

Töö nr 201901-01 Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneering kõide KD 1

P.A.M. PROJEKT

P.A.M. PROJEKT OÜ

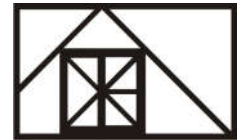
MTR nr. EP10105527-0001 (07.01.2003.)

ärireg 10105527

aadress Kesk 25, Pärnu 80029

tel 5625 5118

e-post priitmatsi@gmail.com



P.A.M.PROJEKT



Töö nr: 201901-01

Töö nimetus: Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneering
kõide KD 1 Seletuskiri ja joonised

**Detailplaneeringu
staadium:** DETAILPLANEERING

Kinnistu aadress: Suvituse tn 11, Pärnu linn, Pärnu linn
kinnistu 62510:018:9790
Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (reg nr 27007)

**Planeerimisettepaneku
tegija:** OÜ Blauinvest reg nr 11103513
Marguse, Uulu küla, Tahkuranna vald, Pärnu maakond, 86502

tel 5070650, e-post info@bravoclub.ee

Kooskõlastan: Jelena Noppel
kooskõlastus nr 1 allkiri, kuupäev

Omanik: Linda Pirttineva
Volitatud esindaja Jelena Noppel
tel 527 7393, e-post leena@bravocatering.ee

Kooskõlastan: Jelena Noppel
kooskõlastus nr 2 allkiri, kuupäev

Planeerija: Priit Matsi
Volitatud arhitekt, tase 7
P.A.M. Projekt OÜ
Tegevusluba nr EMU000265

Valmimisaeg, -koht: 27.august, 2020.a , Pärnu

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	3
2.2. Planeeringu koostamise alused.....	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
4.1. Planeeritav ala asukoht (KD 1 Situatsiooniskeem DP-1).....	4
4.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ning ümbritsevate hoonete mahu ja kõrguse ruumiline analüüs.....	5
4.3. Maakasutus ja hoonestus (KD 1 Tugijoonis DP-2; KD 2 Topo-geodeetiline maa-ala plaan)	5
4.4. Haljastus, liiklus.....	6
4.5. Tehnovõrgud.....	6
4.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
5.1. Detailplaneeringuga kavandatava põhjendus ja avalik planeerimisprotsess	7
5.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused (KD 1 Põhijoonis DP-3, Põhijoonise aksonomeetiline perspektiiv DP-4, Illustratsioon 1, 2 DP-5, 6).....	8
5.3. Haljastus ja heakord.....	11
5.4. Liikluskorraldus.....	11
5.5. Tehnovõrgud ja rajatised	12
5.6. Tuleohutuse tagamine	12
5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5.8. Keskkonnatingimused	13
5.9. Planeeritaval alal olevad ja planeeritavad piirangud (KD 1 Tugijoonis DP-2).....	13
5.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	14

JOONISED

Situatsiooniskeem.....	DP-1	Leht 1
Tugijoonis.....	DP-2	Leht 2
Põhijoonis.....	DP-3	Leht 3
Põhijoonise aksonomeetiline perspektiiv.....	DP-4	Leht 4
Illustratsioon 1.....	DP-5	Leht 5
Illustratsioon 2.....	DP-6	Leht 6

KÖITE KOOSTAS:

Priit Matsi
Volitatud arhitekt, tase 7

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeerimisettepaneku tegija poolne eesmärk on, et detailplaneeringuga kaalutaks võimalust olemasoleva kioski asemele uue toitlustus-ärihoone kavandamist. Detailplaneeringuga kavandatav hoone on kooskõlas kõrgemate kvaliteedinõuetega linnaruumile ning vastab paremini linnakodanike ja turistide vajadustele, suurendades sellega toitlustusasutuse jätkusuutlikkust.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linnas, aadressil Suvituse tn 11, katastriüksus tunnusega 62510:018:9790. Kinnistu suurusega 349 m² asub Supeluse ja Suvituse tänavate ristmikul, Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal (reg nr 27007) ning mälestiste Supeluse 23 (reg nr 24258 Ammende I villa (suvepansion)) ja Supeluse 23/25 (reg nr 24259 Bööckenhofi suvemõisa peahoone, koos säilinud kõrvalhoonega ja pargi säilinud osaga) vahetus läheduses.

2.2. Planeeringu koostamise alused

Planeeringu koostamise alused:

1. Planeerimisseadus, Riigikogu poolt vastu võetud 28.01.2015;
2. Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+, kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.mai 2021 otsusega nr 21;
3. Linnatänavad EVS 843:2016.

Detailplaneeringu koostamisel arvesse võetud dokumendid ja tööd, mis on esitatud lisamaterjalide toimikus KD 2:

1. Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Pärnu Linnavalitsuse korraldusega 01.aprill 2013 nr 159 (KD 2 lk 3);
2. Planeeritava maa-ala asukoha skeem. Lisa Pärnu Linnavalitsuse korraldus 01.04.2013 nr 159 juurde (KD 2 lk 6);
3. Pärnu LV planeerimisosakonnas 28.06.2016 toimunud nõupidamine. (Nõupidamise protokoll tervikstekst KD 2 lk 7);
4. Pärnu Linnavalitsuse, huvitatud isiku, planeeringu koostaja ja kinnistu omaniku vahel sõlmitud neljapoolne leping, mis puudutab planeeringu koostamise tellimist ja rahastamist: Leping planeeringu koostamise tellimine ja planeeringu koostamise rahastamine nr 2-13.3/4/2017 (KD 2 lk 8);
5. Pärnu LV Planeerimisosakond kiri 18.09.2017 nr 8-4/1361-8 (KD 2 lk 13);
6. Pärnu Suvituse tn 11 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu eskiislahendust on

avalikult tutvustatud 27.novembrist kuni 5.detsembrini 2017. Selle käigus ettepanekuid ja vastuvõtteid ei esitatud. Eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 06.12.2017. Kohaletunud olid kavandatud planeeringu lahendusega nõus. Pärnu Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 06.12.2017 (KD 2 lk 14);

7. Pärnu linna Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokolliga lisa 06.12.2017, osalejate allkirjad (KD 2 lk 16);

8. Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimused P.A.M. Projekt töö nr 201703-01, mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt, kooskõlastus nr 29935, 17.05.2017 (KD 2 lk 17);

9. Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus P.A.M. Projekt töö nr 201709-01 (KD 2 lk 31);

10. Topo-geodeetiline maa-ala plaan, Kinnisvara Ekspert töö nr 7835 (KD 2 lk 38);

11. Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist (KD 2 lk 39);

12. Maakatastri kitsenduste väljavõte (KD 2 lk 41);

13. Kooskõlastuste koonddtabel (KD 2 lk 45).

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

- krundi ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.
-

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1. Planeeritav ala asukoht

(KD 1 Situatsiooniskeem DP-1)

Planeeritav ala asub Pärnu linna kesklinnas, ranna puhkepiirkonnas Rannapargi vahetus läheduses Supeluse ja Suvituse tänavate ristmikul. Ranna puhkepiirkond on ka Kesklinna lähipuhkeala. Ümbruskonnas paikneb suuremaid ja väiksemaid majutusasutusi, spaasid, elamuid ja eramuid.

Planeeritav ala asub vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal, reg 27002 (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06.veebruari 2006 määrusega nr 32).

4.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ning ümbritsevate hoonete mahu ja kõrguse ruumiline analüüs

Planeeritava ala kontaktkvööndis asuvad puiesteed (Supeluse tn ja Tammsaare pst), Rannapark ja läheduses asuvad hooned. Kontaktkvööndis annab tooni Rannapark ja Supeluse tänav, mis on kahelt poolt palistatud puudega, mõjub teljena ja randaviiva promenaadina. Tammsaare pst on kahe-suunaline tänav, mille suundi jagab keskel puudeallee. Peamine liiklus (ka ühistransport) rannarajoonis kulgeb piki Tammsaare pst-d ja teeääres on võimalik autode parkimine.

Krundist üle tee jääv Rannapargi osa on väljakujunenud põlispuudega park, mis on nauditav puhkeala. Krundiga piirnev pargiosa on pigem muruplats, mida läbivad jalgteed.

Rannarajoonis liiguvad inimesed intensiivsemalt suveajal, siis on rohkem jalutajaid, jalgratastega liiklejaid ning autosid. Talvisel perioodil on tegu rahuliku elukeskkonnaga, mida veidi elavdavad hotellide külastajad.

Läheduses asuvad hooned:

1. Supeluse 25 ja Supeluse 29 Bööckenhofi suvemõisa peahoone koos säilinud kõrvalhoonega. Kvartali esimesed hooned on 19. saj keskel rajatud hilisklassitsistlikus stiilis, suhteliselt madalad, ca 7 m harjakõrguse ja 40°- 45° kraadise katusekaldega ehitised. Hoonetealune pind jääb 150 m² ja 160 m² vahemikku.
2. Suvituse 7 ja Supeluse 23. Hilisemad 19.saj lõpuaastatel ehitatud historitsistlikud puitpansionaadid kinnistutel on juba kõrgemad 10,5 –12,0 m ja suurema ehitusaluse pinnaga ca 450 m². Katusekalle väheneb 25° kraadile ja räästakõrgus tõuseb 8,0 meetrini. Kohustuslikuks elemendiks on ca 2 m hoone harjast kõrgem puidust torn.
3. Eha 2 Wasa pansionaat ja Suvituse 5. 1930-ndate II poole funktsionalism. Katusekalded on suhteliselt madalad, vahemikus 10°- 15° kraadi, Suvituse 5 hoone kõrgus on 11 m kuni 12,5 m ja Eha 2 hoonel 9,5 m. Ehitusalune pind ulatub Wasa pansionaadil 800 m². Hoonemahte liigendatakse eenduvate ja kõrgemate trepikodadega.
4. Sääse 7 / Pärna12 sanatooriumikompleks. Rajamisaastad 1962–1973. Varasem keskne magamiskorpus on neljakorruseline pikk hoone kõrgusega 14,5 m, kõrgem kaheksakorruseline magamiskorpus püstaktsendina koguni 28,5 m kõrgune. Söökla asemele ehitati 2006-2008.aastatel spaa kõrgusega samuti 14,5 m. Kogu hoonekompleksi ehitusalune pind on 3279 m².

4.3. Maakasutus ja hoonestus

(KD 1 Tugijoonis DP-2; KD 2 Topo-geodeetiline maa-ala plaan)

Kinnistu Suvituse tn 11, Pärnu linn, Pärnu linn

Maakond	Pärnu maakond
Omavalitsus	Pärnu linn
Asustusüksus	Pärnu linn
Lähiaadress	Suvituse tn 11
Katastritunnus	62510:018:9790
Kinnistu suurus	349 m ²
Katastrijärgne sihtotstarve	Ärimaa 100%

Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve	Puhketeeninduse maa-ala 100%
---	------------------------------

Krunt on ruudukujuline ja asub Rannapargi Suvituse-Supeluse ja Sääse tn-ga piiratud pargiosas. Ehitisregistri andmetel on kinnistule rajatud ühekorruseline hoone - kiosk väliterrassiga, ehitisaluse pinnaga kokku 241 m², esmane kasutus 1993. a, kasutamise otstarve – muu toitlustushoone. Hoone on madalvundamendiga puithoone, katusekatteks plekk. Hoone oli algselt kavandatud ajutisena ning ei vasta enam kaasaegetele tingimustele.

Piirinaabrid

Address	Katastritunnus	Sihtotstarve	Märkus
Suvituse tn 9	62510:018:9820	üldkasutatav maa 100%	Rannapark
Suvituse tänav T2	62510:012:0003	transpordimaa 100%	tänav
Supeluse tänav T4	62510:012:0008	transpordimaa 100%	tänav

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Kaitseala piiranguvöönd	Kaitseala	KLO1200069	Pärnu rannapark	349.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL130395810		8
Uuringu ala	Uuringu ala (geoloogiline)	U903	Üldgeoloogiline kaardistamine	349.3
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	7177269		10.4
Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	Muinsuskaitseala	27007	Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala	349.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL130395536		33.6

4.4. Haljastus, liiklus

Kinnistu keskel kasvab üksik vaher, Supeluse tänava ääres krundi piiril kasvavad kased on piki tänavat moodustatud puudeallee osa. Muu haljastus on olnud sessorne hooajaliste potitaimedega.

Liikluskorraldus vastab ümbritsevate tänavate üldisele liikluskorraldusele.

4.5. Tehnovõrgud

Kinnistu on varustatud tehnovõrkudega: elektrisüsteemi liik – võrk; veevarustuse liik – võrk; kanalisatsiooni liik – võrk. Hoone soojavarustuse liik on kohtküte ja soojusallikas on elektriotseküte.

4.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Üldplaneering näeb ette avaliku supelranna laiendamist. Võimaluste avardumine toob hooajal randa veel rohkem inimesi, kes kõik soovivad ja vajavad toitlustamist-teenindamist. Üldplaneeringus on antud võimalus teenindusasutuste rajamiseks rannapiirkonda ja Pärnu kuurordi ja puhke-ettevõtluse arengu soodustamiseks.

Hoonestuse kavandamisel lähtuda „majad pargis“ põhimõttest, s.t majad paiknevad eraldiseisvate üksuste või väikeste kompleksidena ümbritsetuna haljaskeskkonnast ja ei ole ümbritsetud piiretega. Avaliku kasutusega ehitiste kavandamisel lähtuda universaalse disaini printsiipidest. Supelranna alaga piirneval alal tuleb kavandada rannateenindusele või vaba aja veetmisele suunatud funktsiooniga hoonestust.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. Detailplaneeringuga kavandatava põhjendus ja avalik planeerimisprotsess

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav toetab üldplaneeringuga ette nähtud piirkonna arengut, mis näeb ette avaliku supelranna laiendamist ja teenindusasutuste rajamist. Tänapäevane turismi arendamine Pärnus toetub võimaluste avardamisele – rohkem võimalusi rannas viibimiseks, rohkem võimalusi suuremaid turistide hulki teenindada, rohkem võimalusi turismihooaja pikendamiseks ka sügisesse ja kevadel varem alustamine; mitte ainult liivaranna, vaid kogu rannarajooni roheluse, arhitektuuri ja teeninduse rakendamine nii kohaliku elaniku kui linna külastaja hüvanguks.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav toetub eelnevalt toimunud avalikule planeerimisprotsessile.

Detailplaneeringu protsess algatati, et arendada kinnistul välja hoonestus, kus oleks toimiv toitlustusasutus olemasoleva kioski asemel. Olemasolev erilahendusega kiosk on olnud kohalike ja turistide seas tuntud populaarse söögikohana ning ettevõtja soovib jätkata toitlustusteenuse pakkumist veel parema kvaliteediga. Et seda teha, vajab kinnistu arendamist. Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Pärnu Linnavalitsuse korraldusega 01.aprill 2013.

Ette oli nähtud muinsuskaitse eritingimuste koostamine ja kinnistule hoone ehitamiseks detailplaneeringu koostamine, mis arvestab lähtetingimustega ja muinsuskaitse eritingimustega. Hoone ehitusmahu, avatuse tänavale, haljastuse, seose pargiga, muinsuskaitse tingimustega arvestamise ja muud aspektid fikseeritakse läbi detailplaneeringuprotsessi, mis on avalik.

Pärnu Linnavalitsuse, huvitatud isiku, planeeringu koostaja ja kinnistu omaniku vahel sõlmiti 27.04.2017. a neljapoolne leping, mis puudutas planeeringu koostamise tellimist ja rahastamist: Leping planeeringu koostamise tellimine ja planeeringu koostamise rahastamine nr 2-13.3/4/2017.

Detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused P.A.M. Projekt töö nr 201703-01, mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseametilt poolt, kooskõlastus nr 29935, 17.05.2017. Kinnitatud muinsuskaitse eritingimustest lähtuvalt on võimalik kavandada hoone, mis sobib ümbritsevasse miljöösse.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel lähtuti eelpoolnimetatud dokumentidest, toimunud menetlustoimingustest ja kokkulepetest.

Ehitisealuse pinna ja hoone mahtude kavandamisel alates detailplaneeringu eskiisistaadiumist on lähtunud muinsuskaitse eritingimustega ette nähtud lahendusest. Tingimused erinevad detailplaneeringu lähtetingimustest, kuid tulenevad ajaloolisest linna piirkonna kujunemisest, ümbritsevate hoonete mahu ja kõrguse ruumilisest analüüsist, lisaks ajalooliselt väljakujunenud tegevustest ja ettevõtlusvormidest Pärnu linna rannarajoonis ning näevad ette tingimustest lähtuvalt sobiva hoone kavandamist Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal.

04.09.2017.a esitati Pärnu LV Planeerimisosakonda ülevaatamiseks detailplaneeringu eskiislahendus. 18.09.2017.a esitas planeerimisosakond märkused, mis tuli eskiislahendusse sisse kanda. Täiendatud eskiislahenduse võttis planeerimisosakond vastu ning algatas eskiislahenduse avalikustamise protsessi.

Pärnu Suvituse tn 11 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu eskiislahendust on avalikult tutvustatud 27.novembrist kuni 5.detsembrini 2017. Selle käigus ettepanekuid ja vastuvõtteid ei esitatud. Eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 06.12.2017. Avalikul arutelul osalesid naaberkrundi omanik, Pärnu maavalitsuse esindaja, Pärnu LV planeerimisosakonnast 3 esindajat, huvitatud isikud ja arhitekt. Kohaletulnud olid kavandatud planeeringu lahendusega, mis toetus muinsuskaitse eritingimustele, nõus. Avalik arutelu protokolliti ja nähti ette planeeringu koostajal esitada Suvituse tn 11 kinnistu detailplaneeringu projekt planeerimisosakonnale menetlustoimingute läbiviimiseks.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtunud detailplaneeringu eskiislahendusest P.A.M. Projekt töö nr 201709-01, mis on läbinud demokraatliku avalikustamisprotsessi, ei ole saanud vastuväiteid, vastab ja toetub muinsuskaitse eritingimustele ja on suunatud Pärnu linnavalitsuse poolt järgmisesse planeerimisetappi.

Käesolev detailplaneeringu projekt ei ole muutnud ülalnimetatud eskiislahenduses esitatud põhimõtteid.

5.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

(KD 1 Põhijoonis DP-3, Põhijoonise aksonomeetiline perspektiiv DP-4, Illustratsioon 1, 2 DP-5, 6)

Krundi sihtotstarve

Krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve. Käesolev detailplaneering ei muuda Pärnu linna üldplaneeringust tulenevat krundi maakasutuse juhtotstarvet.

Krunt (asend joonisel)	Planeeringu- eelne ja järgne krundi pindala	Maakasutuse juhtfunktsioon (kehtiva üldplaneeringu kohane)	Krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneering)	Katastriüksuse sihtotstarve (vastavalt Vabariigi valitsuse 23.10.08 a määrusele nr 155)
POS 1, Suvituse 11	349 m ²	K; Puhke- teeninduse maa- ala 100%	ÄK; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa 100%	Ä; ärimaa 100%

Puhketeeninduse maa-ala on piirkond, kus paiknevad linna puhkemajandust toetavad äri- ja teenindustevõtted, haljasalad ning puhke- ja spordirajatised. Piirkonna eripäraks on kooslus Rannapargiga, mis seab hoonestusele ning selle paiknemisele väljakujunenud keskkonnast tulenevad põhimõtted. Valdav otstarve on majutus-, toitlustus-, teenindus-, tervishoiu-, meelelahutuse-, kaubanduse-, kultuuri- ja spordiasutused. Puhke- ja spordirajatised. Rannateenindusega seotud hooned.

Kavandatav ehitusõigus

(alus: Planeerimisseadus, Töö nr 201703-01 Suvituse tn 11, Pärnu linn (27007) kinnistu 62510:018:9790 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule KD 2)

Krundi ehitusõigusega määratakse: 1) maksimaalne krundi täisehituse protsent; 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil või hoonete puudumine; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Address	Suvituse 11, Pärnu linn
Krundi suurus	349 m ²
1) Krundi max täisehitus%	60%; ehitisealuse pinna hulka kuuluvad ka kaetud terrassid.
2) Hoone max ehitisealune pind*	max ehitisealune pind kokku 210 m ²
3) Hoonete suurim arv krundil	1; hoone peab jääma hoonestusala piiridesse
4) Hoone max kõrgus (m ja m abs) arvestatuna olemasolevast maapinnast*	Kuni + 6,8 m (8,9 m abs)

*Hoone max kõrguse (m ja m abs) arvestamisel olemasolevast maapinnast ja hoone max ehitisealuse pinna planeerimisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustest detailplaneeringule uushoonestuse kõrguse ja mahu kohta. Muinsuskaitsetingimused erinevad algsest detailplaneeringu lähteülesandest. Muinsuskaitsetingimused võimaldavad 2-korruselise mahult liigendatud hoone kavandamist, mis vastab planeerimiseesmärgina toitlustusasutuse kavandamisele. Muinsuskaitse seisukoht arvestab Pärnule omast lähenemist ja suvituslinna kujunemist ning ajalugu.

Ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

(alus: Planeerimisseadus; Töö nr 201703-01 Suvituse tn 11, Pärnu linn (27007) kinnistu 62510:018:9790 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule KD 2)

Arhitektuursed tingimused ehitistele määravad ära: 1) hoonete suurima lubatud korruselisuse; 2) hoonete kõrgusliku sidumise; 3) hoonete tulepüsivusklassi; 4) kohustusliku ehitusjoone; 5) olulised arhitektuurinõuded; 6) lubatud katusetüübid, katusekalde (kraadides); 7) nõuded hoone välisviimistlusele; 8) nõuded avatäidetele; 9) nõuded krundi piiretele; 10) nõuded heakorrale ja haljastusele.

Suvituse 11, Pärnu	Tingimused
1) Hoone maksimaalne maapealne/maa-alune	2 / 0

Suvituse 11, Pärnu	Tingimused
<p>korruselisus** (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 9 Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ning mahu kohta p.3)</p> <p>2) Hoone kõrguslik sidumine</p>	<p>1. Maapinna kõrgus on olemasolev ja tasane vahemikus + 2.10 m abs kuni + 2.17 m abs; 2. Tápne kõrgusmärk määrata ehitusprojektiga.</p>
<p>3) Hoone tulepüsimusklass</p> <p>4) Hoone kohustuslik ehitusjoon (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 9 Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ning mahu kohta p.1)</p>	<p>1. TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsimusklassiga hooneid; 2. Tápne tulepüsimusklass täpsustada ehitusprojektiga.</p> <p>1. Hoone Supeluse tn poolne fassaad planeeritakse 2,3 m Supeluse tänava poolsest kinnistu piirist; 2. Suvituse tn poolne fassaad planeeritakse 1,8 m Suvituse tänava poolsest kinnistu piirist.</p>
<p>5) Hoone olulised arhitektuurinõuded *; ** (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 9 Nõuded planeeritava maa-ala ehitusjoone, krundi täisehituse protsendi ja uushoonestuse kõrguse ning mahu kohta p.1,2,3,4; lk 10 Tingimused planeeritava maa-ala uusehitise vormile, sealhulgas välisviimistlusmaterjalid, avatäited, katuse- kuju ja piirded p.4)</p>	<p>1. Hoone kavandada selliselt, et see sobitub keskkonda nii mahult kui materjalikasutuselt ja mõjub õhulise pargipaviljonina. Hoone peab suhestuma pargiga. Täpsem lahendus leppida kokku hoone eskiisi staadiumis. Sobivaima lahenduse saamiseks korraldada kutsutud arhitektuurivõistlus; 2. Hoone maht kavandada võimalikult liigendatuna, et vältida ühtse massiivse mahu tekkimist; 3. Hoone ehitiseaalune pind kavandada 210 m², millest hoone 2-korruselise osa pind on 100 m² ja täidab nõuet, et teise korruse ehitiseaalune pind peab olema väiksem kui 1/2 esimese korruse ehitiseaalusest pinnast. Kaetud terrasside pind on kavandatud 110 m²; 4. Hoone kavandada tänavale avatuna, see tähendab, et tänavale peab avanema avalikult kasutatav sissepääs ja/või vitriinaknad; 5. Hoone kavandamisel vältida visuaalse hoonemahu tungimist puiestee puuderivi vaatekoridorist kõnnitee poole; 6. Terrassid kavandada pargi tasapinnas ehk mitte märgatavalt kõrgemana kui olemasolev või planeeritav maapind.</p>
<p>6) Hoone katusetüübid, katusekalle (kraadides), katusekatte materjal (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 10 Tingimused planeeritava maa-ala uusehitise vormile, sealhulgas välisviimistlusmaterjalid, avatäited, katuse- kuju ja piirded p.2)</p>	<p>1. Lamekatus või madalakaldeline katus; katusekalded 0° kuni 20° kraadi; 2. Piirang katusekattematerjali osas: ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale; 3. Sadeveed juhtida oma kinnistule.</p>
<p>7) Hoone välisviimistlus (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 10 Tingimused planeeritava maa-ala uusehitise vormile,</p>	<p>1. Fassaad: silekrohvi, puitvooder, klaas; 2. Piirangud välisviimistluse osas: mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder, plekkvooder);</p>

Suvituse 11, Pärnu	Tingimused
sealhulgas välisviimistlusmaterjalid, avatäited, katuse- kuju ja piirded p.1)	3. Värvitoonide valik lahendada projektiga.
8) Hoone avatäited (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 10 Tingimused planeeritava maa-ala uusehitise vormile, sealhulgas välisviimistlusmaterjalid, avatäited, katuse- kuju ja piirded p.3)	1. Uste ja -aknaraamide materjal: puit ja/või metall; 2. Soovitavalt mitte kasutada peegelduvaid ja toonitud klaase.
9) Krundi piire (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 10 Tingimused planeeritava maa-ala uusehitise vormile, sealhulgas välisviimistlusmaterjalid, avatäited, katuse- kuju ja piirded p.5)	1. Piirdeid kinnistu Suvituse ja Supeluse tänava poolsetele külgedele ei planeerita; 2. Planeeritavad piirded võivad asuda kinnistu pargi poolsetel piiridel; 3. Pargiga suhestumiseks näha ette haljaspiirded; 4. Koos hoone projektiga näidata haljaspiirde lahendus. vt.p.5.3
10) Heakord ja haljastus (vastavalt Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule lk 10 Ettepanekud planeeritaval maa-alal kavandavate teede, trasside, haljastuse ja tehnoarajatiste asukoha kohta p.3)	1. Kinnistu keskel kasvav üksik vaher likvideeritakse; 2. Kavandada Supeluse tänava äärse puiestee haljastuse korrastamine ja taastamine; 3. Koos hoone projektiga näidata heakorrastuse ja haljastuse lahendus. vt.p.5.3

Piirangud

Elektripaigaldise kaitsevöönd	Kasutusvaldus on seatud elektrivõrgu valdaja kasuks vt.p.5.9
Sideehitise kaitsevöönd	Kasutusvaldus on seatud sidevõrgu valdaja kasuks vt.p.5.9
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Kasutusvaldus on seatud elektrivõrgu valdaja kasuks vt.p.5.9
Geodeetiline märk	Väljaspool planeeringu ala asuvad administratiivsed objektid, kohalik võrk II järk vt.p.5.9
Läbipääsu servituut	Suvituse tänava äärne läbipääsu servituut, avalikuks kasutamiseks kõnniteena, Pärnu linna kasuks. vt.p.5.9

* Käesolev detailplaneering sätestab nõude, et planeeringualale ehitatava hoone projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

** Hoone korruselisuse, suletud mahu ja kaetud terrasside planeerimisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustest detailplaneeringule uushoonestuse kõrguse ja mahu kohta. Muinsuskaitsetingimused võimaldavad 2-korruselise mahult liigendatud hoone kavandamist, mis vastab planeerimiseesmärgina toitlustusasutuse kavandamisele. Muinsuskaitse seisukoht miljöösse sobiva hoone kavandamisel on suvituslinna kujunemisele ja ajaloolisele toetuv ning aegade jooksul väljakujunenud keskkonda arvestav.

5.3. Haljastus ja heakord

Tulenevalt planeerimise eesmärgist keskendutakse kinnistul äritegevusele. Muinsuskaitse tingimustest tulenevalt tuleb kinnistu keskel kasvav üksik vaher likvideerida ja Supeluse tänava äärse puiestee haljastus tuleb korrastada ja taastada. See tähendab, et Supeluse tänava ääres säilib krundil kõrghaljastus ning nähakse ette lisaistutamise arvestades olemasoleva allee puuderivi rütmi. Krundi pargipoolsetele külgedele nähakse ette

haljaspiirded ja terrassi kavandamisel kasutada nn rohelise arhitektuuri võtteid. Rohelise arhitektuuri võtete ja haljaspiirete kasutamine suhestab kavandatava hoone pargiga ja pargi poolt vaadatuna muudab selle roheliseks pargiosaks. Lahendus tuleb esitada hoone projekti eskiisi staadiumis ja hoone projektis.

Arvestades krundil asuvat kõrghaljastust ja planeeritud haljaspiirdeid krundi pargipoolsetel külgedel on haljastatud ala pindala 70 m², mis on 20% kogu krundi pinnast ja vastab ärimaa haljastuse osakaalule.

Muinsuskaitse tingimustest tulenevalt tuleb prügi, inventari ja muu sarnase ladustamine kavandada hoone mahus või muul viisil varjatud. Lahendus tuleb esitada hoone projekti eskiisi staadiumis ja hoone projektis.

Heakord kinnistul ja ehitise territooriumil tagada vastavalt Pärnu linna heakorra eeskirjale. Ehitustegevuse tagajärjed tuleb likvideerida, krunt heakorrastada.

5.4. Liikluskorraldus

Planeeringuga ei muudeta ümbritsevatel tänavatel kehtivat liikluskorraldust. Pärnu suveturist, kes põhiliselt kasutab ettevõtte poolt pakutavat toitlustusteenust liigub Pärnu ranna parkide tsoonis meelsasti jalgsi või jalgrattaga.

Muinsuskaitse tingimustest tulenevalt hoone kavandada selliselt, et järjekorras kliendid ei takistaks liikumist kõnniteel.

Parkimiskohtade arvutus valemiga $P = A \times n$ (EVS 843:2016). P on parkimiskohtade arv, A on suletud netopind 200 m² ja n parkimismatiiv 1/230. Arvutus annab tulemuseks 0,86 parkimiskohta. Olenemata arvutuse tulemusest tuleb standardi järgi väikese kohviku juurde kavandada kaks kuni kolm parkimiskohta.

Arvestades planeerimise eesmärki, krundi suurust ja ehitisealust pindala, siis parkimiskohtade arvuks kinnistul planeeritakse 1. Teiste parkimiskohtade osas pargitakse vastavalt Pärnu linna rannarajoonis kehtestatud parkimiskorrale, mis sestooselt muutub. Pikaajalist parkimiskorraldust arvestades on võimalik läheduses parkida Tammsaare tänava ääres. Analoogset lahendust kasutavad rannapiirkonnas asuvad toitlustusettevõtted nagu Villa Wesset suveterrassiga, Estonia Resort Spa restoran suveterrassiga jne.

Hoone juurde planeeritakse jalgrataste parkimine, vähimaks kohtade arvuks on 6.

Lahendus tuleb esitada hoone projekti eskiisi staadiumis ja hoone projektis.

5.5. Tehnovõrgud ja rajatised

Käesoleva detailplaneeringuga tehnovõrke ei planeerita. Kinnistu on varustatud olemasolevate tehnovõrkudega: elektrisüsteemi liik – võrk; veevarustuse liik – võrk; kanalisatsiooni liik – võrk. Hoone soojavarustuse liik on kohtküte ja soojusallikas on elektriotseküte.

Hoone kavandamisel ette tulevad krundisisesed muudatused lahendada hoone projektiga tehes koostööd võrguvaldajatega. Muinsuskaitse tingimustest lähtuvalt tuleb trasside liitumispunktid ja tehnoseademetega paigaldus kavandada hoonesisiselt.

Hoone tänava fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehn. seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuuriselt sobiv asukoht. Vajadusel leida seadmete

arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

5.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritav ala ei piirne hoonestatud kruntidega, lähemal kui 8 m ei asu ühtegi hoonet – tagatud on 8 m kuja nõue. Ala piirinaabritena on kahes küljes park ja kahes küljes tänavad.

Päästeautod pääsevad planeeritavale alale ligi Supeluse ja Suvituse tänavate kaudu.

Lähim maa-alune tuletõrjehüdrant nr 564 asub Suvituse ja Supeluse tänavate ristmikul, kaugus planeeritavast alast 10 m, teine hüdrant nr 38 asub Supeluse tn ja Tammsaare pst ristmikul, kaugus planeeritavast alast 50 m.

Samaaegsete tinglike tulekahjude arv on 2 vastavalt Pärnu linna elanikkonna suurusele. Ühe tulekahju normvooluhulk 2-korruselise hoonestuse puhul on 10 l/s.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass on planeeritud TP 3. Samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoone. Tulepüsivusklass ja muud rakendatavad tuleohutuse tagamise võtted (kasutatavad materjalid, tulekahusignalisatsioon vms) täpsustatakse ja esitatakse ehitusprojektis.

5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele, kasutades järgmisi põhimõtteid:

1. Arvestada loodava teenindusettevõtte erinevate sihtgruppidega ning luua vastavalt sellele hea teeninduskeskkond. Kasutada lahendusi, mis aitaksid planeeringualast luua hea maine ning seda ka hoida.
2. Kavandatav hoone peab sobima kokku olemasoleva miljööga. See looks eeldused, et naabrid ja kohalikud elanikud tunnistavad ning võtavad omaks planeeringuala ja jälgivad seal toimuvat.
3. Planeerida avalikult kasutatavad kohad valgustatuna, lisaks näha ette kinnistuiseste alade valgustus.
4. Hoonel kavandamisel näha ette kuritegevust ennetavaid materjale, tarindeid (turvauksed, avatäidetel kasutada turvaklaase jne).
5. Hoone haldamisel tagada korrashoid, valve (nt elektrooniline valvesüsteem, videovalve vms) ja tuleohutus.

5.8. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Põhiliseks reostusallikaks kujunevad olmereoveed. Reoveed juhitakse olemasolevasse linna ühisreovee-kanalisatsiooni.

Prügimajanduse organiseerimisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjast, kus on sätestatud jäätmehoolduse korraldus.

Planeeritav ala asub üleujutusohuga alal. Hoone kavandamisel arvestada esimesel korrusel veekindlate sisustusmaterjalidega.

5.9. Planeeritaval alal olevad ja planeeritavad piirangud

(KD 1 Joonised DP-2, DP-3)

Tehnovõrkude kaitsevööndid

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Ulatus m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL130395810	8
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	7177269	10.4
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL130395536	33.6

Looduskaitse

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Kaitseala piiranguvöönd	Kaitseala	KLO1200069	Pärnu rannapark	349.3

Muinsuskaitse

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	Muinsuskaitseala	27007	Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala	349.3

Uuringuala

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Uuringu ala	Uuringu ala (geoloogiline)	U903	Üldgeoloogiline kaardistamine	349.3

Läbipääsu servituut (KD 1 Põhijoonis DP-3)

Suvituse tn 11 kinnistu ulatuses, 1,8 m laiuse ribana kinnistu Suvituse tänava äärsest osast, seada servituut avalikuks kasutamiseks Pärnu linna kasuks, eesmärgiga, et oleks tagatud inimeste vaba liikumine nii, et maa-ala saab kasutada ka kõnniteena.

Administratiivne objekt väljaspool planeeritavat ala (KD 1 Tugijoonis DP-2)

Supeluse tänava ääres paikneb geodeetiline märk PP655 ja Rannapargis geodeetiline märk PP654 (kohalik võrk II järk). Käesoleva detailplaneeringuga planeeritav ehitusala katkestab PP655 ja PP654 vahelise nähtavuse.

Detailplaneeringu rakendamisel ja ehitise püstitamisel näha ette geodeetilise märgi teisaldamine. Kinnisasja omanik esitab märgi omanikule sellekohase taotluse. Geodeetiline märk teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

5.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- 1.** Detailplaneeringu kinnitamise järgselt algatatakse hoone projekteerimise protsess.
- 2.** Enne hoone kavandamist tuleb taotleda võrguvaldajatel projekteerimistingimused.
- 3.** Hoone kavandamiseks sobivaima lahenduse saamiseks korraldada kutsutud arhitektuurivõistlus, mille võidutöö on aluseks ehitusprojektile.
- 4.** Hoone ehitusprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.
- 5.** Planeerimisettepaneku tegija otsib koostööpartneri hoone projekti koostamiseks.
- 6.** Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et peale eelprojekti koostamist ja kohaliku omavalitsuse väljastatud ehitusluba, tuleb koostada ehituslik ja tehniline põhiprojekt.
- 7.** Enne uue hoone ehitama asumist tuleb koostada lammutusprojekt kinnistul asuva hoone lammutamiseks ja seejäral hoone lammutada.
- 8.** Enne uue hoone ehitama asumist tuleb teisaldada geodeetiline märk.
- 9.** Enne kasutusloa saamist tuleb kehtestada Suvituse tänava äärne läbipääsu servituut, avalikuks kasutamiseks Pärnu linna kasuks.