

SELETUSKIRI

A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 asuvate kinnistute detailplaneeringu juurde

I ÜLDOSA

1. Planeerimise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on osäühingute “TC Pärnu Tenniseklubi” (kui detailplaneeringu arendaja) ja “Arvi Vainula Projektbüroo” (kui detailplaneeringu koostaja) vahel 26.jaanuaril 2005.a. sõlmitud töövõtuleping nr 2004019K.

Selle töö koostamisel on arvestatud Pärnu linna üldplaneeringuga, mis on määruse nr 26 alusel kehtestatud Pärnu Linnavolikogu poolt 20.septembril 2001.a. Järgitud on ka neid nõudeid, mis on sätestatud Pärnu Linnavolikogu poolt 21.oktoobril 2004.a. vastu võetud otsuse nr 131 lisana väljastatud detailplaneeringu lähteülesandes. 21.aprillil 2005.a. vastuvõetud otsuse nr 38 alusel on aga Pärnu Linnavolikogu seda detailplaneeringu lähteülesannet mõnevõrra muutnud. Viimatimainitud otsusega tehtud lähteülesande muudatus käsitleb esiteks seda, et käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridest on välja arvatud jätkuvalt riigi omandis olevale maale kavandatud A. H. Tammsaare puistee ja Papiniidu tänava vahelise tee tänavaala. Selle otsuse alusel on aga käesoleva tööga haaratud planeeringualale liidetud selle läänepoolse piiriga külgnev tänavaala (edaspidi Kaare tänav).

A. H. Tammsaare pst 37 asuva kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (90% ulatuses) ühiskondlike hoonete maa (Üh0050) ja osaliselt (10% ulatuses) ärimaa (Ä002) ning A. H. Tammsaare pst 39 asuva kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve osaliselt (60% ulatuses) ühiskondlike hoonete maa (Üh0050) ja osaliselt (40% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on aga mõlema eelpoolviidatud kinnistu maakasutuse põhisihtotstarbeks sotsiaalmaa ja kõrvsihtotstarbeks ärimaa.

Selle töö puhul on detailplaneeringu arendaja peamiseks eesmärgiks soov ehitada lisaks ühiskondlikele ja ärihoonetele käesoleva tööga haaratud planeeringualale edaspidi ka väike- ning korruselamuid. Samuti peab detailplaneeringu arendaja tähtsaks eraldi maaüksuste moodustamist nende hoonete juurde, mis on A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul praeguseks juba valmis ehitatud ning nende uute maaüksuste maakasutuse sihtotstarbe täpsustamist. Eelpoolkirjeldatust tuleneb, et käesoleva de-

tailplaneeringu kehtestamine eeldab sellekohaste muudatuste sisseviimist ka Pärnu linna üldplaneeringusse.

Kirjavahetusega, mis on mõjutanud selle töö koostamist, võib tutvuda eraldi vormistatud lähtematerjalide köites.

2. Planeeringualal läbi viidud uurimistööd

2.1. Topo-geodeetilised uurimistööd

Topo-geodeetilisi uurimistöid detailplaneeringu koostamise mahus planeeringualal läbi ei viidud. Planeerimistöodel on põhilise geodeetilise alusplaanina kasutatud Pärnu Maamõõduteenistus OÜ poolt 30.novembril 2004. a. töö nr TM-633/03 mahus väljastatud kohalikus koordinaatide (kõrgused Balti) süsteemis maa-ala plaani, mis on koostatud mõõtkavas M 1:500. Selle maa-ala plaani on 12.detsembril 2004.a. kooskõlastanud ka Pärnu LV planeerimisosakonna geodeesiateenistus.

Detailplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise käigus selgus, et enamik planeeringualale kavandatud hoonete haldamiseks vajalike sanitaartechniliste välisvõrkude magistraaltorustikest on linna ühiskommunikatsioonidega kõige sobivam ühendada väljaspool selle tööga haaratud planeeringuala piire, peamiselt teisel pool A. H. Tammsaare puisteed, kas Pardi või siis Karjamaa tänava piirkonnas. Sellesisuliste tehniliste lahenduste väljatöötamiseks väljastas Pärnu LV planeerimisosakonna geodeesiateenistus 04.mail 2005.a. töö nr GT-103/05 mahus täiendava kohalikus koordinaatide (kõrgused Balti) süsteemis maa-ala plaani mõõtkavas M 1:500.

Selleks, et anda sobiv tehniline lahendus planeeringuala elektrienergiaga varustamiseks, osutus vajalikuks veel kolmaski maa-ala plaan, millel on näidatud Mai tn 53^A asuval kinnistul paikneva trafoalajaama nr 146 kinnistu ning planeeringuala vaheline piirkond. Sellise maa-ala plaani mõõtkavas M 1:1000 väljastas Pärnu LV planeerimisosakonna geodeesiateenistus töö nr GT-127/05 mahus 30.mail 2005.a.

Kõigi eelpoolkirjeldatud maa-ala plaanide koopiatega võib tutvuda eraldi vormistatud lähtematerjalide köites.

2.2. Ehitusgeoloogilised uurimistööd

Ehitusgeoloogilisi uurimistöid detailplaneeringu koostamise mahus planeeringualal läbi ei viidud, sest projekteerimistöodel oli võimalik kasutada osaiühingu “REI Geotehnika” poolt 1998. a. A. H. Tammsaare pst 39 (endise aadressiga A. H. Tammsaare pst 27^C) asuval kinnistul töö nr. 221-98 mahus läbi viidud ehitusgeoloogiliste uurimistööde alusel koostatud aruannet. Eelpoolmainitud aruandes olevate andmete alusel

algab pinnase geoloogiline lõige selles piirkonnas keskmiselt 20...30 cm paksuse huumusekihiga. Kasvupinnase kihile järgneb ligikaudu 5,6 m paksune tolmlüiva kiht, mille tähtsamad füüsikalised näitajad on järgmised:

-mahukaal	$\gamma = 17 \dots 19 \text{g/cm}^3$;
-nidusus	$c_{II} = 5 \dots 8$;
-sisehõõrdenurk	$\varphi = 32 \dots 36^\circ$;
-deformatsioonimoodul	$E_0 = 10 \dots 30 \text{mPa}$.

Tolmlüiva all lasub aga ligikaudu 10,2m paksune savikiht, mille tähtsamad füüsikalised näitajad on järgmised:

-mahukaal	$\gamma = 15 \text{g/cm}^3$;
-nidusus	$c_{II} = 7$;
-deformatsioonimoodul	$E_0 = 0,4 \text{mPa}$.

Eelpoolviidatud aruande järgi oli loodusliku pinnasevee tase uurimistööde ajal küll umbes 1,40m sügavusel olemasolevast maapinnast, kuid suurvee perioodidel võib loodusliku pinnasevee tase selles piirkonnas tõusta kuni maapinnani.

Siinkohal tuleb tähelepanu juhtida sellele, et nendel maaüksustel, kuhu on kavas tulevikus midagi ehitada, on õige ehitusgeoloogilised uurimistööd enne konkreetsete eelprojektide koostamist siiski läbi viia. Nende vajalikkus tuleneb eelkõige sellest, et Pärnu oludes võib pinnase ehitusgeoloogiline lõige olla küllaltki erinev ning seda just savikihi füüsikaliste näitajate ning paksuse osas.

2.3. Planeeringuala kohapealne ülevaatus

Planeeringuala kohapealset ülevaatus viidi detailplaneeringu koostamise ajal läbi mitmel korral. Nende käigus arutati kõigi asjast huvitatud osapooltega nii A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 asuvate kinnistute linnaehitusliku kujundamise põhimõtteid kui ka sinna piirkonda rajatavate hoonete haldamiseks vajalike tehnovõrkude planeerimise võimalusi. Kohapealsete ülevaatuste käigus kogutud andmeid on ära kasutatud ka käesoleva töö koostamiseks.

3. Planeeringualal paiknevad omandid

3.1. A. H. Tammsaare pst 37 asuv kinnistu

Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna poolt 22.juunil 2005.a. tehtud registriosa nr 6280 väljatrüki alusel on selle kinnistu, mille suurus on 38092m^2 ning katastritunnus 62512:049:2950, kaasomanikeks:

-4737/10000 osa kuulub mittetulundusühingule “Pärnu Tenniseklubi”
(reg. kood 80002792, Pärnu);

-5000/10000 osa kuulub osäühingule “Lindson Kinnisvara”
(reg. kood 10899102, Pärnu);

-263/10000 osa kuulub Sepo Seeman’ile

Registriosa nr 6280 väljatrüki ning Riigi Maa-ameti Pärnu Maakatastri poolt 19. novembril 1998.a. registreeritud A. H. Tammsaare pst 37 (varasema aadressiga A. H. Tammsaare pst 27^B) asuva katastriüksuse (ehituskrundi nr 1188) plaani koopiaga (mõõtkavas M 1:2000) võib tutvuda eraldi vormistatud lähtematerjalide köites.

3.2. A. H. Tammsaare pst 39 asuv kinnistu

Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna poolt 11. veebruaril 2005.a. tehtud registriosa nr 1115 väljatrüki alusel on selle kinnistu, mille suurus on 40922m² ning katastritunnus 62512:049:8900, kaasomanikeks:

-50/1000 osa kuulub Andres Lindmäe’le;

-60/1000 osa kuulub aktsiaseltsile “A. L. MEDICAL”
(reg kood 10121041, Pärnu);

-840/1000 osa kuulub aktsiaseltsile “Krediidipanga Liising”
(reg kood 10079244, Tallinn);

-25/1000 osa kuulub osäühingule “Purpurkuu”
(reg. kood 10795845, Pärnu);

-25/1000 osa kuulub osäühingule “Kurre Puhkemaja”
(reg. kood 10816837, Pärnu);

Registriosa nr 1115 väljatrüki ning Riigi Maa-ameti Pärnu Maakatastri poolt 17. veebruaril 1997.a. registreeritud A. H. Tammsaare pst 39 endise aadressiga A. H. Tammsaare pst 27^C) asuva katastriüksuse (ehituskrundi nr 890) plaani koopiaga (mõõtkavas M 1:1000) võib tutvuda eraldi vormistatud lähtematerjalide köites.

4. Detailplaneeringu ideestaadiumi tutvustamine

Detailplaneeringu ideestaadiumi esialgne tutvustamine toimus Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poolt korraldatuna 08. märtsil 2005.a. Pärnus Uus tn 5 asuvates Pärnu Linnavalitsuse ruumides. Ideestaadiumi tutvustamise arutelu käigus kirjalikult vormistatud ettepanekuid detailplaneeringu täiustamiseks ei esitatud. Arutusel olnud detailplaneeringu ideestaadiumi kohta ei esitatud ka siis kirjalikult vormistatud vastuväiteid.

Küll tõstatas detailplaneeringu arendaja arutelu käigus küsimuse, et miks ei ole käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridesse arvatud sellega külgnevaid tänavaalaid. Samal ajal ei mõistnud arendaja ka seda, miks oli vajalik selle planeeringualaga liita vaid väike lõik riigi reservmaale kavandatavast Papiniidu tänava ja A. H. Tammsaare puiestee vahelisest tänavaalast. Selleks, et detailplaneeringu arendajale oleksid planeeringuala piirid samuti vastuvõetavad, tehti talle ettepanek, et arendaja taotleks pärast ideestaadiumi avalikku arutelu Pärnu Linnavalikogult detailplaneeringu lähtetingimustesse sellesisuliste muudatuste siseseviimist.

Samal arutelul käsitleti veel teemat, et kas planeeringuala merepoolsele küljele on sobiv ehitada ka kõrghooneid. Sellist mõtteviisi siis küll üldiselt aktsepteeriti, kuid soovitati arendajal viia enne lõpliku otsuse langetamist läbi täiendav tasuvuse analüüs.

Detailplaneeringu ideestaadiumi täiendatud variandi tutvustamine toimus Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna poolt korraldatuna uuesti 17.augustil 2005.a. Pärnus Uus tn 5 asuvates Pärnu Linnavalitsuse ruumides. Ka ideestaadiumi täiendatud variandi tutvustamise arutelu käigus ei esitatud mitte ühtegi kirjalikult vormistatud ettepanekut detailplaneeringu täiustamiseks. Arutusel olnud täiendatud variandi kohta ei esitatud ka siis kirjalikult vormistatud vastuväiteid.

Küll koostati detailplaneeringu täiendatud variandi kohta arutelu käigus vastavasisuline protokoll, kus on soovitatud seda tööd siiski mõnevõrra täiendada:

-p.1. korrastada Karja tänava pikenduse tänavajoon, planeerida kõnniteed, jätkata puude alleed. Siinkohal tuleb selgituseks lisada, et Karja tänava pikendus jääb käesoleva tööga haaratud planeeringualast välja ning seetõttu on selles töös näidatud vaid Karja tänava pikenduse põhimõttelised lahendused sõidu- ja kõnniteede asukohtade ning laiuste valiku kohta. Selle tänava äärde planeeritud uute maaüksuste sissepääsude asukohad ja laiused on samuti vaid põhimõttelised;

-p.2. Karja tänava pikendusel olev hoonestus peaks olema kompaktsem ja nihutatud tänavale mõnevõrra lähemale. Selle tänava äärde kavandatud taastus-

ravikeskuse -SPA hotelli nihutamine tänavaalale lähemale ei ole praktiliselt võimalik, kuna hoone peapääsu ette planeeritud autobusside juurdesõidud nõuavad omal krundil suuri pöörderaadiuseid. Juurdesõidu läheduses tekkivat vaba territooriumi on kasutatud ära sõidukite parkimisala moodustamiseks;

-p.3 ja p.4. Anda Villa tänavalt A. H. Tammsaare puiesteele väljasõit läbi selle tänava ääres olevate parkimisalade ja planeerida ka tennisehalli kõrvale sõidukite parkimisplats. Detailplaneeringu sellekohane muudatus eeldab kas maaüksusele EK-39/37C servituudi ala seadmist või siis eraldi maaüksuse moodustamist. Detailplaneeringu arendajate valikul on selleks planeeringualale moodustatud siiski eraldiseisev maaüksus, mille maakasutuse sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) transpordimaa L007.

-p.5. planeerida Papiniidu tänava pikenduse äärde kavandatud korruselamute esimeste korruste pinnad äripindadena. Detailplaneeringusse on sellekohane muudatus sisse viidud. Seejuures on eeldatud, et korruselamute I korrusele võib äripinda rajada kuni 15% ulatuses.

I LINNAEHTUSLIK JA ARHITEKTUURNE OSA

1. Olemasolev olukord detailplaneeringuga haaratud maa-alal.

Planeeringuala, mille suurus on ligikaudu 8,2ha, asub Kesklinna linnaosas, kvartalis nr 49. Põhilise osa moodustavad planeeringualast A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 asuvad kinnistud (endised aadressid vastavalt A. H. Tammsaare pst 27^B ja 27^C), kuid selle mahtu jääb ka väike osa jätkuvalt riigiomandis olevat tänavaala käesoleva tööga haaratud planeeringuala ja hotelli „Strand” vahel.

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala kohta on juba varem üks detailplaneering koostatud. Selle koostas aastal 1998 Arhitektuuribüroo Luhse&Tuhal OÜ ja see töö käsitles A. H. Tammsaare pst 27^B ja 27^C asuvate kinnistute detailplaneeringut. Selle töö alusel ehitati A. H. Tammsaare pst 39 asuvale kinnistule kõigepealt üsnagi suuremahuline tennisehall ja mitu sinna juurde kuuluvat tenniseväljakut. Tennisehalli hoonetealuse pinna suurus on 3668m² ja kõrgus 11,4m, ning mõnevõrra hiljem on sellega plokeeritult ehitatud veidi kõrgem neljakorruseline büroo- ning majutushoone, mille hoonealune pind on 542m². Hiljem on samale kinnistule ehitatud veel meditsiini-teenuseid osutav ärihoone Villa Medica hoonealuse pinnaga 335m², kaks puhkemaja, mille hoonetealuste pindade suurused on vastavalt 182m² ja 295m² ning puitkonstruktsioonis klubihoone hoonealuse pinnaga 130m².

Siinkohal tuleb kindlasti juhtida tähelepanu asjaolule, et nende viimatinimetatud ehitiste juurde ei ole seni veel omaette kinnistuid moodustatud. Küll on aga kinnistute kaasomanikud lasknud koostada niisuguse notariaalselt vormistatud võlaõigusliku lepingu, mis käsitleb kinnistute mõtteliste osade müüki, võlaõigusliku kokkuleppe, mis käsitleb kinnistute kasutuskorra muutmist ning eelkokkuleppe, mis käsitleb kinnistul servituutide seadmist. Kõne all oleva dokumendiga saab tutvuda eraldivormistatud lähtematerjalide köites.

A. H. Tammsaare pst 37 asuv kinnistu on seni veel hoonestamata.

Planeeringuala ja sellest lääne pool paikneva hotelli "Strand" juurde kuuluva kinnistu vahele jääb varem planeeritud tänavaala, mille laius on kohati vägagi erinev, jäädes vahemikku 12,0...16,5m. Eraldiseisvat katastriüksust seni aga selle tänavaala kohta moodustatud ei ole.

Ida poolt külgneb küllaltki suures ulatuses planeeringualaga 15m laiune tänavaala (transpordimaa L007), mis oli ette nähtud sinna moodustada Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt 2003.a. töö nr 2003001 mahus koostatud A. H. Tammsaare puiestee ja Mai tänava vahelise ala detailplaneeringu alusel. Paraku on aga see tänavaala seni ikka veel katastrisse kandmata. Selle detailplaneeringu kohaselt oleks pidanud seesama tänavaala jätkuma kuni A. H. Tammsaare puiesteed Papiniidu tänavaga ühendava perspektiivse tänavani, kuid vahepeal on sellele tänavaalale moodustatud Pärnu Ühisgümnaasiumi kinnistu. A. H. Tammsaare puiesteelt eelpoolkirjeldatud perspektiivse tänava poole suunduv tänavaala on välja jäetud ka käesoleva tööga haaratud planeeringualast. Seega saab seda vastuolu lahendada edaspidi vaid niisuguse detailplaneeringuga, mille mahtu jääb ka Karja tänava pikendus.

Haljastus on planeeringualal suhteliselt juhusliku iseloomuga. Väärtusliku kõrghaljastusena esineb seal nii leht- kui ka okaspuid. Need puud on istutatud peamiselt hiljuti ehitatud hoonete lähedusse. Kõrghaljastust esineb sealses piirkonnas ka väljaspool planeeringuala, näiteks sellega lõuna poolt külgneval maa-alal. See piirkond, mis on valitud ka Natura 2000 alade koosseisu, sai aga kahjuks 09.jaanuaril 2006.a. toimunud tormis tugevalt kannatada (torm murdis siis seal suure hulga mände).

Olemasolev maapind on planeeringualal suhteliselt tasane. Maapinna kõrgusmärgid (Balti süsteemis) jäävad seal vahemikku H=2.50...3.50m. Madalam on maapind planeeringuala merepoolel küljel, kus olemasoleva maapinna kõrgus on vaid H=0.87m.

Planeeringualal väljakujunenud olukorraga saab tutvuda selles köites oleval GP-osa lehel 2, mis käsitleb tugiplaani.

2. Detailplaneeringu eesmärgid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgid olid järgmised:

- jagada planeeringualal olevad kaks kinnistut mitmeks väiksemaks, eraldiseisvaks maaüksuseks;
- määrata kindlaks planeeringualale moodustatavate maaüksuste edaspidised maakasutuse sihtotstarbed;
- anda planeeringualale moodustatavatel maaüksustel rakendatavad ehitusõigused;
- töötada välja planeeringualale moodustatavatele maaüksustele sobiv liikluskorralduse skeem (koos parkimisvõimaluste ära näitamisega) ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- anda arvamus keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse kohta;
- selgitada välja planeeringuala tehnovõrkudega varustamise võimalused.

2.1. Uute moodustatavate maaüksuste maakasutuse sihtotstarvete määramine

Tuginedes detailplaneeringu arendaja soovile on käesoleva tööga haaratud planeeringualal paiknevad kinnistud ette nähtud jagada kahekümne neljaks (24) eraldiseisvaks maaüksuseks. Lisaks nendele maaüksustele tuleb selle töö alusel moodustada eraldi maaüksus ka jätkuvalt riigi omandis olevale maale kavandatud tänavaala jaoks.

Kuna A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 asuvatel kinnistutel on erinevad kaasomanikud, siis tuleb uute planeeritavate maaüksuste moodustamine viia läbi kahes järjekorras. Vajadus selle järele tuleneb eelkõige asjaolust, et vähemalt kuus uut maaüksust tuleb planeeringualale moodustada nii, et kokkuliidetavad maatükid jäävad erinevate kinnistute piiridesse.

Moodustatavatest maaüksustest on kaheksal juhul tegemist korruselamu- ja ärimaaga ning kuuel juhul väikeelamumaaga. Planeeringualale on kavandatud moodustada ka selliseid maaüksuseid, mille maakasutuse sihtotstarve on kas sotsiaalmaa, ärimaa, transpordimaa või tootmismaa (trafoalajaama ja reovee ülepumpla rajamiseks).

Siinkohal tuleb eraldi tähelepanu juhtida sellele, et planeeringualast ida poole varem planeeritud tänavaala ei kuulu käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridesse ja

seetõttu ei ole võimalik sinna eraldi maaüksust moodustada. Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul on selle töö mahus see tänavaala siiski ära näidatud. Niisugune ettepanek võimaldab täpsustada planeeringualale kavandatud maaüksuste juurdepääsude asukohti, anda planeeritavatele maaüksustele aadresse ning määrata eelpool kirjeldatud teede laiuseid.

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste asukohtadest saab täpse ülevaate käesolevas köites olevatelt GP-osa lehtedelt 3 ja 4, kus on antud moodustatavate maaüksuste täpsed plaanid. Lisaks allpooltoodud selgitustele saab samadelt lehtedelt informatsiooni ka selle kohta, missugused on nende maaüksuste suurused ning edaspidised maakasutuse sihtotstarbed.

2.1.1. A. H. Tammsaare pst 39 asuvale kinnistule moodustatavad maaüksused

- EK-39A selle maaüksuse suurus on 22483m² ning maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses ühiskondlike hoonete maa (Üh0050);

- EK-39B selle maaüksuse suurus on 1936m² ja maakasutuse sihtotstarve osaliselt ärimaa (Ä002) ja osaliselt korruselamumaa (EK_{3,5} 0011);

- EK-39/37C selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 2744m² ning maakasutuse sihtotstarve osaliselt ärimaa (Ä002) ja osaliselt korruselamumaa (EK_{3,5}0011). Maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknevale 1594m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknev 1150m² suurune maatükk;

- EK-39/37D selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 2163m² ning maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses ärimaa (Ä002). Maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknevale 1977m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknev 186m² suurune maatükk;

- EK-39/37E selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 1852m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010). Maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknevale 1629m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknev 223m² suurune maatükk;

- EK-39F selle maaüksuse suurus on 1289 m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010);
- EK-39/37G selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 1365m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010). Maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknevale 1031m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknev 334m² suurune maatükk;
- EK-39/37H selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 1632m² ja maakasutuse sihtotstarve on 25% ulatuses ärimaa (Ä002), ja 75% ulatuses ühiskondlike hoonete maa (Üh0050). Maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknevale 1539m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknev 93m² suurune maatükk;
- EK-39Y selle maaüksuse suurus on 924m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses transpordimaa (L007);
- EK-39/37Z selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 479m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses transpordimaa (L007). See maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknevale 264m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknev 215m² suurune maatükk;
- EK-39ZZ selle maaüksuse suurus on 852m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.1.2. A. H. Tammsaare pst 37 asuvale kinnistule moodustatavad maaüksused

- EK-37/39DD selle liidetud maaüksuse suurus on 1143m² ning maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses ärimaa (Ä002);
- EK-37J selle maaüksuse suurus on 1256m² ning maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010);
- EK-37K selle maaüksuse suurus on 1138m² ning maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010);

- EK-37L selle maaüksuse suurus on 1023m² ning maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010);
- EK-37M selle maaüksuse suurus on 2915m² ja maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002);
- EK-37N selle maaüksuse suurus on 2694m² ja maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002);
- EK-37P selle maaüksuse suurus on 2615m² ja maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002);
- EK-37R selle maaüksuse suurus on 4110m² ja maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002);
- EK-37S selle maaüksuse suurus on 4583m² ja maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002);
- EK-37/39T selle liidetud maaüksuse suurus on kokku 14839m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses ärimaa (Ä002). Maaüksus on ette nähtud moodustada kahest erinevatel kinnistutel paiknevast maatükist. A. H. Tammsaare pst 37 asuval kinnistul paiknevale 9471m² suurusele maatükile tuleb liita A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul paiknev 5368m² suurune maatükk;
- EK-37U selle maaüksuse suurus on 449m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses tootmismaa (T003);
- EK-37V selle maaüksuse suurus on 94m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses tootmismaa (T003);
- EK-37X selle maaüksuse suurus on 4436m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.1.3. Jätakuvalt riigi omandis olevale maale moodustatav maaüksus

- EK-XXX selle maaüksuse suurus on 3350m² ja maakasutuse sihtotstarve kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.2. Planeeringualale moodustatavatel maaüksustel rakendatavad ehitusõigused

2.2.1. Üldiselt

Planeeringualale moodustatavatel maaüksustel rakendatavaid ehitusõigusi on allpool kirjeldatud iga konkreetse maaüksuse puhul eraldi ja nende kohta saab täpse ülevaate ka GP-osa lehelt 4, mis käsitleb hoonestamise plaani.

Siinkohal tuleb juhtida tähelepanu veel sellele, et käesoleva tööga haaratud planeeringuala asub osaliselt üleujutuste ohuga tsoonis (alad, kus olemasoleva maapinna kõrgusmärgid on madalamad kui Balti süsteemi absoluutkõrgus $H=1,80\text{m}$). Seetõttu kuulub kõikide sellesse tsooni kavandatud hoonete lõplik suhteline kõrgus (selleks on reeglina hoonete I korruse puhta põranda tasapind) täpsustamisele siis, kui koostatakse juba nende hoonete eelprojekte.

Varasemate üleujutuste andmeid aluseks võttes ei tohiks sinna kavandatud hoonete I korruse põranda kõrgus olla aga mingil juhul väiksem, kui Balti süsteemi absoluutkõrgus $H=2,75\text{m}$. Eelpooltoodust tulenevalt saabki hoonete lõplikku sokli kõrgust valida vaid projekteerimistööde järgmistes staadiumides. Selleks on mitmeid võimalusi, kuid valida tuleb alljärgneva kahe äärmusliku olukorra vahel:

-juhul, kui hoonete läheduses ei soovita maapinda mingil juhul tõsta rohkem, kui Balti süsteemi absoluutkõrgus $H=1,80\text{m}$, siis on hoonete väikseim sokli kõrgus 95cm (üheperelamute puhul oleks selline sokli kõrgus liiga suur);

-juhul, kui hoonete soovituslik sokli kõrgus on nagu tavaliselt 30cm, siis tuleb hoonete lähiümbruses tõsta maapinda vähemalt Balti süsteemi absoluutkõrguseni $H=2,45\text{m}$.

Detailplaneeringu arendaja soovib ehitada planeeringuala keskossa kaasaegse puhke- ja tervisekeskuse ning merepoolsele küljele nii korrus- kui ka väikeelamuid. Sinna kavandatud korruselamud on kuue- kuni kaheksakorruselised.

Uue neljakorruselise äri- ja eluhoone rajamine A. H. Tammsaare puiestee äärde loob detailplaneeringu arendaja nägemust mööda mitmeid uusi võimalusi selle piirkonna igapäevase elu elavdamiseks.

Käesoleva tööga on püütud luua ka hästitoimivat sidet olemasoleva tennisehalli ja perspektiivse SPA-hotelli vahel. Üheks selliseks võimaluseks on kujundada nende maaüksuste vahele kõrghaljastusega park. Rajatava pargi atraktiivsuse tõstmiseks võib sinna ehitada näiteks purskaevuga varustatud veesilma ja rajada ka kaasaegse

välisvalgustuse. Sinna lähedusse on planeeritud 1632m² suurune krunt äri- ja ühiskondliku hoone ehitamiseks, mis kannaks näiteks laste huvikeskuse (näiteks sport vms.) funktsiooni. Kõik see moodustaks sellesse piirkonda üsna eluterve keskkonna.

2.2.2. Maaüksus EK-39A

Sellel 22483m² suurusel maaüksusel paikneb tennisehall, mille hoonealune pind on 3668m². Olemasolev tennisehall kujutab endast niisugust treeningkeskust, kus reeglina võistlusi ei korraldata, kuna seal puuduvad tribüünid. Edaspidi on aga tennisehalli läänepoolsele küljele planeeritud ehitada kolme- kuni neljakorruseline juurdeehitus. Sellesse hoonemahtu on võimalik rajada veel üks tenniseväljak koos selle juurde kuuluvate abi- ja teenindusruumidega. Peale tennisehalli juurdeehituse on sellele maaüksusele kavandatud ehitada veel kuni kahekorruseline suhteliselt väike kohvikuhoone.

Maaüksusel paikneb kokku seitse tenniseväljakut, mida piirab läänepoolsest küljest pargiala. Selle maaüksuse sissesõidu lähedusse on juba varem välja ehitatud sõidutautode parkla, millele on käesoleva tööga planeeritud krundi lääneservale mitmeid lisakohtasid. Juurdepääs sinna on planeeritud Villa tänavalt.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 2 (kaks).

Lubatud suurim korruselisus on tennisehalli juurdeehituse puhul 4 (neli) ja kohviku puhul 2 (kaks).

Tennisehalli juurdeehituse puhul on lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast H=13m ja see on praktiliselt võrdne olemasoleva halli kõrgusega. Kohviku puhul on aga lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast H=8m.

Mõlemad planeeritud hooned on ette nähtud ehitada lamekatusega ja nende välisel viimistlemisel võib kasutada vaid olemasoleva tennisehalli välisviimistlusega sobivaid materjale.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 5396m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 24.

Maaüksusel asuv puitkonstruktsioonis klubihoone kuulub lammutamisele.

Selle maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on kogu ulatuses (100%) ühiskondlike hoonete maa (Üh 0050).

Siia kavandatud hoonete puhul võib nende tulepüsivusklass olla nii TP2 kui ka TP1.

2.2.3. Maaüksus EK-39B

Sellel 1936m² suurusel maaüksusel paikneb neljakorruseline büroo- ja majutushoone, mis on plokeeritud tennisehalliga selle kirde- ja loodepoolsele piirile jäävate tulemüüride kaudu.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 4.

Maaüksusele juba varem rajatud hoone suurim kõrgus säilib praegusel kujul ja selle suuruseks olemasolevast maapinnast on H=14m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 542m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 28.

Selle maaüksuse maakasutuse põhisihtotstarbeks on käesoleva tööga valitud (60% ulatuses) korruselamumaa (EK_{3.5}-0011) ning kõrvalsihtotstarbeks (40% ulatuses) äri-maa (Ä002). Seoses olemasoleva maakasutuse sihtotstarbe muutmisega tuleb see büroo- ja majutushoone kanda edaspidi ka ehitusregistrisse kui elamu-ärihoone.

Moodustataval maaüksusel paikneva büroo- ja majutushoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1. Eluhoone on plokeeritud tennisehalliga tulemüüri kaudu.

2.2.4. Maaüksus EK-39/37C

Sellel 2744m² suurusele liidetud maaüksusele on planeeritud ehitada kuni neljakorruseline korruselamu, mille I korrusele on ette nähtud äriruumid.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 4.

Hoone lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on lubatud kuni H=13m.

Planeeritud hoone on ette nähtud ehitada lamekatusega ja selle välisel viimistlemisel võib kasutada kõiki olemasoleva tennisehalli välisviimistlusega sobivaid kaasaegseid välisviimistlusmaterjale (v.a. plast).

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 686m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 25.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse põhisihotstarbeks on valitud 80% ulatuses korruselamumaa (EK0011) ning kõrvalsihotstarbeks (20% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.5. Maaüksus EK-39/37D

Sellel 2163m² suurusel liidetud maaüksusel paikneb kahekorruseline ärihoone (Villa Medica), kus osutatakse mitmesuguseid tervishoiu erateenuseid.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Lubatud hoone kõrguseks olemasolevast maapinnast on H=9m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 540m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 25.

Hoonele on ehitatud madalakaldeline kelpkatus ja selle välisel viimistlemisel on kasutatud peamiselt krohvi. Hoone laiendamisel tuleb järgida olemasoleva hoone katusevormi, samuti välisviimistlust.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihotstarbeks on valitud kogu ulatuses ärimaa (Ä002).

Maaüksusel paikneva hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.6. Maaüksus EK-37/39DD

Sellel 1143m² suurusel maaüksusel paikneb praegu tenniseväljak ning see säilib seal ka käesoleva detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu arendajad esialgu selle maaüksuse hoonestamist ette ei näe.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihotstarbeks on valitud kogu ulatuses ärimaa (Ä002).

2.2.7. Maaüksus EK-39/37E

Sellel 1852m² suurusel liidetud maaüksusel paikneb kahekorruseline puhkemaja.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Lubatud hoone maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast on $H=9\text{m}$.

Olemasolev hoonealune pind on kokku 370m^2 ja sellisel juhul on maaüksuse täisehituse protsent 20.

Hoonel on madalakaldeline kelpkatus.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010). Seoses olemasoleva maakasutuse sihtotstarbe muutmisega tuleb see puhkemaja kanda edaspidi ehitusregistrisse kui väikeelamu.

Maaüksusel paikneva hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.8. Maaüksus EK-39F

Sellel 1289m^2 suurusel maaüksusel paikneb kahekorruline puhkemaja.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Maaüksusele juba varem rajatud hoone suurim kõrgus säilib praegusel kujul ja selle suuruseks olemasolevast maapinnast on $H=9\text{m}$.

Olemasolev hoonetealune pind on kokku 258m^2 ja sellisel juhul on maaüksuse täisehituse protsent 20.

Hoonel on madalakaldeline kelpkatus.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010). Seoses olemasoleva maakasutuse sihtotstarbe muutmisega tuleb see puhkemaja kanda edaspidi ehitusregistrisse kui väikeelamu.

Maaüksusel paikneva hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.9. Maaüksus EK-39/37G

See 1365m^2 suurune liidetud maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna kuni kahekorruline väikeelamu. Korterelamu projekt on koostatud arhitektuuribüroos Luhse&Tuhal OÜ ja detailplaneeringu arendaja kinnituste kohaselt on selle rajamiseks väljastatud ka sellekohane ehitusluba.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on $H=9\text{m}$.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 300m^2 ja sellisel juhul on kinnistu täis-ehituse protsent 22.

Elamule on ette nähtud ehitada kas lame- või siis madalakaldeline katus. Hoone välisel viimistlemisel on lubamatu kasutada imiteerivaid materjale (plekk, plast vms.).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.10. Maaüksus EK-39/37H

See 1632m^2 suurune liidetud maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna neljakorruline ühiskondlik- ja ärihoone.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on kuni 4.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on $H=13,5\text{m}$.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 490m^2 ja sellisel juhul on kinnistu täis-ehituse protsent 30.

Ärihoonele on ette nähtud ehitada kas lame- või siis madalakaldeline katus. Hoone välisel viimistlemisel võib kasutada kõiki kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale (v.a. plast).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud osaliselt (75% ulatuses) ühiskondlike hoonete maa (Üh0050) ning osaliselt (25% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.11. Maaüksus EK-37J

See 1256m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on aga ette nähtud ehitada sinna kuni kahekorruseline väikeelamu.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=9m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 251m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 20.

Elamule on ette nähtud ehitada kas lame- või siis madalakaldeline katus. Hoone välisel viimistlemisel on lubamatu kasutada imiteerivaid materjale (plekk, plast vms.).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.12. Maaüksus EK-37K

See 1138m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on aga ette nähtud ehitada sinna kuni kahekorruseline väikeelamu.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=9m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on 284m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 25.

Elamule on ette nähtud ehitada kas lame- või siis madalakaldeline katus. Hoone välisel viimistlemisel on lubamatu kasutada imiteerivaid materjale (plekk, plast vms.).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.13. Maaüksus EK-37L

See 1023m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on aga ette nähtud ehitada sinna kuni kahekorruseline väikeelamu.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 2.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=9m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 256m² ja sellisel juhul on kinnistu täis-ehituse protsent 25.

Elamule on ette nähtud ehitada kas lame- või madalakaldeline katus. Hoone välisel viimistlemisel on lubamatu kasutada imiteerivaid materjale (plekk, plast vms.).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses väikeelamumaa (EE0010).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP2.

2.2.14. Maaüksus EK-37M

See 2915m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna kuni kuue elukorrusega elamu. Lisaks elukorrustele võib rajada ka ühe tehnilise korruse.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 6+1 (tehniline korrus).

Hoonete lubatud suurim parapeti kõrgus olemasolevast maapinnast on H=21,5m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 725m² ja sellisel juhul on kinnistu täis-ehituse protsent 25.

Elamule on ette nähtud ehitada lamekatus. Hoone välisel viimistlemisel on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale (v.a. plast).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ja osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.15. Maaüksus EK-37N

See 2694m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna kuni kuue elukorrusega elamu. Lisaks elukorrustele võib rajada ka ühe tehnilise korruse.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 6+1 (tehniline korrus).

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=21,5m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 675m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 25.

Elamule on ette nähtud ehitada lamekatuse. Hoone välisel viimistlemisel on soovitatav kasutada kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ja osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.16. Maaüksus EK-37P

See 2615m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna kuni kuue elukorrusega elamu. Lisaks elukorrustele võib rajada ka ühe tehnilise korruse.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 6+1 (tehniline korrus).

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=21,5m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 655m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 25.

Elamule on ette nähtud ehitada lamekatuse. Hoone välisel viimistlemisel on soovitatav kasutada kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale (v.a. plast).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ja osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.17. Maaüksus EK-37R

See 4110m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna kuni kaheksa elukorrusega elamu. Lisaks elukorrustele võib rajada ka ühe tehnilise korruse.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 8+1 (tehniline korrus).

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=27m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 825m² ja sellisel juhul on kinnistu täis-ehituse protsent 20.

Elamule on ette nähtud ehitada lamekatuse. Hoone välisel viimistlemisel on soovitatav kasutada kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale (v.a. plast).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.18. Maaüksus EK-37S

See 4583m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna kuni kaheksa elukorrusega elamu. Lisaks elukorrustele võib rajada ka ühe tehnilise korruse.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 8+1 (tehniline korrus).

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=27m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 915m² ja sellisel juhul on kinnistu täis-ehituse protsent 20.

Elamule on ette nähtud ehitada lamekatus. Hoone välisel viimistlemisel on soovitatav kasutada kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud osaliselt (85% ulatuses) korruselamumaa (EK_{6,9}0011) ning osaliselt (15% ulatuses) ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.19. Maaüksus EK-37/39T

See 14839m² suurune liidetud maaüksus on seni veel hoonestamata. Käesoleva töö alusel on ette nähtud ehitada sinna nelja- kuni viiekorruline taastusravikeskus (SPA-hotell).

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 4+1 (tehniline korrus).

Ehitise lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=16m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 4455m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 30.

Hoonele on ette nähtud ehitada kas lame- või madalakaldeline katus. Hoone välisel viimistlemisel võib kasutada kõiki kaasaegseid ilmastikukindlaid ehitusmaterjale (v.a. plast).

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses ärimaa (Ä002).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.20. Maaüksus EK-37X

See 4436m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata ja seda ei ole ette nähtud teha ka käesoleva töö alusel. Moodustatav maaüksus on aga vajalik planeeringualale kavandatud hoonetele juurdepääse tagava tänavaala rajamiseks. Selle tänavaala laiuseks on valitud 13,5m ning sinna on ette nähtud rajada 6m laiune asfaltkattega sõidutee. Mõlemale poole seda äärekividega varustatud sõiduteed tuleb ehitada 2,25m laiused kõnniteed ja ühele poole 3m laiune kõrghaljastusega haljasala. See tänavaala ühendab edaspidi planeeringuala läänepoolse piiri äärde jäävat tänavat (planeeringus

nimetatud Kaare tänav) mööda planeeringuala idapoolse piiri pikendatava Karja tänavaga (viimane ei jää paraku küll käesoleva tööga haaratud planeeringualale).

Käesoleva tööga on tehtud ettepanek nimetada see tänavaala Tiiru tänavaks.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.2.21. Maaüksus EK-39Y

See 924m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata ja seda ei ole ette nähtud teha ka käesoleva töö alusel. Moodustatav maaüksus on aga vajalik planeeringualal paiknevate väikeelamute juurdepääse tagava tänavaala rajamiseks. Selle tänavaala laiuseks on valitud 8m ning sinna on ette nähtud rajada 4,5m laiune asfaltkattega sõidutee. Kõnniteid selle sõidutee äärde planeeritud ei ole.

Käesoleva tööga on tehtud ettepanek nimetada see tänavaala Villa tänavaks.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses (100%) transpordimaa (L007).

2.2.22. Maaüksus EK-37V

See 94m² suurune maaüksus on seni veel hoonestamata, kuid käesoleva töö alusel on sinna ette nähtud paigaldada HEKA-tüüpi trafoalajaam.

Lubatud suurim hoonete arv maaüksusel on 1(üks).

Lubatud suurim korruselisus on 1.

Ehitiste lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on H=4,0m.

Lubatud suurim hoonetealune pind on kokku 7m² ja sellisel juhul on kinnistu täisehituse protsent 8.

Trafoalajaamale on ette nähtud ehitada madalakaldeline katus.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses tootmismaa (T003).

Maaüksusele kavandatud hoone lubatud väikseim tulepüsivusklass on TP1.

2.2.23. Maaüksus EK-37U

See 449m² suurune maaüksus on seni hoonestamata. Moodustatav maaüksus on vajalik planeeringualale kavandatud reovee ülepumppla (selle sanitaarkaitsetsooni suurus on R=20m) rajamiseks.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses tootmismaa (T003).

2.2.24. Maaüksus EK-39/37Z

See 478m² suurune maaüksus on hoonestamata maa ja seda ei ole ette nähtud teha ka käesoleva töö alusel. Moodustatav maaüksus on vajalik nii planeeringualal paiknevate tennisehalli ning Villa Medica kui ka sinna kavandatud korruselamu-ärihoone juurdepääse tagava tänavaala rajamiseks. Planeeritud Villa ja Kaare tänavat ühendav teelõik on planeeritud jalgteena. Tänavala laiuks on valitud 8m ning sinna on ette nähtud rajada 3m laiune kõvakattega kõnnitee.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.2.25. Maaüksus EK-39ZZ

See 852m² suurune maaüksus on hoonestamata maa ja seda ei ole ette nähtud teha ka käesoleva töö alusel. Moodustatav maaüksus on vajalik nii planeeringualal paiknevate tennisehalli ning Villa Medica kui ka sinna kavandatud korruselamu-ärihoone juurdepääse tagava tänavaala rajamiseks. Tänavala laiuks on valitud 10m ning sinna on ette nähtud rajada 5,5m laiune kõvakattega sõidutee ja 2,25m lai kõnnitee.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.2.26. Maaüksus EK-XXX

See 3350m² suurune jätkuvalt riigi omandis olev maaüksus on seni veel hoonestamata ja seda ei ole ette nähtud teha ka käesoleva töö alusel. Moodustatav maaüksus on vajalik A. H. Tammsaare puisteelt edaspidi Tammsaare puisteed Papiiidu tänavaga ühendavale tänavale viiva tänavaala rajamiseks. Tänavala kogulaius on vägagi erinev, kuid sinna on ette nähtud rajada 6,0m laiune asfaltkattega sõidutee. Selle äärekividega varustatud sõidutee idapoolsele küljele tuleb ehitada 3,0m laiune kõnnitee.

Käesoleva tööga on tehtud ettepanek nimetada see tänav Kaare tänavaks.

Selle moodustatava maaüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on valitud kogu ulatuses transpordimaa (L007).

2.3. Planeeringuala liiklusskeem

Käesoleva tööga haaratud planeeringuala paikneb põhimõtteliselt A. H. Tammsaare puistee ning perspektiivselt ette nähtud Papiniidu tänavat ja A. H. Tammsaare puisteed ühendava tänava vahelisel maa-alal. Viimatinimetatud tänavaala jääb käesoleva tööga haaratud planeeringualast mõnevõrra lõuna pool asuvale jätkuvalt riigi omandis olevale maale ja selle tänavaala asukoha täpsustamisega tegeleb Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond.

Planeeringuala ümbritsevate tänavate asukohtade valikuga on tegeletud juba ka siinses piirkonnas varem koostatud detailplaneeringute mahus. Näiteks planeeringualast ida poole jäävale tänavaalale on Arvi Vainula Projektbüroo OÜ poolt töö nr 2003001 mahus (see käsitles A. H. Tammsaare puistee ja Mai tänavate nurgal oleva maa-ala detailplaneeringut) planeeritud 6m laiune sõidutee. Käesoleva tööga on aga tehtud ettepanek muuta selle sõidutee laiust. Uus soovitatav sõidutee laius on 7,5m (endise 6m asemel) ja niisugune valik on tingitud eelkõige asjaolust, et sellel tänaval hakkab edaspidi toimuma ka autobusside liiklus, tagamaks korralikku juurdepääsu siia kavandatud taastusravikeskusele-SPA hotellile. Lisaks sõidutee osa laiendamisele on käesoleva tööga tehtud ka ettepanek ehitada selle tänava mõlemale küljele vähemalt 2,25m laiused kõnniteed ning tänavaala ühele küljele ka niisugune 3m laiune haljasala, kuhu on võimalik istutada edaspidi puid.

Taastusravikeskuse -SPA hotelli peapääsu lähedusse on käesoleva tööga valitud asukoht niisugusele teelaiendusele, kuhu saab rajada taksopeatuse. Sellele maaüksusele planeeritud hoonele juurdepääs on planeeritud 7m laiusena ning pöörderaadiustega $R=20m$, et tagada normaalsed juurdesõidu võimalused ka autobussidele. Maaüksuse piires, hoonele sissepääsu vahetus läheduses on ette nähtud rajada ka autobusside (kokku 4...5 bussile) parkla. Sõidukid saavad selles parklas parkida juurdesõidutee suhtes 45° -lise nurga all. Ühe parkimiskoha laiuseks ja sügavuseks on seal valitud vastavalt 3,5m ja 12m. SPA-hotelli sissepääsu ette on planeeritud aga selline sõidutee laius, mis võimaldab ka autode lühiajalist peatust süsteemis "peatu ja sõida" (Park and Ride). Selline võimalus kindlustab ka taksode juurdesõidu otse hoone sissepääsu ette.

Planeeringualast lääne poole jääv tänavaala (planeeringuga nimetatud Kaare tänav) on seni veel välja ehitamata. Seal on tänavaala kogulaiuseks 12...16,5m, kuid tänava pöördekohad on veelgi laiemad. Käesoleva tööga on sellele tänavaalale kavandatud sõidutee laiuseks 6m ning tehtud ettepanek kõnnitee rajamiseks vaid sõidutee idapoolsele küljele. Sellele tänavale on planeeritud istutada kõrghaljastust ja rajada ka tä-

navavalgustus. Edaspidi võib vastavalt vajadusele kaaluda sellele tänavaalale ka jalgrattatee projekteerimist. Võimalused selleks on jäetud tänavaala läänepoolsele küljele.

Kaht eelpoolkirjeldatud tänavat ühendab käesoleva tööga planeeritud tänavaala, mis paikneb esialgu kogu ulatuses A. H. Tammsaare pst 37 asuva kinnistu piirides. Sellele 13,5m laiusele tänavaalale planeeritud sõidutee laiuseks on valitud 6,0m. Mõlemale poole sõiduteed on ette nähtud rajada kõnniteed, millistest üks on sõiduteest eraldatud 3m laiuse haljasvööndiga. Kõnniteede laiuseks on seal valitud 2,25m.

Käesoleva tööga on tehtud ettepanek nimetada see tänavaala edaspidi Tiiru tänavaks. Sellelt tänavalt on antud sissepääsud nii planeeringualale kavandatud korruselamumaadele kui ka väikeelamumaadele. Erandi moodustavad vaid reovee ülepumpla ja trafoalajaama maaüksustele viivad teeninduspääsud, mis saavad alguse Tiiru ja Villa tänavaid ühendavalt teelõigult.

Tiiru tänava lõunapoolsele küljele on planeeritud kõrghaljastus. Seal ei varja kõrghaljastus kõrvalasuvaid korruselamuid päikese eest, kuid moodustavad korruselamutele tasakaalustava elemendi.

Villa Medica juurdepääsuks on planeeritud rajada avaliku tee otse A. H. Tammsaare puiesteelt ja see lõpeb Villa Medica krundile planeeritud klienti sõidukite parkimisalaga. Sama pääsu võivad kasutada ka maaüksusele EK-39/37C planeeritud äri- ja eluhoone kliendid ning elanikud ja tennisehalli autoparklasse suunduvad sõidukite juhid. Seal on tänavaala laiuseks valitud 10m ning sinna on kavandatud sõidutee laiusega 5,5m ja kõnnitee laiusega 2,25m. Samalt teelt on võimalus sõita ka edaspidi suure tõenäosusega eravaldusse jäävale Villa tänavale. Selle tänavaala kogulaiuseks on valitud 8m, millest sõidutee laius moodustab 4,5m. Kõnniteid sellele tänavale planeeritud ei ole. Villa tänavalt on tagatud sissepääsud väikeelamute maaüksustele. Detailplaneeringu arendaja nägemuse kohaselt on see tänavaala üldjuhul avalikuks liikluseks suletud. Juhul, kui see jääb eratänavaks, siis võib seal edaspidi liigelda vaid moodustatavate maaüksuste omanike loal.

Villa Medicast põhja poole jääv tänavaala on planeeritud 3m laiuse jalgteena. Sõidutee rajamine on sinna välistatud eelkõige seetõttu, et operatsioonisaal paikneb just Villa Medica hoone põhjapoolses tiivas ja sõiduteel toimuv liiklus häiriks tõsiselt operatsioonide tegemist.

Olemasoleva tennisehalli juurde võib sõita mitme erineva sissepääsu kaudu. Esimeseks võimaluseks on kasutada olemasolevat sissesõitu, mis saab alguse A. H. Tammsaare puiesteelt. Sealt pääseb ka olemasolevasse autoparklasse. Tennisehalli juurde-

pääsuna on võimalik kasutada ka Karja tänava pikendust. Sealt on tagatud juurdepääsud ka uutele moodustatavatele maaüksustele EK-39B, EK-39/37H ja EK-37/39T.

Säilitatud on ka see olemasolev jalakäijate juurdepääs, mis algab A. H. Tammsaare puiestee ääres olevalt jalgteelt ning suundub sealt tennisehalli taga olevate tenniseväljakute ja pargiala poole.

Planeeringualal on parkimised reeglina lubatud vaid oma krundi piirides. Parkimiskohtade arvu valikul tuleb üldjoontes juhinduda Eestis kehtivatest parkimismääratustest EVS 843:2003, kuid iga konkreetse maaüksuse kohta tuleb parkimistingimused välja töötada siis, kui koostatakse juba sinna kavandatud hoonete eelprojekte. Käesoleva tööga on parkimisalad üldjuhul valitud moodustatavate maaüksuste põhjapoolsete piiride lähedusse.

Olemasoleva tennisehalli ning sellega plokeeruva äri- ja majutushoone parkimised on juba eelnevalt lahendatud nende maaüksuste põhjapoolsete piiride läheduses.

Selle tööga planeeritud korruselamu- ja ärimaa maaüksuse (EK-39/37C) parkla puhul on üldjuhul jätkatud tennisehalli ümbruses väljakujunenud parkimisprintsipi.

Villa Medica maaüksusel (EK-39/37D) on sõidukite parkimine ette nähtud lahendada põhiliselt omal krundil. Detailplaneeringu arendajate nägemust mööda võivad Villa Medica kliendid vajaduse korral parkida tipptunnil oma sõidukeid ka moodustatava maaüksuse EK-39A piiridesse planeeritud parkimisalal.

Kuni kuue- ja kaheksakorruseliste korruselamute maaüksustel on sõidukite parkimine ette nähtud lahendada nii nende maaüksuste põhjapoolsete piiride läheduses kui ka juurdepääsude jätkuna maaüksuste kagupoolsete piiride ääres. Juhul, kui see osutub hiljem vajalikuks, on käesolevas töös näidatud seegi võimalus, et parkimiskohti võib rajada osaliselt ka korruselamute I korruse mahtu.

Kõikide korruselamute parkimiskohtade lõplik arv kuulub täpsustamisele siis, kui koostatakse juba nende korruselamute eelprojekte. Sel juhul tuleb aga juhinduda sinna planeeritud konkreetsest korterite arvust ja suurusest.

Moodustatava maaüksuse EK-39/37H parkimiskohad on soovitatav rajada selle põhjapoolse piiri lähedusse ja sealseks parkimiskohtade arvuks on valitud 9.

SPA-hotelli juurde planeeritud autoparkla sisse- ja väljasõit on planeeritud Karja tänava pikenduselt. Sealseks parkimiskohtade arvuks on planeeritud 90. Hoone sissepääsu ette on planeeritud seisukohad 5...6 sõiduauto lühiajaliseks peatumiseks. Sinna

on ette nähtud rajada ka parkimiskohad 4...5 autobussile. Karja tänava pikenduse äärde on käesoleva tööga planeeritud tänavalaiendus, kus saavad vajaduse korral peatuda või parkida ka taksod (nende peatuskohtade lõplik arv kuulub täpsustamisele juba projekteerimistöde järgmistes staadiumides).

Kõikidele tänavaaladele on käesoleva tööga planeeritud tänavavalgustus. Krundiseste parklate ja territooriumi välisvalgustus kuulub lahendamisele projekteerimistöde järgmistes staadiumides.

Ülevaate planeeringuala liikluskorralduse skeemist ja sõidukite parkimisalade asukohtadest saab käesolevas köites olevalt G-osa lehelt 4.

2.4. Heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted

Käesoleva töö heakorrastuse ja haljastuse osa koostamisel on lähtutud printsiibist, et kogu planeeringualal on otstarbekas säilitada olemasolevat haljastust nii palju kui see on võimalik. Eriti oluline on seda teha just selle tööga planeeritud SPA-hotelli ümbruses, kus 09.jaanuaril 2006.a. toimunud torm hävitas enamiku selles piirkonnas kasvanud mändidest.

Planeeringualal paiknev kõrghaljastus asub peamiselt selle keskosas oleval pargialal, villade ja tenniseväljakute läheduses. Ligikaudu 3850m² suuruse planeeritud pargiala lõplik lahendus kuulub täpsustamisele siis, kui projekteerimistöde järgmises staadiumis koostatakse juba sellekohast eraldi projekti. Just siis on õige aeg ilupuude- ja põõsaste asukohtade ja liikide valikuks, väikevormide vajaduse ja asukohtade täpsustamiseks ning ka pargivalgustite arvu, tüüpide ja asukohtade määramiseks.

Teine suurem puudegrupp, millest enamiku moodustavad männid, asub osaliselt planeeringualal ja osaliselt planeeringualaga külgneval, jätkuvalt riigi omandis oleval maal. Eelpoolkirjeldatud puudegrupp kasvab planeeringuala lõunapoolse piiri läheduses ja selle jätkuvalt riigi omandis oleval maal kasvav puudegrupp jääb ka Natura 2000 alale.

Täiendava haljastusena on käesoleva töö alusel ette nähtud rajada uued puiesteed Kaare ja Tiiru tänavale. Karja tänava pikenduse haljastuse lahendus kuulub täpsustamisele sellega külgneva maa-ala detailplaneeringu mahus. Käesolevas töös on tehtud ettepanek sinna vaid ühe puuderea istutamiseks.

Moodustatavate maaüksuste haljastuste lahendused kuuluvad üldjuhul täpsustamisele projekteerimistöde järgmistes etappides. Käesoleva töö mahus tuleb aga kindlasti määrata korruselamumaadele rajatava haljastuse ulatus. Eeldades, et ühe kaheksakorruselise elamu hoonetealuse pind moodustab krundi pinnast 20%, siis peab ka haljas-

tuse alla jääva maa-ala pind moodustama krundi pinnast vähemalt 20%. Kuuekorruse-
liste elamute puhul on nende pindade suurused krundi pinnast 25%.

Kõik parkimisalad tuleb muust keskkonnast eraldada kas hekkide või siis kõrghaljastuse abil. Seda nõuet on eelkõige vaja rakendada ärikrundidel ja tenniseväljakute läheduses asuvate parkimisalade puhul. Hekke on soovitatav rajada veel mujalegi, näiteks väikeelamute juurde kuuluvate maaüksuste tänavapoolsete krundipiiride äärde, korruselamumaade tänavapoolsetele piiridele kavandatud madalate betoonpiirete (nende soovituslik kõrgus on kuni $H=40\text{cm}$) kõrvale ning ka Tiiru tänavalt algava kõnnitee äärde.

Kõik planeeritud tänavad, sõiduteed ja autoparklad on ette nähtud ehitada kõvakattega (asfalt), tänaväärsete kõnniteede katteks on aga soovitatav kasutada betoonkive. Pargialale jäävad kõnniteed on ette nähtud katta kas peenkillustikuga või siis betoonkividega.

Villade juurde moodustatavate kruntide eraldamiseks on soovitatav kasutada vaid kuni 40cm kõrgustele betoonalustele kinnituvaid suhteliselt madalaid (kõrgusega kuni $H=1.20\text{m}$) metallpiirded. Samasuguseid madalaid piirdeid sobib kasutada ka näiteks korruselamute maaüksustel, kuid seal ei peaks betoonalusele kinnituva metallpiirde kõrgus olema mitte suurem kui 30..40cm. Tenniseväljakute piireteks on valitud kõrged metallvõrktaarad. SPA-hotellile ei ole käesoleva tööga olulisi piirdeid ette nähtud rajada, vajaduse korral (eelkõige turvalisuse tagamise huvides) võiks seal metallvõrktaaraga piirata vaid sõidukite parkla.

Kõigi maaüksuste sissepääsude lähedusse on ette nähtud ehitada betoonalused prügi-konteinerite paigaldamiseks. Nende asukohtade määramisel on lähtutud nõudest, et sinna oleks spetsmasinatel prügi äraveoks mugav juurde sõita. Samas ei tohi prügi-konteinerid olla liiga lähedal hoonete akendele.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, omades siiski väikest kallakut mere suunas. Kui A. H. Tammsaare puisteel olevad maapinna kõrgusmärgid jäävad Balti süsteemis vahemikku $H=2.59\text{m}...3.78\text{m}$, siis tenniseväljakute piirkonnas on need vahemikus $H=2.90\text{m}...3.20\text{m}$ ja viimastel aastatel ehitatud villade ümbruses vahemikus $H=3.40\text{m}...4.60\text{m}$. Kõige madalam on maapind planeeringuala edelapoolse nurga läheduse, kus maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku $H=0.92\text{m}...1.50\text{m}$. Selles piirkonnas tuleb ehitustööde käigus olemasolevat maapinda kindlasti tõsta vastavalt nende põhimõtetele, millest oli juttu moodustatavatel maaüksustel rakendatavate ehitusõiguste peatükis.

Üksikasjaliku vertikaalplaneerimise skeemi koostamiseks käesoleva töö mahus otsest vajadust ei olnud. Projekteerimistöde järgmistes staadiumides tuleb hoonete vertikaalsel sidumisel järgida, et nende suhteline kõrgus ± 0.00 ei oleks mingil juhul madalam kui Balti süsteemi absoluutkõrgus $H=2.75\text{m}$. Sellest lähtuvalt tuleb edaspidi valida ka maapinna kõrgused hoonete vahetus läheduses ning neid ümbritsevatel tänavaaladel. Siia planeeritud tänavatel tuleb kindlasti välja ehitada ka restkevudega varustatud sademeteveekanaliseerimine.

Kõikides parklates, kus parkimiskohtade arv on suurem kui 10, tuleb sademeteveed enne linna sademeteveesüsteemi juhtimist eelnevalt puhastada. Selleks on ette nähtud kasutada nii muda- kui ka õlipüüdnureid.

2.6. Keskkonnamõjude hindamine

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ja pärast detailplaneeringu realiseerimist neid sinna ka ei lisandu. Seetõttu praktiline vajadus keskkonnamõjude hindamiseks käesoleva töö mahus puudus.

2.7. Mitmesugused erinõuded

2.7.1. Geodeetilised märgid

Planeeringuala piirides momendil seadusega kaitstavaid geodeetilisi märke ei ole, sest planeeringualal hiljuti läbiviidud ehitustööde käigus on seal varempaiknenud polügonomeetiline punkt PP 701 likvideeritud.

Käesoleva tööga planeeringualale moodustatavad maaüksused ning sinna kavandatud hoonestusalad ei võimalda kahjuks likvideeritud geodeetilise märgi taastamist selle endisesse asukohta. Uued hoonestusalad sulgevad nii polügonomeetriste punktide PP 656 ja PP 657 kui ka PP 657, PP699 ja PP 701 vahelised nähtavused.

Detailplaneeringu menetlemise käigus on aga asjasthuvitatud osapooled kokku leppinud selles, et peale planeeringualale uute tänavate väljaehitamist taastatakse polügonomeetriste punkt PP 701 sobivasse asukohta nii, et nähtavused kõigi eelpoolkirjeldatud geodeetiliste märkide vahel oleks taas tagatud. Kõigi selleks vajalike tööde finantseerimise peavad kindlustama käesoleva tööga haaratud kinnistute kaasomanikud. Seejuures tuleb siinkohal juhtida tähelepanu veel asjaolule, et polügonomeetriste punkti PP 701 taastamisega seotud töid võib teostada ainult sellekohast litsentsi omav maamõõdufirma koostöös Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna geodeesiasteenistusega.

Lähimad polügonomeetriste punktid Pp 699 ja Pp700 asuvad A. H. Tammsaare puiesteel ning jäävad käesoleva tööga haaratud planeeringuala piiridest välja.

Lähimad lähtereeperid, mida saab kasutada planeeringualale kavandatud ehituste rajamise käigus on järgmised:

-reeper nr.195, mis paikneb A.H.Tammsaare pst 51 asuva kinnistu piirkonnas ja mille absoluutkõrgus Balti süsteemis on H=4,057m;

-reeper nr.75, mis paikneb Aisa tn 92 asuva kinnistu piirkonnas ja mille absoluutkõrgus Balti süsteemis on H=2,996m.

2.7.2. Servituudi alad.

Uusi servituudi alasid tuleb seada põhiliselt nende tehnovõrkude rajamiseks, mis on edaspidi vajalikud planeeringualale kavandatud hoonete haldamiseks. Enamik sellistest servituudi aladest jääb väljaspoole käesoleva tööga haaratud planeeringuala piire.

Planeeringualale on juba eelnevalt ehitatud mitmeid selliseid tehnovõrke, mis läbivad käesoleva töö alusel moodustatavaid maaüksusi. Selle tööga on küll enamik niisugustest, uusi maaüksusi läbivatest tehnovõrkudest ette nähtud likvideerida ja need tuleb reeglina ümber ehitada tänavaaladele. Vastasel juhul peavad moodustatavate maaüksuste tulevased omanikud taluma sellistest tehnovõrkudest tulenevaid servituudi alasid oma kruntidel vaid seetõttu, et need on valminud veel enne 01.aprilli 1999.a.

2.7.3. Tulekaitse abinõud

Käesoleva tööga haaratud planeeringualal peab sinna kavandatud hoonestus vastama Eesti Vabariigi Valitsuse poolt 27. oktoobril 2004a. väljastatud määruses nr 315, mis käsitleb ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, sätestatud nõuetele. Erilist tähelepanu tuleb seejuures pöörata sellele, et siinses piirkonnas oleks sinna kavandatud ja olemasolevate hoonete vahel tagatud selle määrusega nõutavad vähimad lubatavad kaugused. Niisugune abinõu aitab tõhusalt kaasa sellele, et tuli ei saaks võimaliku tulekahju korral levida tõkestamatult ühelt hoonelt teisele.

Oluline on seegi, et mitte ükski planeeringualale kavandatud hoone ei paikneks naaberkinnistute piiridele lähemal kui 4m. Juhul, kui hoonetevaheline kaugus on siiski mingil põhjusel väiksem kui 8m, siis tuleb tule levikut piirata kas ehituslike või mõne muu abinõuga (näiteks tulemüüride rajamisega). Näiteks on käesoleva tööga haaratud planeeringualal ehitatud tulemüür tennisehalli ning sellega külgneva äri- ja eluhoone vahele.

Tulekaitse abinõude seisukohalt on tähtis seegi, et planeeringualal on tagatud kõikidele hoonetele tuletõrjemasinate juurdesõidu võimalus. SPA-hotelli maaüksusele on ette nähtud rajada oma krundi piires ümber hoone vähemalt 3,5m laiune sõidutee.

Kõikide planeeringualale kavandatud hoonete tulepüsivusklassidest saab täpse ülevaate ka GP-osa lehel 4, kus on üksikasjalikult käsitletud moodustatavatel maaüksustel rakendatavaid ehitusõigusi.

2.7.4. Turvameetmed

Planeeringuala asub vaid osaliselt sellises piirkonnas, kus on turvaline elukeskkond juba varem välja kujunenud. Detailplaneeringu realiseerimise käigus toimuva ehitustegevuse tulemusel muutub aga selle piirkonna miljöö tunduvalt, tuues senisega võrreldes siia palju aktiivsema elutegevuse.

Eelkõige turvalisuse tõstmiseks on villade juurde moodustatavate kruntide eraldamiseks soovitatav kasutada kuni 40cm kõrgustele betoonalustele kinnituvaid suhteliselt madalaid (kõrgusega kuni $H=1.20m$) metallpiirded. Samasuguseid madalaid piirdeid on sobiv kasutada ka näiteks korruselamute maaüksustel, kuid seal ei peaks betoonalusele kinnituva metallpiirde kõrgus olema mitte suurem kui 30cm. Tenniseväljakute piireteks on valitud kõrged metallvõrktaerad. SPA-hotellile ei ole käesoleva tööga olulisi piirdeid ette nähtud rajada, vajaduse korral võiks seal metallvõrktaeraga piirata vaid sõidukite parkla.

Nii planeeringualal olevatel kui ka sellega külgnevatel tänavalõikudel tuleb välja ehitada kaasaegne tänavavalgustus. Samuti tuleb välisvalgustus rajada ka pargialale.

Kõigest eelpoolkirjeldatust tulenevalt ei ole käesoleva töö mahus mingit vajadust planeeringualal täiendavate turvameetmete rakendamiseks. Siin tuleb järgida neidsamu turvameetmeid, mis kehtivad Pärnus tervikuna.

2.7.5. Keskkonnakaitse abinõud

Kõikide planeeringualal paiknevatele kinnistutele on ette nähtud rajada niisugused betoonalused, kuhu saab paigutada regulaarselt tühjendatavaid prügikonteinereid. Nende paigutus peab aga olema selline, et sinna oleks spetsmasinatega kerge juurde sõita. Samal ajal peab järgima veel sedagi, et prügikonteinerid ei oleks hoonete akendele liiga lähedal.

III TEHNOVÕRKUDE OSA

1. Sanitaartechnilised välisvõrgud

1.1. Veevarustus

1.1.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala piirkonnas on linna ühisveevärgi magistraalorustikud välja ehitatud Karjamaa tänaval, A. H. Tammsaare puiesteel ning väikeses lõigus ka Karja tänava pikendusel. Karjamaa tänaval on linna ühisveevärgi magistraalorustik monteeritud torudest DN250 ja Karja tänava pikendusel torudest DN100.

Kõikide planeeringualale varem ehitatud hoonete veevarustuse sisestustorustikud on juba varem ühendatud Karja tänava pikendusel paikneva magistraalorustikuga kontrollkaevus nr 506. Kahjuks ei ole sellele sisestustorustikule ehitustööde käigus paigaldatud maakraani ning seetõttu ei ole kõne all olev veesisend enam vastavuses nende põhimõtetega, mis on sätestatud praegu kehtivates vee- ja kanalisatsioonieeskirjades.

Lähimad tuletõrjeveehüdrandid paiknevad selles piirkonnas Karja tänava ning A. H. Tammsaare puiestee ristmikul olevas veevarustuse magistraalorustiku kontrollkaevus nr 500, Karja tänava pikendusel olevas veevarustuse magistraalorustiku kontrollkaevus nr 506 ning Karjamaa tänava ja A. H. Tammsaare puiestee ristmiku läheduses (see jääb väljapoole käesoleva tööga haaratud planeeringuala).

1.1.2. Planeeritud olmeveevarustuse lahendus

Planeeringualale kavandatud maaüksuste olmeveega varustamiseks AS Pärnu Vesi poolt hallatava linna ühisveevärgi baasil on selle haldaja 23. veebruaril 2005.a. väljastanud vastavasisulised veevarustuse tehnilised tingimused nr TT-31. Nende kohaselt on seda võimalik lahendada Karjamaa tänaval, A. H. Tammsaare puiesteel ja Karja tänava pikendusel paiknevate magistraalorustike abil. Selleks on planeeringuala ümbritsevatele tänavatele ette nähtud eelnevalt välja ehitada magistraalne ringtorustik DN100. See tuleb ühendada edaspidi ühe otsaga Karja tänava pikendusel paikneva magistraalorustiku kontrollkaevu nr 506 ja teise otsaga Karjamaa tänaval paikneva magistraalorustiku kontrollkaevu nr 508. Käesoleva tööga planeeritud veevarustuse ringtorustik on ette nähtud rajada nii, et seda oleks võimalik edaspidi ühendada ka Papiniidu tänavat A. H. Tammsaare puiesteelega ühendavale tänavaalale kavandatava veevarustuse magistraalorustikuga.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul ei ole selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatava veevarustuse magistraalse ringtorustiku asukohta valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Eelpoolkirjeldatud magistraalne ringtorustik ning sellest alguse saavad harutorustikud ja maaüksuste uued veesisendid on kõik ette nähtud rajada veevarustuse plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii uute veevarustuse torustike läbimõõdud kui ka margid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba vastavasisulisi projektdokumentatsioone.

Küll on aga käesoleva tööga valitud asukohad kõikide maaüksuste veevarustuse liitumispunktile, milleks on 0,5...2,0m kaugusele väljaspoole veetarbijate kinnistute piire paigaldatavad maakraanid. Nende maakraanide abil täpsustuvad edaspidi ka kinnistute veevarustuse sisestustorustike omandisuhted.

Vältimaks erinevate maaüksuste omanike vahel sõlmitavaid Isikliku Kasutusõiguse Seadmiselepinguid-Asjaõiguslepinguid on käesoleva töö alusel ette nähtud maha jätta (likvideerida) kõik sellised planeeringualal varem välja ehitatud veevarustuse sisendid, mis läbiksid edaspidi naabermaaüksuseid.

1.1.3. Planeeritud tule-tõrjerveevarustuse lahendus

Tagamaks planeeringualal vett ka hoonetevälisteks tulekustutustöödeks tuleb seal koos rajatava veevarustuse magistraalse ringtorustikuga paigaldada ka mitu uut tule-tõrjehüdranti.

1.2 Reoveekanaliseerimine

1.2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala vahetus läheduses on linna lahkvoolne reoveekanaliseerimise magistraalitorustik DN 400 välja ehitatud vaid Pardi tänava ja A. H. Tammsaare puistee ristmiku piirkonnas.

Kõikide planeeringualale varem ehitatud hoonete reoveeväljundid on aga ühendatud sellesse harutorustikku, mis suubub hotelli "Strand" kinnistul paiknevasse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu nr 60. Kahjuks ei ole sellele harutorustikule paigaldatud ehitustööde käigus piirikaevu ning seetõttu ei ole kõne all olev reovee harutorustik enam vastavuses nende põhimõtetega, mis on sätestatud praegu kehtivates vee- ja kanalisatsioonieeskirjades.

1.2.2. Planeeritud reoveekanalisatsiooni lahendus

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste reovee kanaliseerimiseks AS Pärnu Vesi poolt hallatava linna reoveesüsteemi on selle haldaja 23. veebruaril 2005.a. väljastanud vastavasisulised reovee kanaliseerimise tehnilised tingimused nr TT-31

Nende kohaselt on planeeringualalt kanaliseeritavat reovett võimalik küll linna reoveesüsteemi juhtida, kuid selleks tuleb seal eelnevalt välja ehitada ülepumpla ning survetorustik. Vastavalt eelpoolviidatud tehnilistes tingimustes sätestatud nõudmistele tuleb rajatav survetorustik ühendada Pardi tänava ja A. H. Tammsaare puiestee ristmikul paiknevasse reoveekanalisatsiooni magistraaltorustiku kontrollkaevu nr 27. Vastavalt aktsiaseltsiga "Pärnu Vesi" saavutatud kokkuleppele ei ole käesoleva tööga planeeritud survetorustik ette nähtud ühendada mitte kontrollkaevu nr 27, vaid tehniliselt on õigem seda teha läbi voolurahustikaevu kontrollkaevus nr 16.

Käesoleva tööga haaratud planeeringualale kavandatud reoveekanalisatsiooni isevoolsed torustikud on ette nähtud rajada nii, et sinna oleks vajaduse korral võimalik edaspidi ühendada ka Papiniidu tänavat A. H. Tammsaare puiestega ühendavalt tänavaalalt algavaid reoveekanalisatsiooni harutorustikke.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatava reoveekanalisatsiooni magistraaltorustiku asukohta ei ole valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Reoveekanalisatsiooni isevoolsed torustikud on planeeringualal kavandatud välja ehitada nii, et reovesi suubuks sealt ülepumplasse. Esialgsete valikute kohaselt peaks ülepumpla soovitatav rajamissügavus on vähemalt 3,8m. Kui reovee survetorustik on ette nähtud rajada veevarustuse plasttorudest, siis kõik isevoolsed magistraaltorustikud ning sellega ühendatavad haru- ja maaüksuste väljundtorustikud tuleb monteerida kanalisatsiooni plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad kõik reovee ülepumpla ning surve- ja isevoolsete torustike rajamisega seotud materjalid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba vastavasisulisi projektdokumentatsioone.

Küll on aga käesoleva tööga valitud asukohad kõikide maaüksuste reovee kanaliseerimise liitumispunktidele, milleks on 0,5...2,0m kaugusele väljaspoole kanaliseerijate kinnistute piire paigaldatavad piirikaevud. Nende piirikaevude abil täpsustuvad edaspidi ka kinnistute reovee väljundtorustike omandisuhted.

Vältimaks erinevate maaüksuste omanike vahel sõlmitavaid Isikliku Kasutusõiguse Seadmiselepinguid-Asjaõiguslepinguid on käesoleva töö mahus ette nähtud maha jätta (likvideerida) kõik sellised varem välja ehitatud reoveeväljundid, mis läbivad edaspidi naabermaaüksusi.

1.3. Sademeteveekanalisisatsioon

1.3.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal on linna lahkvoolne sademeteveekanalisisatsiooni magistraalorustik DN300...DN500 juba varem välja ehitatud, kuid see paikneb praktiliselt kogu pikkuses sinna käesoleva tööga moodustatavatel maaüksustel. Sellesse magistraalorustikku on juhitud ka A. H. Tammsaare puiesteele kogunev vihmavesi, planeeringuala piirkonnas paikneva linna kaugküttevõrgu ja tenniseväljakute drenaažitorustikesse kogunev pinnasevesi ning tennisehalli katuselt allavoolav vihmavesi.

1.3.2. Planeeritud sademeteveekanalisisatsiooni lahendus

Planeeringualale kavandatud maaüksuste sademetevee kanaliseerimiseks AS Pärnu Vesi poolt hallatava linna sademeteveesüsteemi on selle haldaja 23. veebruaril 2005.a. väljastanud vastavasisulised sademetevee kanaliseerimise tehnilised tingimused nr TT-31.

Nende kohaselt on planeeringualalt kanaliseeritavat sademeteveet võimalik linna sademeteveesüsteemi juhtida ainult siis, kui planeeringuala läbiv magistraalorustik on sealt eelnevalt ümber tõstetud käesoleva tööga planeeritud tänavaaladele. Uue magistraalorustiku ühenduskohaks on valitud olemasolev sademetevee kanalisatsiooni kontrollkaev nr 2 planeeringuala edelapoolse nurga läheduses.

Siinkohal tuleb tähelepanu juhtida asjaolule, et A. H. Tammsaare puiesteele kogunevat sademeteveet ei ole praegu tehniliselt võimalik uude magistraalorustikku juhtida nii, et see ei läbiks käesoleva töö alusel planeeringualale moodustatavaid uusi maaüksusi. Probleem seisneb selles, et eelpoolnimetatud tänava ääres paikneb niisugune raudbetoonist kanalisse monteeritud linna kaugkütetorustik, mille rajamise kõrgusmärgid ei luba vabalt valida sellesse piirkonda planeeritud sademetevee torustiku kõrgusmärke. TV-osa lehel 2 on niisugune tehniline variantlahendus siiski antud, kus A. H. Tammsaare puiestee sajuvesi on ette nähtud juhtida käesoleva tööga planeeritud sademetevee magistraalorustikku. Niisugune lahendus eeldab aga olemasoleva kaugkütetorustiku asendamist eelisoleeritud torudega ja raudbetoonist kanali ja selle kõrval paiknevate drenaažitorustike likvideerimist. Seni tähendavad aga planeeringuala läbiv sademeteveetorustik ja ülepumpla sellesse piirkonda moodustatava maaüksuse jaoks ametlikku seaduslikku kitsendust. Moodustatava maaüksuse tulevane omanik peab neid rajatise taluma oma krundil vaid seetõttu, et need on ehitatud sinna veel enne 01. aprilli 1999.a. Juhul kui selle maaüksuse tulevane omanik ja AS Pärnu Soojus (kui eelpoolviidatud rajatiste omanik) soovivad muuta mingil põhjusel tingimusi, mis on seotud sellel maaüksusel nende rajatiste talumise kohustusega, siis

peavad osapooled sõlmima eelnevalt vastavasisulise Isikliku Kasutusõiguse Seadmise lepingu-Asjaõiguslepingu.

Detailplaneeringu arendaja nägemust mööda ei ole momendil õige ümber ehitada ka Villa Medica kõrval paiknevat tenniseväljakut läbivat dre-naažitorustikku. Seegi dre-naažitorustik tähendab sellesse piirkonda moodustatava maaüksuse jaoks ametlikku seaduslikku kitsendust. Moodustatava maaüksuse tulevane omanik peab seda dre-naažitorustikku taluma oma krundil vaid seetõttu, et see on ehitatud sinna veel enne 01. aprilli 1999.a. Juhul kui selle maaüksuse tulevane omanik ja kõne all oleva dre-naažitorustiku omanik soovivad mingil põhjusel muuta neid talumise kohustusest tulenevaid tingimusi, siis peavad osapooled sõlmima eelnevalt vastavasisulise Isikliku Kasutusõiguse Seadmise lepingu-Asjaõiguslepingu.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatava sademeteveekanaliseerimise magistraalitorustiku asukohta ei ole valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Kõik sademeteveekanaliseerimise magistraalitorustikud ning sellega ühendatavad haru- ja maaüksuste väljundtorustikud tuleb monteerida kanaliseerimise plasttorudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad kõik torustike rajamisega seotud materjalid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba vastavasisulisi projektdokumentatsioone.

Küll on aga käesoleva tööga valitud asukohad kõikide maaüksuste sademetevee kanaliseerimise liitumispunktile, milleks on 0,5...2,0m kaugusele väljaspoole kanaliseerijate kinnistute piire paigaldatavad piirikaevud. Nende piirikaevude abil täpsustuvad edaspidi kinnistute sademetevee väljundtorustike omandisuhted.

1.4. Soojavarustuse torustikud

1.4.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal on linna kaugküttevõrgu magistraalitorustikud seni välja ehitatud vaid A. H. Tammsaare puistee ääres. Nende monteerimisel on kasutatud seal nii torusid 2xDN350 kui ka torusid 2xDN300.

Planeeringuala piirides on sellest kaugküttevõrgust juba varem välja ehitatud ka ühendustorustikud tennisehallile ning selle kõrval asuvale äri- ja eluhoonele.

1.4.2. Planeeritud soojavarustuse lahendus

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste soojavarustuseks AS Pärnu Soojus poolt hallatava linna kaugküttevõrgu baasil on selle haldaja 16. veebruaril 2005.a. väljastanud vastavasisulised soojavarustuse tehnilised tingimused nr 1-8/211/11.

Nende kohaselt ongi planeeringualal paiknevaid maaüksusi võimalik soojusega varustada A. H. Tammsaare puiestee ääres paiknevast linna kaugküttevõrgu magistraal-torustikust. Selleks tuleb planeeringuala ümbritsevatel tänavatel ehitada eelnevalt väl- ja magistraalne ringtorustik. See tuleb edaspidi ühendada ühe otsaga A. H. Tammsaare puiestee ääres paikneva kaugkütte magistraal-torustikuga Karja tänava pikendusel ja teise otsaga käesoleva töö alusel moodustataval Kaare tänaval. See kaugkütte magistraalne ringtorustik on ette nähtud rajada nii, et seda oleks võimalik edaspidi ühendada ka Papiniidu tänavat A. H. Tammsaare puiesteega ühendavale tänavaalale kavandatava kaugkütte magistraal-torustikuga.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul ei ole selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatava kaugküttevõrgu magistraalse ringtorustiku asukohta valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Eelpoolkirjeldatud magistraalne ringtorustik ning sellest alguse saavad harutorustikud ja maaüksuste uued ühendustorustikud on kõik ette nähtud rajada eelisoleeritud torudest. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad kõigi soojavarustuse torustike läbimõõdud ja margid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba vastavasisulisi projektdokumentatsioone.

Küll on aga käesoleva tööga valitud asukohad kõikide maaüksuste soojavarustuse liitumispunktile, milleks on 0,5...2,0m kaugusele väljaspoole soojatarbijate kinnistute piire paigaldatavad ventiilikaevud. Nende ventiilikaevude abil täpsustuvad edaspidi ka kinnistute kaugkütte ühendustorustike omandisuhted.

Siinkohal tuleb tähelepanu juhtida veel asjaolule, et see linna kaugküttevõrk, mis läbib edaspidi A. H. Tammsaare puiestee ääres planeeringualale moodustatavaid maaüksusi, tähendab nende maaüksuse jaoks ametlikku seaduslikku kitsendust. Moodustatavate maaüksuste tulevased omanikud peavad seda rajatist taluma oma kruntidel vaid seetõttu, et linna kaugküttevõrk on ehitatud sinna veel enne 01. aprilli 1999.a. Juhul kui nende maaüksuste tulevased omanikud ja AS Pärnu Soojus (kui eelpoolviidatud rajatiste omanik) soovivad mingil põhjusel muuta neid tingimusi, mis on seotud eelpoolkirjeldatud maaüksustel linna kaugküttevõrgu talumise kohustusega, siis peavad osapooled sõlmima eelnevalt sellekohase Isikliku Kasutusõiguse Seadmise lepingu-Asjaõiguslepingu.

2. Elektrotehnilised välisvõrgud

2.1. Elektrivarustus

2.1.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevate maaüksuste elektrivarustus on seni toimunud Eesti Energia AS-i Jaotusvõrgu Pärnu Viljandi piirkonnaga sõlmitud liitumislepingu alusel. Kui tennisehalli elektrivarustus on lahendatud trafoalajaamast “Tennise” algavate maakaabellinide baasil, siis teiste planeeringualal paiknevate ärihoonete elektrivarustus on lahendatud hotelli “Strand” läheduses asuvast trafoalajaamast algavate maakaabellinide abil.

2.1.2. Planeeritud elektrivarustuse lahendus

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste elektrivarustuseks Jaotusvõrk OÜ poolt hallatava linna jaotusvõrgu baasil on selle haldaja 18. veebruaril 2005.a. väljastanud vastavasisulised elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 59765.

Nende kohaselt ei ole planeeringualale moodustatavaid maaüksusi enam võimalik elektriga varustada nendest trafoalajaamadest, mis paiknevad planeeringuala vahetus läheduses. Siinse piirkonna elektrivarustuseks on käesoleva töö mahus valitud planeeringuala keskossa asukoht uue komplekt-kioskalajaama paigaldamiseks ja selle toitevõrguna tuleb edaspidi välja ehitada ka uus kõrgepingekaabel. See peab saama alguse Mai tänava ääres paiknevast trafoalajaamast nr AJ-146. Vastavalt Jaotusvõrk OÜ poolt esitatud soovitudele tuleb planeeringualale kavandatud uus komplekt-kioskalajaam ühendada eraldi kõrgepingekaablitega ka planeeringuala naabruses paiknevate trafoalajaamadega “Tennise” ja “Teaduse”.

Käesoleva töö koostamise käigus peeti arvukalt läbirääkimisi planeeritud maakaablite asukoha valikuks. Probleemi tekitas asjaolu, et käeoleva tööga haaratud planeeringuala ja Mai tänava ääres paikneva trafoalajaama vaheline maa-ala on seni veel planeerimata ning seetõttu on maakaabli paigaldamine sellesse piirkonda praktiliselt välisstatud. Kokkuleppel Jaotusvõrk OÜ-ga on eelpoolkirjeldatud kõrgepingekaabli paigaldamiseks valitud lõpuks asukoht Mai tänavale ja A. H. Tammsaare puiesteele, kuigi see ei ole nende arvates majanduslikult kuigi mõistlik tegevus. Mõnevõrra on võimalik selle maakaabli rajamisega seotud kulutusi siiski kärpida, kui see rajada läbi Pärnu Ühisgümnaasiumi kinnistu. Niisugune tehnilise lahenduse eelduseks on aga Pärnu Linnavalitsuse sellekohane korraldus.

Käesoleva tööga haaratud planeeringualale paigaldatava trafoalajaama asukoht on valitud nii, et sinna oleks vajaduse korral võimalik edaspidi ühendada ka neid hooned, mis on kavandatud rajada Papiniidu tänavat A. H. Tammsaare puiesteega ühendava tänavaala äärde.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatavate madalpinge maakaabelliinide asukohti ei ole valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Kõik planeeringualale kavandatud elektrivõrgud on ette nähtud rajada maakaabelliinidena. Nende rajamise käigus paigaldatavate maakaablite margid kuuluvad täpsustamisele siis, kui koostatakse juba vastavasisuliselt projektdokumentatsioone.

Küll on aga käesoleva tööga valitud asukohad kõikide maaüksuste elektrivarustuse liitumispunktidele, milleks on väljaspoole tarbijate kinnistute piire paigaldatavad transiit-liitumiskilbid. Nende liitumiskilpide abil täpsustuvad edaspidi ka kinnistute liitumiskiilpide omandisuhted.

Vältimaks erinevate maaüksuste omanike vahel sõlmitavaid Isikliku Kasutusõiguse Seadmiselepinguid-Asjaõiguslepinguid on käesoleva töö mahus ette nähtud maha jätta (likvideerida) kõik sellised varem välja ehitatud elektrivarustuse liitumiskiilpid, mis läbiksid edaspidi naabermaaüksusi.

2.2 Tänavavalgustus

2.2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala piirkonnas on tänavavalgustus välja ehitatud A. H: Tammsaare puiesteel, kuid see paikneb väljaspool käesoleva tööga haaratud planeeringu-ala.

2.2.2. Planeeritud tänavavalgustuse lahendus

Planeeringuala tänavavalgustuse planeerimiseks AS Elwo sellekohaseid tehnilisi tingimusi ei väljastanud.

Nendega kooskõlastatult on käesoleva tööga haaratud planeeringualal tänavavalgustuse mastide ja maakaabelliinidena rajatavate toitekaablite asukohad siiski valitud. Tänavavalgustus saab toite planeeringualale kavandatud komplekt-kioskalajaama kõrvale paigaldatavast transiit-liitumiskilbist. Mööda Kaare tänavat paigaldatava toitekaabli ots tuleb AS Elwo poolt antud kooskõlastuse kohaselt ühendada ka teisel pool A. H. Tammsaare puiesteed paikneva tänavavalgustuse õhuliiniga.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatava tänavavalgustuse maakaabelliini asukohta ei ole valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Siinkohal tuleb siiski tähelepanu juhtida asjaolule, et kõikide planeeringualale kavandatud tänavavalgustuse materjalide lõplik valik kuulub täpsustamisele siis, kui koostatakse juba sellesisulist projektdokumentatsiooni.

2.3. Sidevarustus

2.3.1. Olemasolev olukord

Planeeringualal paiknevate maaüksuste sidevarustus on seni toimunud Elion Ettevõtte AS-iga sõlmitud liitumislepingu alusel. Nende poolt hallatava linna sidevõrgu kaablitorustikud on selles piirkonnas välja ehitatud A. H. Tammsaare puiestee tänaval ja selle baasil on juba varem rajatud ka seal paiknevate hoonete liitumisliinid.

2.3.2. Planeeritud sidevarustuse lahendus

Planeeringualale moodustatavate maaüksuste sidevarustuseks Elion Ettevõtte AS-i poolt hallatava linna jaotusvõrgu baasil on selle haldaja 28. veebruaril 2005.a. väljastanud vastavasisulised telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 3546138.

Nende kohaselt ongi eelpoolkirjeldatud maaüksuste sidevarustust võimalik lahendada A. H. Tammsaare puiestee ääres paikneva linna sidevõrgu kaablikanaliseerimise abil. Selleks on planeeringuala ümbritsevatele tänavatele ette nähtud eelnevalt välja ehitada sidekaablite kanalisatsiooni magistraalitorustikud. Nendest üks tuleb ühendada edaspidi A. H. Tammsaare puiestee ääres paikneva linna sidevõrgu kaablikanaliseerimisega Karja tänava pikendusel ja teine käesoleva töö alusel moodustataval Kaare tänaval. Eelpoolkirjeldatud sidekaablite kanalisatsiooni magistraalitorustikud on ette nähtud rajada nii, et neid oleks võimalik vajaduse korral ühendada ka Papiniidu tänavat A. H. Tammsaare puiestee ühendavale tänavaalale kavandatava sidevõrguga.

Pärnu LV planeerimisosakonna ettepanekul ei ole selle töö mahus Karja tänava pikendusele kavandatava sidekaablite kanalisatsiooni magistraalitorustiku asukohta valitud, kuna nende andmetel tehakse seda eraldi koostatava detailplaneeringu mahus.

Kõikide planeeringualale kavandatud sidevarustuse materjalid kuuluvad täpsustamisele siis, kui koostatakse juba vastavasisulisi projektdokumentatsioone.

Küll on aga käesoleva tööga valitud põhimõttelised asukohad kõikide maaüksuste sidevarustuse liitumispunktidele, milleks on kas väljaspoole tarbijate kinnistute piire jäävad kaablikaevud või siis mõnel teisel moel välja ehitatavate liitumisliinide hargnemispunktid. Nende liitumiskilpide abil täpsustuvad edaspidi ka kinnistute liitumisliinide omandisuhted.

Vältimaks erinevate maaüksuste omanike vahel sõlmitavaid Isikliku Kasutusõiguse Seadmiselepinguid-Asjaõiguslepinguid on käesoleva töö mahus ette nähtud maha jätta (likvideerida) kõik sellised varem välja ehitatud sidevarustuse liitumisliinid, mis läbiksid edaspidi naabermaaüksusi.

IV ETTEPANEKUD PÄRNU LINNA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

1. Üldiselt

A. H. Tammsaare pst 37 asuva kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on osaliselt (90% ulatuses) ühiskondlike hoonete maa (Üh 005) ja osaliselt (10% ulatuses) ärimaa (Ä 002) ning A. H. Tammsaare pst 39 asuva kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve osaliselt (60% ulatuses) ühiskondlike hoonete maa (Üh 005) ja osaliselt (40% ulatuses) ärimaa (Ä 002).

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on aga mõlema eelpoolviidatud kinnistu maakasutuse põhisihtotstarbeks sotsiaalmaa ja kõrvalsihtotstarbeks ärimaa.

Detailplaneeringu arendaja peamiseks eesmärgiks on soov ehitada edaspidi lisaks ühiskondlikele ja ärihoonetele käesoleva tööga haaratud planeeringualale ka väike- ning korruselamuid. Samuti peab detailplaneeringu arendaja tähtsaks eraldi maaüksuste moodustamist nende hoonete juurde, mis on A. H. Tammsaare pst 39 asuval kinnistul juba valmis ehitatud. Samuti vajavad täpsustamist nende uute maaüksuste maakasutuse sihtotstarbed.

Kõigest eelpoolkirjeldatust tulenevalt ongi tehtud ettepanek, et koos käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega viiakse sellekohased muudatused sisse ka Pärnu linna üldplaneeringusse.