerimise käigus.

5.6. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on transpordiga juurdepääs tagatud Mere puiesteed, Supeluse tänavat või Ranna puiesteed mööda, Rammelga tn leiab kasutust vähem. Kuursaali ja mudaravila ümbruses on Mere pst ühesuunalise liiklusega. Juurdepääs päästeautoga toimub hetkel Lehe tn sihil promenaadi lõpus.

Seoses ranna- ja pargiala teenindava hoonestuse kavandamisega, on transpordiga juurdepääs kavandatud ka Rammelga ja Muuli tn-lt. Projekteerimisel tuleb arvestada, et kavandatud hoonestusalade lähistele peavad pääsema ka päästeauto ja hoonestust teenindav transport, Naisteranna sissepääsu lähistele ka rannahooldusega seotud masinad.

Olemasolevalt toimub ranna külastajate transpordivahendite parkimine mudaravila kõrval parkimisalal, tänavatel või planeeringualale jäävas kuursaalist läänesuunda jäävas nõ Naisteranna parklas. Välja on arendamata suur parkimisala Ranna pst 4 kinnistul.

Eskiislahenduse kohaselt jääb piirkonna parkimiskorralduse põhimõtte endiseks. Lahendus võimaldab praeguse Naisteranna parkla merepoolsele osale kujundada laste-, mängu-, spordi- vm tegevusala piirkonna. Olenevalt kergliiklejate liikumisteede lõplikust lahendusest, on lubatud nimetatud alal säilitada ka parkla.

Eskiislahenduse kohaselt on kavandatud tegevuskohti, kaubanduspindasid, rannaniitu või luitemaastikku tutvustavate radade algused jmt Rannapargi jõepoolsesse osasse, mis perspektiivis tõstavad ala kasutatavust ja Rammelga tänavast kujuneb samuti oluline ranna juurdepääs.

Kergliiklejad liiguvad alale läbi Rannapargi või mööda rannapromenaadi, mis planeeringualal ei jätku. Eskiislahendusega on ette nähtud rannapromenaadi pikendamine algusega mudaravila (Hedon Spa) ja kuursaali ala merepoolsele küljele kuni Estonia mälestuspargini ning ühendamine Rannapargi teedevõrgustikuga (DP ET p 15, 18). Rannapromenaadi on võimalik pikendada läbi Naisteranna parkla. Promenaadi pikenduse asukoht selgineb projekteerimisel. Promenaadi kujundus ja materjalikasutus kavandada lähtuvalt olemasoleva promenaadi lahendusest. Promenaadi äärised võib rajada betoonist (DP ET p 18).

Planeeringulahenduse kandvaks ideeks on ranna ala juurdepääsuteede rõhutamine ning juurdepääsude funktsionaalsuse tõstmine. Rannale juurdepääsuteed ehk „muulid“ on kavandatud olulisematesse kohtadesse risti rannaga ja ühendatud pikendatava ranna promenaadiga.

Kavandatud juurdepääsuteed tugevdavad linna ja ranna vahelist liikumist ja jagavad rannaala hoomatavateks tsoonideks, mida on võimalik funktsionaalselt jagada või ürituste ajal eraldada. Ranna juurdepääsuteed on ette nähtud kavandada eriilmelise funktsionaalse programmi, haljastuse, inventari ja valgustusega, mis võimaldavad juurdepääsul paremini vahet teha ja ranna alal paremini orienteeruda.

Juurdepääsutele on võimalik kavandada trepid, istmestikud, liivatõkked, jalgrattaparklad, hoonestuse jm funktsioonide mitmekesisuse vastavalt konkreetse asukoha vajadustele. Ranna juurdepääsuteed tuleb kohandada ümbritsevasse keskkonda sulanduvalt arvestades väärtusliku haljastuse, maastiku ja välja kujunenud liikumissuundadega.

Oluline on Rannapargi jõepoolsesse osasse selgelt loetava teedevõrgu kujundamine, mis eristab jalgrattaliikluse jalakäijatest. Konkreetne jalgrattatee trajektoor ja parameetrid täpsustatakse projekteerimisel. Vajadusel nähakse ette olemasoleva tee laiendamine, eraldi jalgrattaraja kavandamine, uue ühenduva lõigu kavandamine vms sobiv lahendus, mis võimaldab ohutult ja mugavalt lahendada jalgratturite ja jalakäijate liikumisruumi. Jalgrattaparklad kavandada projekteerimisel erinevatesse pargi osadesse sobilikesse kohtadesse, sh nõ muulidele.

Planeeringulahenduse eesmärk on samuti luua võimalused tutvustada Pärnu rannaala varieeruvat maastikku ja kaitseväärtusi. Selleks on kavandatud erinevad loodusrajad muuli äärde (olemasoleva kohati liigniiske raja orienteeruvale asukohale), liivaluidetele, ja sonni äärealale. Rajad saab tinglikult jaotada muuliäärseks „Muulirajaks“, düünidel asuvaks „Luitarajaks“ ja sonniääreala „Loodusrajaks“. Kõik rajad peavad olema projekteeritud ka ratastooli, jalgratta, lapsevankri jmt läbimiseks ja võimalusega suunduda üksikutest kohtadest ranna-alale. Samuti on enamik radu vajalik kavandada tõstetult maapinna kohale.

Vastavalt Pärnu rannapargi kaitse-eeskirjale on pargi valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta pargis keelatud mh ehitiste rajamine (sh pargiteed, juurdepääsud).

5.7. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Planeeritavate tehnovõrkude lahendus esitatakse järgmises planeerimisetapis vastavalt tehnovõrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse.

Planeeringuala tehnovõrgud tuleb kavandada maa-alustena, -rajatised vajadusel maapealsetena, kuid vaatesuundi mittehäirivatena (DP ET p 24).

5.8. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega¹⁷.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks planeeringualal on TP 3. Projekteerimisel lähtuda kavandatavate hoonete näitajatest ning kehtivatest õigusaktidest.

Planeeringualal on normikohane hoonetevaheline kuja naaberhoonetega tagatud.

¹⁷ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

5.9. KESKKONNATINGIMUSED

Pärnu kesklinna laiendamise detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang.

Vastavalt eelhinnangule on planeeringualal vajalik arvestada veetaseme tõusust tingitud korduva üleujutusohuga st tõenäosusega 1x10 aasta jooksul veetaseme tõusuga 2.09 m/abs (BK77) ja tõenäosusega 1x100 aasta jooksul veetaseme tõusuga 2.88 m/abs (BK77). Sellest lähtuvalt on vajalik kavandada ehitised selliselt, et need oleksid võimalikult üleujutustele vastupidavad (ehitushankel seada välikeskkonnale sobilikud tehnilised tingimused, materjalid jmt; hoonete puhul kõrge vundament jne). Lähtuvalt üleujutusohust, on loodusradade minimaalseks absoluutkõrguseks kavandatud 2.00 m (BK77) ja hoonete põrandapinna minimaalseks absoluutkõrguseks 3.00 m (BK77). Samuti tuleb olme- ja sademeveekanalisatsiooni planeerimisel ja projekteerimisel arvestada ala paiknemisega üleujutusohutikus alas ja tagada ohutu elektri- ja kütteseadmete paigutus.

Planeeringulahenduses on erinevad temaatilised rajad kavandatud Rannaniidu looduskaitsealale. Kavandatud rajad pigem suunavad ja organiseerivad külastajate liikumist kaitsealal ja eeldatavalt tekib varasemast vähem häiringuid kaitseala liikidele. Samuti on rajad kavandatud tõstetult st, et inimesed liiguvad mööda laudrada, kuid mitte sellest väljapool. Alal on oluline mh haudelinnustiku temaatika ja loodusrajad võivad häirivaks saada niidukurvitsalistele ja -värvulistele, kes on laiemalt levinud ning ei ole seotud nii konkreetset sonni veekoguga. Samas kasutades tõstetud radade kujundusvõtet, on see haudelinnustikule sobiv lahendus. Samuti jäävad kavandatud rajad kaitstavate taimeliikide kasvukohtadele. Samas on Naisteranna sihtkaitsevööndis teostatud niitmist ja see on olnud taimestiku jaoks soodsaid kasvutingimusi loov tegevus, rikastades ala mitmekesisust ja suurendades taimede leviku pindala. Hooldusmeetmete jätkamine on asjakohane arvestades ka asjaolu, et läbi hoolduse säilivad liikide ja elupaikade jaoks soodsamad tingimused ning radade rajamisel on võimalik ellu viia kaitseala üht kaitse-eesmärki- elupaikade ja liikide tutvustamist.

Tõstetud lahenduse puhul kulgeb laudtee üle kaitseala ja selle rajamisega ei kaasne elupaigatüübi kadu ning säilib piirkonna veerežiim. Planeeringulahenduses esitatud radade lahendus on põhimõtteline ja vajab projekteerimisel täpsustamist, et peamiste rannikulõukaga seotud haudelinnustiku elupaigad jääksid radadest kaugemale.

Kaitstaval alal tuleb tagada kaitseväärtuste soodne seisund, seega võimalikul radade asukohtade muutmisel tuleb jälgida järgmisi mõju leevendavaid asjaolusid:

- Kavandada rajad selliselt, et need kulgeks pigem kaitseala äärealadel ja ei läbiks eeskätt rannikulõugast, ega sellele väga lähedast piirkonda;
- Kavandada loodusrajad, muulirada ja luiterada võimalusel suures ulatuses olemasolevate sisse tallatud radade asukohtadesse, et vähendada mõju looduslikele kooslustele;
- Kavandada loodusrajad, mis läbivad looduskaitseala postidele tõstetuna, et ära hoida pikaajalist mõju taimestikule ja elupaikadele;
- Lisaks loodusradade paigutusele ja lahendusele on oluline jätkata Naisteranna sihtkaitsevööndi taimestiku hooldusmeetmetega ja edaspidi jätkata niitmisega, et kaitstavate taimede elupaigad ja populatsioonid säiliks soodsatena ja läbi selle oleks võimalik loodusradade külastajale kaitseala kaitse-eesmärke tutvustada;
- Soovitavalt ajastada Rannaniidu loodusala läbivate laudradade ehitustööd väljapoole vegetatsiooniperioodi.

Loodusradade rajamine on kooskõlas kaitseala eesmärgiga, milleks on kaitseala kaitse-eesmärkide tutvustamine.

Kuna planeeringuala asub kaitstaval Rannapargi territooriumil, on vajalik arvestada, et tegemist on ajalooliselt väga väärtusliku puhkepiirkonnaga, mille renoveerimine ei tohi kahjustada pargi väärtust. Pargi väärtuse säilitamise osas on eeskätt vajalik järgida koostatud *Pärnu rannapargi hoolduskava 2016-2025*. Vajalik on säilitada haljastuse osakaal sarnases mahus praegusega või lahendada see osaliselt samaväärse asendushaljastusega. Vastavalt Pargi kaitse-eeskirjale on pargi valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta mitmed tegevused (nt ehitiste püstitamine, puuvõrade või põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie, ehitusloa andmine jms) pargis keelatud. Seega on vajalik pargi arendamine teostada Keskkonnaametiga koostöös.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Planeeringuala ja kavandatud tegevused jäävad osaliselt Pärnu lahe ranna ehituskeeluvööndisse.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Vastavalt planeeringu eskiislahendusele on Keskranna väljaarendamiseks ranna ehituskeeluvööndisse planeeritud:

- Randa teenindav hoonestus olemasolevast Naisteranna parklast kagusuunda;
- Teenindav hoonestus Estonia huku mälestusmärgi lähedusse;
- Rannaspordiala oma rajatistega sh spordiplatsid ja tuule- või pallipüüdevõrgud ehk piirdeid;
- Avalikult kasutatav rannapromenaadi pikendus ja/või avalikult kasutatav perspektiivne jalgrattatee;
- Avalikult kasutatavad laiad kergliiklejate juurdepääsuteed rannale ehk „muulid“ oma rajatiste/inventariga;
- Avalikult kasutatavad looduslikud jalgteed („Luitarada“, „Loodusrada“ ja „Muulirada“);
- Võimalikud uued avalikult kasutatavad jalgteed;
- Võimalik vaateplatvorm;
- Võimalik ümber kujundatav parkla ala;
- Pargi avalikud keskuskohad võimalike pargiväljakute/tegevustaskutega ja laste-, mängu- vmt tegevusaladega.

Ranna ehituskeeluvööndisse kavandatavate parki teenindavate rajatiste arv, iseloom ja asukoht täpsustuvad projekteerimisel st projekteerimisel võib parki teenindavaid rajatise lisanduda ja nende asukoht planeeringu eskiisjoonisel kajastatud võimalikust illustratiivsest asukohast erineda.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek ehituskeeluvööndit vähendada joonistel nr 4 ja 5 näidatud hoonestusalade, rannaspordiala, vaateplatvormi ala ja pargi avalike keskuskohade ulatuses, et võimaldada keskranna aktiivset kasutuselevõttu.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele (p 3), piirdeaedadele (p 6) ja maakaabelliinile (p 8) .

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele (p 8) ja avalikult kasutatavale teele (p 10).

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 ning lg 5 alusel planeeritakse rannaspordiala tuule- või pallipüüdevõrgud ehk piirde, avalikult kasutatav rannapromenaadi pikendus ja/või avalikult kasutatav perspektiivne jalgrattatee, avalikult kasutatavad laiad kergliiklejate juurdepääsuteed rannale ehk „muulid“ koos sealse inventariga (ehk supelranna teenindamiseks vajalike rajatistega), avalikult kasutatavad looduslikud jalgteed („Luitarada“, „Loodusrada“ ja „Muulirada“) ja uued avalikult kasutatavad jalgteed.

5.10. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

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

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Kui muinsuskaitsealal või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja linnavalitsusele¹⁸.

Arvestades ptk-s 5.9 toodud informatsiooni, et ranna ehituskeeluvööndisse kavandatavate parki teenindavate rajatiste arv, iseloom ja asukoht täpsustuvad projekteerimisel tuleb projekteerimisel taotlema täiendavalt ehituskeeluvööndi vähendamist täpsustuvatele rajatistele.

¹⁸ Muinsuskaitseadus § 44³ lg 1

B – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 000
3. Tugijoonis	M 1 : 1 000
4. Eskiislahendus	M 1 : 1 000
5. Eskiislahendus	M 1 : 1 000
6. Üldine eskiis skeem	M 1 : 5 500
7. Eskiislahenduse ruumiline illustratsioon	