

Suur-Jõe tn 48 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003216

Tartu 2019-2022

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ

Hoonestuse arhitektuurse kontseptsiooni koostaja

OÜ Pärnu Riverside Development

Töö koostamisest huvitatud isik

Pärnu linnavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	6
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1 Planeeritava ala asukoht	6
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	10
3.4 Haljastus ja liiklus	12
3.5 Tehnovõrgud	12
3.6 Geodeetilised punktid	12
3.7 Keskkonnatingimused	12
4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	13
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	17
5.1 Planeeringulahenduse aluseks oleva arhitektuurse kontseptsiooni kujunemine	17
5.2 Planeeringulahenduse kontseptsioon, kirjeldus ning valiku põhjendused	19
5.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	23
5.4 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	24
5.5 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	32
5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	34
5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	36
5.7.1 Veevarustus	37
5.7.2 Reovee kanalisatsioon	37
5.7.3 Sademevee kanalisatsioon	37
5.7.4 Elektrivarustus	38
5.7.5 Soojusvarustus.....	38
5.7.6 Sidevarustus.....	39
5.7.7 Vertikaalplaneerimine.....	39
5.7.8 Välisvalgustus	40
5.7.9 Tuletõrje veevarustus	40
5.8 Tuleohutuse tagamine.....	40
5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	41
5.10 Keskkonnatingimused	41
5.10.1 KSH eelhinnang	42
5.10.2 Üleujutusrisk	43
5.10.3 Jäätmed.....	43
5.10.4 Kliimamuutused.....	43
5.10.5 Energiatõhusus	44
5.10.6 Radoon	45
5.10.7 Insolatsioon	45
5.10.8 Müra	45
5.11 Piirangud	46
5.11.1 Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid, kujad.....	46
5.11.2 Geodeetiliste märkide kaitsevööndid	47
5.11.3 Servituudi seadmise vajadus.....	47
5.12 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	47

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
01. Täisehituse protsent ja kõrgused (OÜ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal)	M 1 : 3 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500
5. Kruntimise joonis	M 1 : 500
6. Hoonestuse arhitektuursete tingimuste joonis	M 1 : 500
7. Transpordi joonis	M 1 : 500

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavolikogu 20.04.2017 otsus nr 22 *Suur- Jõe tn 48 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine (sh planeeringu koostamise lähteseisukohad) ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Vastavalt planeeringu koostamise lähteseisukohtadele teostati detailplaneeringu eelnõu koostamise eelselt erinevatelt arhitektuuribüroodelt kolm arhitektuurset eskiislahendust. Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakond valis esitatutest välja Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhhal OÜ koostatud arhitektuurse eskiislahenduse, mis oli aluseks planeeringulahenduse koostamisel. Planeeringu koostamisel tehtava koostöö raames arhitektuurset kontseptsiooni täpsustati.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringut 2025+ (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21);
- Pärnu arengukava aastani 2035 (Pärnu Linnavolikogu 04.10.2018 määrus nr 43);
- AS Viisnurga tootmisterritooriumite detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.11.1997 otsusega nr 72);
- Kastani tn 2 kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavalitsuse 22.05.2006 korraldusega nr 433);
- Suur-Jõe tn 46a ja Liiva tn 4 kinnistute detailplaneeringut (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 21.04.2005 otsusega nr 45);
- Suur-Jõe tn 48 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangut (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2672/16, versioon 23.01.2017);
- Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhhal OÜ hoonestuse arhitektuurset kontseptsiooni (töö nr 1821);
- Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhhal OÜ linnaehituslikku analüüsi Suur-Jõe tn 48 kinnistule (01.2020)
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ Pärnu Maamööduteenistus, detsember 2018, töö nr TM-420/18); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Hinnangut Pärnus Suur-Jõe 48 asuva kinnistu geotehnilise olukorra kohta (OÜ Geoengineering, töö nr 019);
- Hinnangut Pärnus Suur – Jõe 48 maa-alal 2010.a. tehtud geotehnilise kontrolli tulemuste kohta (OÜ Geoengineering, töö nr 020);
- Hinnangut ehituskeeluvööndi ulatuse kohta Pärnus, Suur Jõe 48 kinnistul (OÜ Geoengineering, töö nr 042);
- Eksperthinnangut mälestise tunnustele vastavuse kohta. H. D. Schmidti suvevilla. Suur-Jõe tn 46, Pärnu (Liina Hansen, 2010);
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringualal kehtib AS Viisnurga tootmisterritooriumite detailplaneering. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg-le 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud AS Viisnurga tootmisterritooriumite detailplaneering uue detailplaneeringu planeeringuala ulatuses kehtetuks.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on selgitada välja Suur-Jõe tn 48 kinnistule sobivaim(ad) hoonestusala(d) ja ehitusõigus, määrata maakasutuse juhtotstarbed, arhitektuursed, linnaehituslikud ning vajadusel kruntimistingimused ning liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu jõe vasakul kaldal Eeslinna linnaosas Suur-Jõe ja Kastani tänava ristumiskohast vahetult jõe pool ning hõlmab Suur-Jõe tn 48 kinnistu ning osaliselt Vasakkalda kallasrada L7 kinnistu. Planeeringu koostamisel otsustati tervikliku lahenduse saamiseks planeeringualasse haarata ka Kastani tänava katastriüksus. Ala suurus kokku on ca 3,2 ha.

Ala jääb linnakeskusest linnulennult ca 1 km kaugusele idasuunda. Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus, olulised linnaehituslikud mõjutegurid ning linnaehituslik analüüs

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mille vahel on üksikud tootmis- ja ärimaa funktsiooniga maaüksused.

Planeeringuala külgneb kirdest Pärnu jõega, kagust elamumaa kinnistutega: Kastani tn 6, Kastani põik 2, Kastani tn 4, Kastani tn 2a ning transpordimaa Kastani põik T2 kinnistuga, edelast transpordimaa Suur-Jõe tänav T11 ja elamumaa Suur-Jõe tn 46 kinnistuga ning loodest tootmis-, äri- ja elamumaa Suur-Jõe tn 46a ja elamumaa Suur-Jõe tn 46c kinnistuga.



Vaade Suur-Jõe tn 48 planeeringualale ja kontaktvööndile (foto: Maa-ameti fotoladu)¹

¹ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal OÜ linnaehituslik analüüs Suur-Jõe tn 48 kinnistule

Juurdepääs Suur-Jõe tn 48 kinnistule toimub kahesuunaliselt kõvakattega Suur-Jõe tänavalt. Planeeringuala lõunaosas kulgeb jõe suunas tupikuga lõppev kahesuunaline kõvakattega Kastani tänav. Tootmisalade paiknemine jõe ääres ei ole soosinud avalikke juurdepääse kaldaaladele. Planeeringuala kontaktvööndis on lähim jõe juurdepääsuvõimalus (risti jõega) peale Kastani tänava loodesuunas asuv Liiva tänav, mis jääb Kastani ja Suur-Jõe tänava ristmikust ca 300 m kaugusele ja Vikerkaare tänav kagusuunas samuti ca 300 m kaugusel. Suur-Jõe tn 46a ja Liiva tn 4 kinnistute detailplaneeringuga on Suur-Jõe tänavalt kavandatud jalakäijate läbipääs läbi planeeritud kruntide jõeni. Nimetatud planeeringulahendus ei ole veel realiseerunud.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Riia maanteel alast ca 500 m kaugusel.

Suur-Jõe tänav on pikim tänav, mis läbib Pärnu ajaloolist eeslinna piirkonda. Möödunud aegadel kulges mööda seda tänavat kitsarööpmeline raudtee. Ajalooliselt on piirkonna miljööd kujundanud lisaks väikeelamutele jõeääres paiknevad tööstusalad. Tänapäevani vahelduvad tänavast jõe pool osaliselt tootmise lõpetanud tööstusalad (Väike-Jõe tn 5, Suur-Jõe tn 46a, 48, 52) elamualadega. Suur-Jõe tänava äärsel hoonestusel puudub iseloomulik ühine joon tänu erinevas mahu segatüüpi hoonestusele. Samuti puudub tänavat ääristav ühtne haljastus koos jalgteedega. Planeeringuala lähedal ääristavad tänavat kõrged puud haljasribadel, kohati on jalgteed teisel pool haljasribasid, kohati on tee ääres parkimistaskud. Suur-Jõe tn 48 kinnistu vastas Suur-Jõe tänava ääres asub 2-korruseline lamekatusega lasteaed. Selle taha kuni Riia maanteeeni jääb Pärnu vana kalmistu. Lähimad kauplused jäävad 200-500 m kaugusele.



Suur-Jõe tn 43, 43a, 43b, 43c korterelamud (foto: google maps tänavavaade)



Suur-Jõe tn 46a (foto: google maps tänavavaade)



Suur-Jõe tn 47 (foto: google maps tänavavaade)

Planeeringuala naaberkinnistul, Suur-Jõe tn 46 asub kõrge mansardkatusega kahekorruline kahepereelamu, mis on ehitatud 1909.a Pärnu linna suurkaupmehe ja töösturi Hans Diedrich Schmidt suvevillaks. Hoone välisarhitektuur on segu rangeilmelisest juugendi kujundusvõtetest ja saksapärasest traditsionalismist ehk heimatstiilist. Hoone on paigutatud krundi läänepoolsesse serva, tagasiastega tänavapoolsest kinnistupiirist. Maja kõrval paikneb võlvitud kelder koos kuuriga. Kõrvalhoonestus on rajatud ka krundi idaküljele. Kuna ehitise omab arhitektuurset, kultuuriloolist- ja tüpoloogilist väärtust (heimatstiilis terviklikult säilinud välisarhitektuuri ja siseplaneeringuga väikelinna erandlik elamutüübi näide Eestis), on tehtud ettepanek rakendada ehitise kui üksikobjekti suhtes riiklikku kaitset. Mälestise kaitsevööndi ulatuseks on ettepanek tehtud Suur-Jõe tn 46 kinnistu, kuna see tagab mälestise vaadeldavuse². Seega kavandatav mälestise kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.



Arhitektuuriväärtuslik ehitise Suur-Jõe 46 (foto: google maps tänavavaade)

Planeeringuala lõunaosas asub kitsa sõiduteeosaga Kastani tänav, mis suundub jõe poole ja lõpeb tupikuga jõe ääres ristudes Jaansonini rajaga. Kastani tänav äärde jäävad kahekorruselised elamud, fassaadidega peaaegu krundi piiril, tänav jõe poolses otsas astuvad elamud tänavajoonest tahapoole.

Planeeringuala Pärnu jõe poolses osas asub vasakkalda kallasrada ehk Jaansonini rada. Raja kergliiklustee on 3 m laiune, valgustatud ja tunduvalt madalamal kui planeeringuala tootmisterritoorium, mida on tõstetud. Jõeäärse krundipiiril on kaldakindlustus, mis on osaliselt lagunenu.

Kontaktvööndi jõeäärne eluhoonestus asub Pärnu jõe veepiirist ca 15-30 m kaugusel.



Vaade Suur-Jõe tänavalt Kastani tänavale (foto: google maps tänavavaade)

² Ekspert hinnang mälestise tunnustele vastavuse kohta. H. D. Schmidt suvevilla. Suur-Jõe tn 46, Pärnu



Vaade piki Kastani tänavat jõe (foto: google maps tänavavaade)



Vaade jõe poolt Kastani tänavale (foto: google maps tänavavaade)



Vaade Kastani tänava otsast jõeäärsele Jaanson rajale (foto: google maps tänavavaade)

Planeeringuala kontaktvööndis asub kolm suuremat korruselamute kvartalit (vt joonis nr 01):

- Suur-Jõe tänava ääres, planeeringualast lääne pool:
 Suur-Jõe tänava äärde on planeeritud 2+1 korrustega 10 m kõrgused elamud. Tagumised jõe äärde jäävad korterelamud on kõrguslikult liigendatud 3–4-korruselised ja 11–14 m kõrgused, kõrgeim lubatud hoone osa on 5-korruselise ja 17 m kõrgune.
- Liiva tänava ja lasteaia kinnistu vahel:
 Lasteaia ja Liiva tänava vahele jäävad vähesel määral väikeelamumaad (Suur-Jõe tänava äärde 2-korruselised 9 m kõrgused). Kvartali sisse jäävad korruselamumaad, kuhu on detailplaneeringuga lubatud ehitada 3–4-korruselisi hooneid kõrgusega 10–17 m. Hoonestus on osaliselt väljaehitatud. Kõrgeim on olemasolev 5-korruselise korterelamu kõrgusega 20 m.
- Kastani, Suur-Jõe tn ja Riia mnt vahel:
 Kastani tänavast teisel pool Suur-Jõe tänava ja Riia mnt vahel asuvad olemasolevad 4–5-korruselised paneelilamud kõrgusega ca 15–18 m.

Planeeringuala vahetus läheduses selle lääneküljel on kehtestatud Suur-Jõe tn 46a ja Liiva tn 4 kinnistute detailplaneering (vt planeeringuala asukoht joonisel nr 1), mille kohaselt on ala kruntideks jaotatud ning Suur-Jõe tn 46a krundile kavandatud äri- ja eluhoone ja Suur-Jõe tn 46c ning Liiva tn 4

krundile kummalegi korterelamu. Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on määratud 12 m ja lubatud kuni kolme korruse ehitamine. Kavandatud on mh jalakäijate läbipääsuservituudid ja jalgtee risti jõega kallasrajani. Planeeringulahendus ei ole veel realiseerunud.

Väikeelamumaade alad asuvad planeeringualast diagonaalis:

- Ida pool teisel pool Kastani tänavat. Osaliselt on tegu vanemate elamutega, osaliselt uusarendused. Detailplaneeringute järgi on lubatud ehitada 9 kuni 11 m kõrguseid elamuid. Krundi täisehitusprotsent ulatub 16 kuni 31 %-i..
- Liiva tänavast kesklinna poole jäävad peamiselt 1–2-korruselised puidust eeslinnamajad.

Planeeringualast ida poole jääv väikeelamu maade hoonestuse kõrgus pigem langeb jõe suunas 15–9 m. Samuti ala vahetus läheduses planeeringualast teisel pool Kastani tänavat on kehtestatud Kastani tn 2 kinnistu detailplaneering (vt planeeringuala asukoht joonisel nr 1), mille kohaselt on ala kruntideks jaotatud ning Kastani tn 2a krundile määratud ehitusõigus krundi lääneossa kuni 9 m kõrguse elamu (+ abihoone) ehitamiseks.

Planeeringualast jõe poole jääb alles vähesel määral äri- ja tootmisalasad, mille täisehitus jääb vahemikku 25-62% ja hoonete kõrgused 10–14 m.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Suur-Jõe tn 48 kinnistul (kt 62511:162:5710) paiknes 2019.a septembrini Skano Group AS mööblitootmine kontorihoone ja kauplusega. Mööblitootmine toimus alal 1960-ndatest aastatest alates, mil alal asus kombinat Viisnurk. Kuna mööblitootmine vahetas omanikku, on plaanis mööblitehas käivitada uues asukohas.

Maakasutuse sihtotstarbed kinnistul on tootmismaa 80% ja ärimaa 20%, pindala 25 639 m².

Vastavalt ehitisregistrile on kinnistul asuva 12 hoone ehitisealune pind kokku 15 388 m², seega on kinnistu maksimaalselt³ ehk 60% ulatuses hoonestatud. Hooned on kuni 4-korruselised sh 4-korruseline hoonestus jääb Suur-Jõe tn äärde. Suurem osa hoonestusest on amortiseerunud. Jõe lähim hoone (ala põhjaosas) asub jõe veepiirist ca 19 m kaugusel.

³ Vastavalt kehtivale AS Viisnurga tootmisterritooriumite detailplaneeringule

Vasakkalda kallasrada L7 (kt 62511:162:0008) kinnistul paikneb Skano Group AS-le kuuluv 1-korruseline 117 m² ehitisealuse pinnaga pumplahoone (ehr reg.kood 120599485), kinnistu maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, pindala 5 380 m².



Vaade Skano Group AS tootmishoonetele jõe poolt (foto: Tanel Tuhala)⁴



Vaade Suur-Jõe 48 kinnistule Kastani tänava ja Jaansonite raja nurgalt (foto: Tanel Tuhala)⁵

Kastani tänav T1 (kt 62511:162:0009) kinnistul asub ca 4 m laiuse sõiduteeosaga tänav; maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa 100%, pindala 2 270 m². Tänav on asfaltkattega, kahe-suunalise liiklusega ning ühineb Pärnu jõe poolses otsas Jaansonite rajaga. Tänav on varustatud tänavavalgustusega, kuid kõnniteed puuduvad.

⁴ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhala OÜ linnaehituslik analüüs Suur-Jõe tn 48 kinnistule

⁵ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhala OÜ linnaehituslik analüüs Suur-Jõe tn 48 kinnistule

3.4 Haljastus ja liiklus

Kõrghaljastus tootmisalal peaaegu et puudub. Üksikud puud kasvavad Suur-Jõe tn äärses parkimisala ümbruses ja kinnistu põhjaosas.

Tootmisterritooriumi pinda on jõepoolsel alal tõstetud ja servaalad toetatud betoonist tugimüüri. Maapinna kõrgusmärgid jõe ääres Jaansonini rajal on ca 1,5 m/abs, tootmisterritooriumil ca 5 m/abs. Territoorium on piiratud kõrge võrkaiaga.

Planeeringualale on transpordi juurdepääs tagatud Suur-Jõe tänavalt, kust pääseb kahe eraldi sissepääsuga tootmisterritooriumile ja küllastajate parklasse. Tootmisterritooriumile pääs on tõkestatud ning vaated jõe puuduvad Suur-Jõe tänavale ääres oleva 4- korruselise pika hoonemahu tõttu.

Vasakkalda kallasrada L7 kinnistul kulgeb avalikult kasutatav ca 3 m laiune kergliiklustee – Jaansonini rada. Jõekallas on korrastatud.

3.5 Tehnovõrgud

Kuna tegemist on aastakümneid töösolnud tootmisalaga, jäävad planeeringualale kõik vajalikud tehnovõrgud (side, elekter, kaugküte, vesi, kanalisatsioon, sademevesi). Uushoonestuse kavandamisel on vajalik olemasolevate trasside ümberkavandamine.

3.6 Geodeetilised punktid

Planeeringuala lääneosas asub geodeetiline punkt nr 91025 kaitsevööndiga 3 m punkti keskmest.

3.7 Keskkonnatingimused

Planeeringualal valitsevaid keskkonnatingimusi ja arendusvõimalusi on käsitletud detailplaneeringu KSH eelhinnangus⁶.

Eelhinnangus on analüüsitud võimalikke planeeringuga seotud keskkonnamõjusid, sh maastiku ja maakasutusega kaasnevad muutused, mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ning rohevõrgustiku toimimisele, taimestikule ja loomastikule, kaitstavatele objektidele, sh Natura 2000 aladele, mõju kultuuriväärtustele, sotsiaalmajandusele, müra- ja õhureostust, kumulatiivsust, ülejutusrisiki. Eelhinnangus on loetletud leevendavad meetmed, millega tuleb arvestada planeerimisel/projekteerimisel ja ehitustegevusel.

Teadaolevalt ei jää vahetult planeeringualale kaitstavaid loodusväärtusi ja seetõttu ei ole kavandataval tegevusel vahet negatiivset keskkonnamõju kaitsealustele liikidele. Planeeringuala vahetusse lähedusse jäävad mitmed kaitstavate loomaliikide elupaigad (liigid, kelle elupaigaks on Pärnu jõgi), mistõttu peab arendustegevuse kavandamisel arvestama, et ei kahjustataks Pärnu jõe head seisundit. Planeeringuala lähialale jääb kaitsealuse linnuliigi mustviire elupaik ja piirkond on ka nahkhiirte toitumislendude alaks, mistõttu tuleb ehitus ja projekteerimistööl arvestada nimetatud liikidega.

KSH eelhinnangu läbiviimise tulemusel jõuti järeldusele, et leevendavate meetmete rakendamisel ei avaldu planeeringu elluviimisel negatiivset keskkonnamõju ja strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Planeeringu koostamisel on arvestatud eelhinnangus toodud leevendavate meetmetega, mh on välja toodud ka meetmed projekteerimis- ja ehitusetapiks (vt ptk 5.10.1).

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud Pärnu jõe kalda 10 m veekaitse-, üldplaneeringu kohase vähendatud ehituskeelu- ja 100 m piiranguvööndiga, samuti kallasraja (10 m) olemasoluga. Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud⁷.

⁶ OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2672/16, versioon 23.01.2017

⁷ LKS § 31 ja § 38

Pärnu linn on üleujutusega seotud riskipiirkond⁸. Suur-Jõe tn 48 kinnistu maapinda on tootmishoonete rajamise perioodil tõstetud, rajatud on kaldakindlustus ja Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad perioodilised üleujutused küll kinnistu piirini Pärnu jõe äärses ja Kastani tänava äärses osas, kuid kinnistul olevat hoonestust üleujutused ei ohusta. Vasakkalda kallasrada L7 kinnistu on seevastu perioodiliste üleujutuste alal ning Pärnu jõe veetaseme tõus ujutab sisuliselt kogu kinnistu vähemalt iga 10 aasta jooksul korra üle. Kinnistul olev hoone jääb samuti korduva üleujutusega alale.

Planeeringuala asub Pärnu jõe lihkeohtlikul kaldaosal, kus ehitamisel jõe kaldale lähemale kui 70 m on vajalik ehitamisel viia läbi nõlva stabiilsusarvutused. Seetõttu on koostatud mitu hinnangut Suur-Jõe tn 48 kinnistu geotehnilise olukorra kohta. Hinnangute kohaselt on aktiivsed geotehnilised protsessid alal kustumas ja nende areng ei sega kavandatud ehitustegevust. Kaldakindlustuse pinnaseprisma ei ole praktiliselt 23 aasta jooksul märgatavalt muutunud ja kohati on selle kõrgus isegi kasvanud. Tervikuna pinnaseprisma maht ei ole muutunud ja see garanteerib ka tulevikus nõlva püsivuse.

4 ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt asub Suur-Jõe tn 48 kinnistu Suur-Jõe ja Kastani tänavate (Viisnurk) vahelisel arengualal A11. Vasakkalda kallasrada L7 kinnistule on üldplaneeringuga kavandatud puhke- ja haljasala maa juhtotstarve ja ujumiskoht (vt skeem 4.1).

Üldplaneeringu kohaselt on arengualad linnaruumi osad, mis eristuvad ruumiliselt ja funktsionaalselt ümbritsevast keskkonnast ning mille puhul on võimalikud mitmesugused linnaehituslikud ja funktsionaalsed lahendused. Lähtuvalt arenguvõimaluste paljususest ei ole peetud otstarbekaks määrata üldplaneeringuga konkreetset juhtfunktsiooni, vaid erinevate võimalike juhtfunktsioonide raames on antud tingimused aladele ruumilise ja funktsionaalse lahenduse kavandamiseks senise funktsiooni muutumisel.

Arengualal A11 on üldplaneeringus kavandatud kaks arenguvisioni:

- Arenguvision 1: ala kasutus jätkub tootmismaana;
- Arenguvision 2: rakendub, kui kavandatakse juhtfunktsiooni muutust.

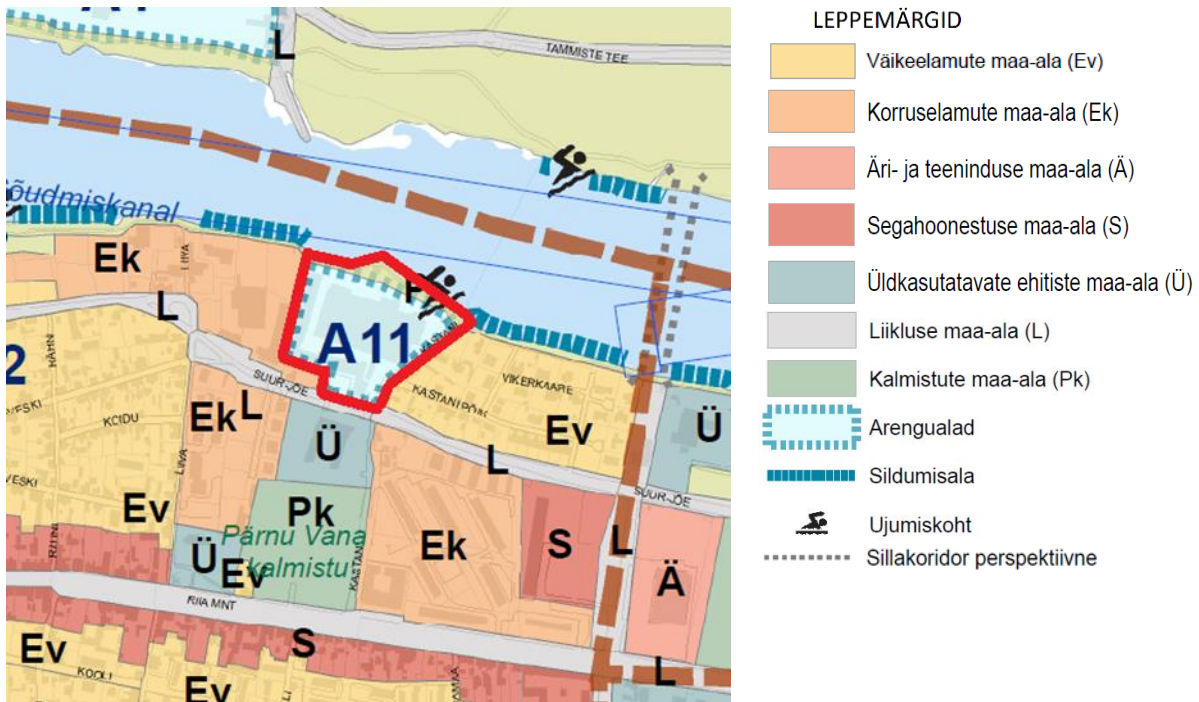
Käesoleva planeeringu koostamise üheks eesmärgiks on määrata Suur-Jõe tn 48 kinnistule uus maakasutuse juhtotstarve ehk rakendatakse üldplaneeringu arenguvisioni 2. Arenguvision ehk eesmärk on siis jõe äärse ala väärtustamine läbi suurtootmise välja viimise ning ümbritseva elukeskkonnaga sobiva funktsionaalse ja ruumilise lahenduse leidmine.

Valitud visiooni puhul on üldplaneeringuga arenguala A11 juhtotstarveteks lubatud: väikeelamute maa-ala (Ev), korruselamute maa-ala (Ek), üldkasutatavate ehitiste maa-ala (Ü) ja äri ja teeninduse maa-ala (Ä).

Suur-Jõe tn 48 kinnistule on kavandatud korruselamute ala äri- ja teenindusmaa ning üldkasutatava maa-alaga. Kuna tegemist on suuremõtmelise arengualaga Pärnu jõe kalda alal, on leitud kogu piirkonnale (sh Vasakkalda kallasrada L7 kinnistule) uus terviklik linnaruumiline lahendus läbi arhitektuurse kontseptsiooni, mis läbi on tagatud ala laiapõhjaline ja tasakaalustatud arendus⁹.

⁸ Keskkonnaministri 10.02.2019 käskkiri nr 105 *Üleujutusega seotud riskide ajakohastatud hinnangu kinnitamine*

⁹ Üldplaneeringu kohaselt on arengualade määramise eesmärk leida piirkondadele uued terviklikud linnaruumilised lahendused ja tagada alade laiapõhjaline ja tasakaalustatud arendus



Skeem 4.1 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ maa- ja veealade kasutuse plaanist (seisuga 16.01.20), millel planeeringuala on tähistatud punase joonega

Üldplaneeringus on ala A11 arendamise ja hoonestamise põhimõtetenähtud, et arvestades, et tegemist on suuremõtmelise arengualaga Pärnu jõe kalda alal, peab planeeringuline ja arhitektuurne lahendus olema kõrge kvaliteediline. Kaaluda tuleb arhitektuurivõistluse koostamise vajadust¹⁰. Hoonestusstruktuur peab olema lahendatud selliselt, et üleminek jõeäärsele haljasalale ning ümbritsevale väikeelamupiirkonnale oleks sujuv. Avada tuleb vaateid jõe.

Tagamaks planeeritava ala planeeringulise ja arhitektuurse lahenduse kõrge kvaliteet, on detailplaneeringu lahenduse aluseks kohaliku omavalitsuse poolt välja valitud arhitektuurne kontseptsioon/arhitektuurne eskiislahendus, mida planeerimisprotsessis täiustati lähtuvalt huvitatud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate ettepanekutest ehk erinevaid huve on tasakaalustatud ning põimitud need planeeringulahendusse.

Lähtutud on üldplaneeringuga määratud linnaruumi arengu üldistest põhimõtetest. Planeeringualale arhitektuurse kontseptsiooni koostamine väljendab terviklikkuse põhimõtet, samuti kompaktsuse põhimõtet.

Planeeritud elukvartali lahendus muudab territooriumi linnaelanikele avatuks, tekib uus ühendus Jaansonirajaga, kaob kinnine hoonefront jõe ääres ja Suur-Jõe tänav saab uue vaatekoridori jõe. Nimetataväljendab avaliku ruumi olulisuse põhimõtet. Samuti saab Jaansonirada lisaks kena heakorrastatud lõigu, kus tühjade tootmishoonete asemel on püsielanikega piirkond, võimalus rajada kohvik ja ujumiskoht. Nimetataväljendab linnaruumi elavuse põhimõtet. Planeeritud hoonestus on kavandatud kõrguslikult ja horisontaalselt liigendatud tagamaks sujuv üleminek jõeäärsele haljasalale ning ümbritsevale elamupiirkonnale. Kasutatud on üldplaneeringu kohast koostöö põhimõtet, mis väljendub esitatavas kompromisslahenduses. Arhitektuurse visiooni olemasolu ja sellest lähtuvalt seatud arhitektuuritingimused tagavad kavandatava hoonestuse kõrge arhitektuurse taseme. Tagatud on parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus. Lisaks uuele planeeritud tänava vaatekoridorile tagab hoonestusalade paigutus uushoonetest ja/või nendevaheliselt alalt vaated jõe.

¹⁰ Planeeringu koostamise algatamise otsuses on määratud, et hoonestusmahtudele parima lahenduse leidmiseks koostada minimaalselt kolm arhitektuurset eskiislahendust erinevatelt arhitektuurbüroodelt või korraldada arhitektuurivõistlus. Planeerimisprotsessis koostati kolm arhitektuurset eskiislahendust erinevatelt arhitektuurbüroodelt.

Lähtutud on eripärade välja toomise põhimõttest, kus on väärtustatud erilise reljeefiga territooriumi ning Pärnut kui jõelinna.

Haljastuse põhimõtetena on üldplaneeringus toodud, et elufunktsiooni kavandamisel tuleb jõe äärsele alale kavandada piirkonda teenindav avalik lähipuhkeala ja hoonete vahelised väliavad tuleb lahendada kõrgevaliteedilisel ning siduda jõe äärse avalikult kasutatava alaga¹¹. Oluline on säilitada jõe äärse rohekoridori sidusus.

Planeeringulahenduses on kavandatud puhkealad ja mänguväljakud. Planeeringus esitatud tingimuste täitmisel on tagatud hoonete vahelise ruumi kõrgevaliteediline lahendus. Planeeritud kergliiklusteede ja haljasaladega on kavandatud sujuv üleminek jõeäärsele avalikult kasutatavale alale ning säilitatud on jõeäärse rohekoridori sidusus.

Liikluskorralduse põhimõttena on üldplaneeringus toodud, et kaaluda tuleb täiendava kergliiklejate ühenduse loomist Suur-Jõe tänavalt jõe äärsele kallasrajale.

Planeeringulahendusega on täiendav kergliiklejate ühendus loodud. Sealjuures on lähtutud võrdse kohtlemise põhimõttest ja kasutatud universaalse disaini printsiipe, kuna elupiirkonnast jõeäärsele alale pääsemiseks on kavandatud kaldtee, mis on kasutatav erinevate vajadustega inimgruppide poolt.

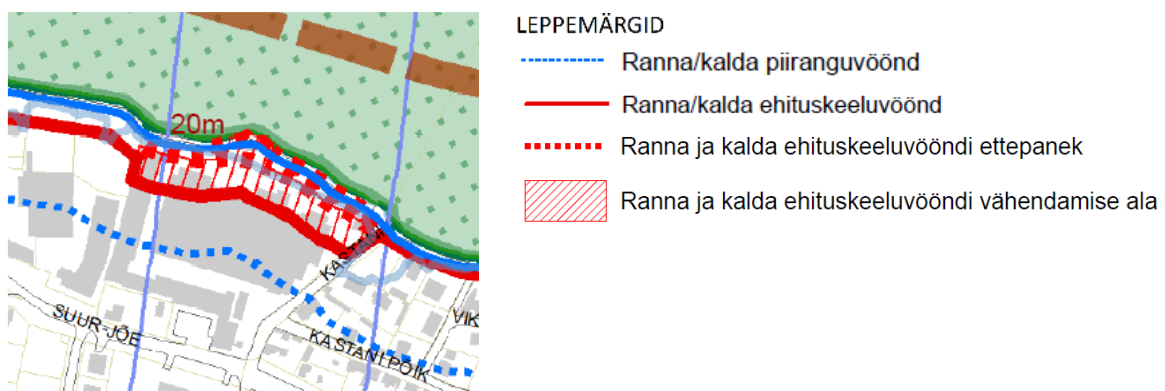
Keskkonnaohutuse põhimõttena on üldplaneeringus toodud, et tootmistegevuse asendamisel alternatiivse maakasutusega on vajalik hinnata vee- ja pinnasereostuse olemasolu ja olulisust ning vajadusel määrata meetmed keskkonnaohu vältimiseks.

Planeeringuprotsessis on koostatud detailplaneeringu KSH eelhinnang, kus asjakohased teemad on hinnatud ning vajalikud meetmed keskkonnaohu vältimiseks on planeeringus kajastatud.

Vastavalt üldplaneeringule on ala A11 arendamisel tervikliku arendusplaani aluseks detailplaneering.

Üldplaneering täpsustab mh Pärnu jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatust planeeringualal. Ehituskeeluvööndi täpsustamisel lähtuti kalda kaitse eesmärkidest ja taimestikust, reljeefist, olemasolevate kinnistute piiridest, teedest ja väljakujunenud asustusest ning korduva üleujutusega alast rannal.

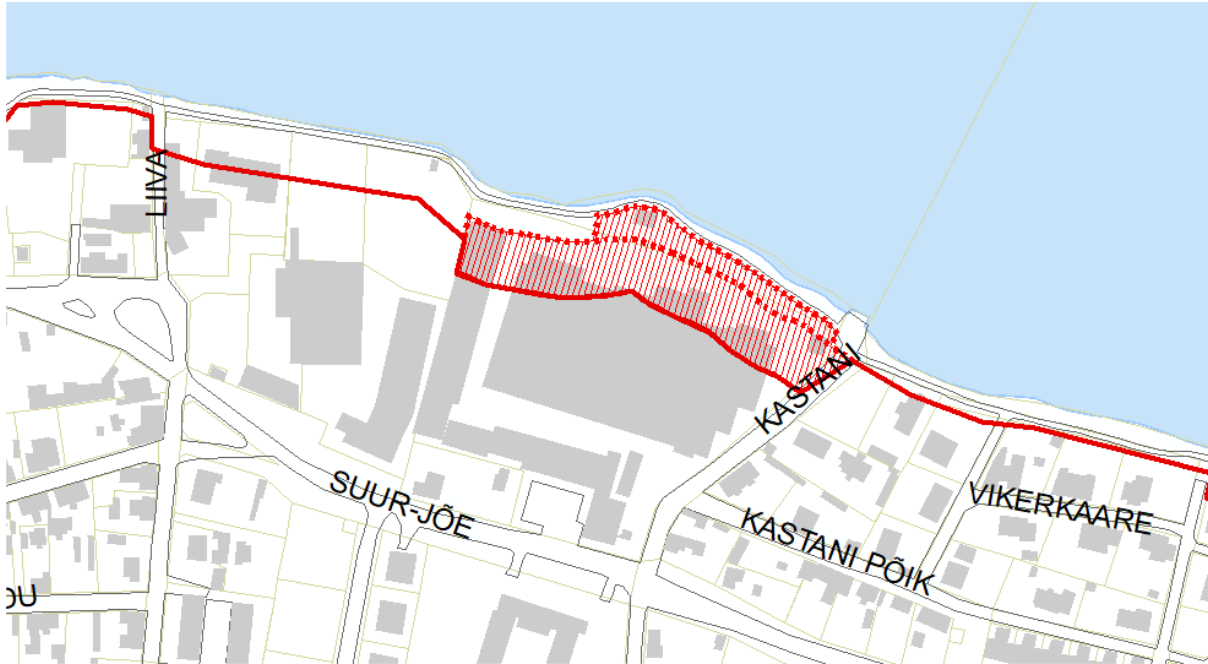
Üldplaneeringuga tehti ettepanek vähendada jõe kalda ehituskeeluvööndit¹² eesmärgiga arendada Suur-Jõe tn 48 kinnistul elamuarendust ja puhketegevusega seonduvaid rajatisi (mänguväljakud, spordiplatsid). Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek 20 m, eesmärgiga arendada Suur-Jõe tn 48 kinnistuga külgneval kalda alal jõe äärset avalikku ruumi ja paigaldada ujumiskoha kasutamiseks vajalikku inventari. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kergliiklusteeni, eesmärgiga kavandada Vasakkalda kallasraja L7 kinnistul olemasoleva pumbajaama hoone asukohta avalikkusele suunatud ärifunktsiooniga hoone (nt kohvik, toitlustus, teenindus). Ehituskeeluvöönd on vähendatud tingimusel, et säilib jõe äärne haljasala, vt skeem 4.2, 4.3 ja 4.4.



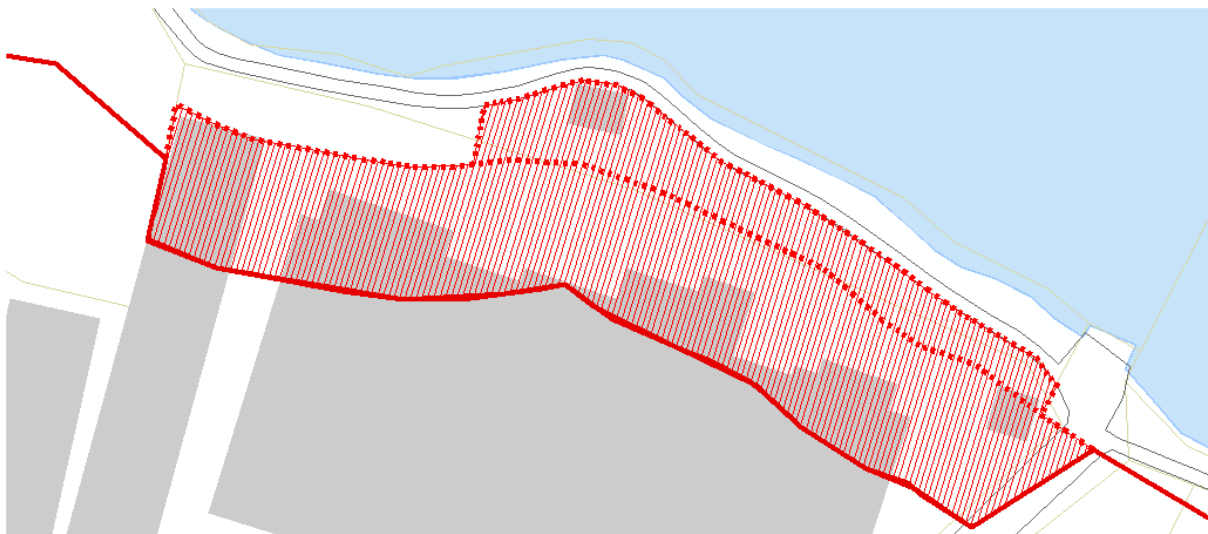
Skeem 4.2 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ piirangute plaanist (seisuga 16.01.20)

¹¹ Planeeringu koostamise algatamise otsuses on määratud igale moodustatavale krundile näha võimalusel ette laste mänguväljak/puhkeala. Kaaluda võib ühise, keskse haljasala kavandamist ja sidumist jõe äärse avaliku ruumiga.

¹² Keskkonnaameti 08.03.2021 kiri nr 7-13/20/17179-4 Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering 2025+ alusel ehituskeeluvööndi tingimuslik vähendamine



Skeem 4.3 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ seletuskirjast: skeem 18a. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Suur-Jõe 48 kinnistul ja Pärnu jõe vasakkaldal kergliiklustee ääres



Skeem 4.4 Väljavõte Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ seletuskirjast: skeem 18b. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kallasraja L7 kinnistul

Kuna Pärnu lahe rannikuala on määratud üleujutusohuga alaks (üleujutusohuga ala Pärnu linnas on ala allpool 3 m samakõrgusjoont) ja Pärnu linn üleujutuse riskipiirkonnaks, seati üleujutusohuga alade arendamisel järgmised tingimused (välja toodud asjakohased):

- üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga aladel tuleb detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel hinnata üleujutusega kaasneva võimaliku riski;
- üleujutusohuga aladel tuleb arvestada üleujutuse mõju konstruktsioonidele ja ehitusmaterjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena;
- reeglina määrata uute põhihoonete ruumide esimese maapealse korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks Pärnu linnas 3,2 m abs. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega;

- täiendavalt tuleb hinnata üleujutusega kaasneva ujuvmaterjali poolt tekitatavat võimalikku kahju ning ette näha vajalikud kaitsemeetmed (takistavad piirded, metallkatted klaasfassaadidele, tugevdatud konstruktsioonid vms);
- tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga;
- elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada *elektrihutusseaduse* nõudeid järgides. Uued alajaamad ja elektrikilbid tuleb paigaldada 3,2 m abs kõrgusele;
- uued sademe- ja reoveepumplad tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks. Pumpadele ja toitesüsteemidele tuleb kuni 3,2 m veetõusu korral tagada töökindlus.

Planeeringuala naaberkinnistul Suur-Jõe tn 46 asub tähelepanuväärse arhitektuuriga elamu, mis üldplaneeringu kohaselt on määratud kui väärtuslik üksikobjekt, mis tuleb reeglina säilitada. Planeeringulahenduses on arvestatud objekti kaitsevööndi ulatusega (Suur-Jõe tn 46 kinnistu), mis tagab tähelepanuväärse arhitektuuriga elamu vaadeldavuse.

Üldplaneeringus on Suur-Jõe tänavale ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Samuti on Suur-Jõe tänav ning Vasakkalda kallasrada L7 kinnistu kavandatud rohelise koridorina, mille eesmärk linnas on pakkuda inimestele haljastatud liikumisteed erinevate sihtkohtade vahel liikumiseks ja rekreatsiooniks ning kindlustada looma- ja taimeliikide levikuvõimalused linnamaastikus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas. Piirkonna areng ala kontaktvööndis järgib üldplaneeringuga kavandatud.

Kinnistul kehtiva *AS Viisnurga tootmisterritooriumite detailplaneeringu* kohaselt on territooriumi täisehituse protsendiks määratud 60% ja hoonete korruselisuseks kolm kuni viis korrust. Samuti on sätestatud, et jõekaitsetsoonis (50 m) peab igasugune ehitustegevus toimuma projekti alusel, mille mahus on ehitusgeoloogilised tööd ja abinõud kaldapüsivuse tagamiseks.

Kinnistu on maksimaalselt ehk 60% ulatuses hoonestatud kuni 4-korruseliste hoonetega. Suurem osa hoonestusest on amortiseerunud. Jõe lähim hoone (ala põhjaosas) asub jõe veepiirist ca 19 m kaugusel.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Planeeringulahenduse aluseks oleva arhitektuurse kontseptsiooni kujunemine

Käesoleva planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks oli Suur-Jõe tn 48 kinnistule kavandada elamumaa. Planeeringu algatamise eelse esialgse visiooni kohaselt kavandati olemasolevad amortiseerunud tootmis- ja ärihooned kinnistul lammutada ja asemele rajada kuni 4 maapealse elukorrusega korterelamud koos võimaliku parkimislahendusega 0-korrusel, kusjuures oli arvestatud, et planeeritava hoonestuse maht ei ületa olemasoleva hoonestuse mahtu kinnistul.

Esialgse visiooni kohaselt kavandati uushoonestus alale tsoonidena: kõrgemad hooned (4 maapealset elukorrust) kinnistu edelaserva, kinnistu keskossa 3 maapealse elukorrusega hoonestus ja kinnistu Pärnu jõe poolsesse serva 2 elukorrusega korterelamud (vt skeem 5.1.1).



Skeem 5.1.1. Suur-Jõe tn 48 kinnistu detailplaneeringu (KSH) eelhinnangus esitatud visioon, 2017.a

Planeeringu koostamine algatati lähteseisukohtadega, mille kohaselt tuleb uushoonestuse kavandamisel arvestada ümbruskonna hoonestuslaadiga. Hoonestuse arhitektuurne tase ja hoonete vaheline ruum tuleb lahendada kõrgekvaliteediliselt ning hoonete vahel tuleb avada vaated jõe. Eeldati, et alal saaksid paikneda väikesed, põhimahus 2-3-korruselised korterelamud, Suur-Jõe tänava pool kuni 4- korruselised hooned, kuid tõdeti, et sobiva lahenduseni jõutakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Hoonestusmahtudele parima lahenduse leidmiseks koostasid 2019.a erinevad arhitektuuribürood kolm arhitektuurset eskiislahendust, millest välja valitud visiooniga töötati edasi, sh koostati peatükis 3.2 esitatud linnaehituslik analüüs.

Väljavalitud arhitektuurse kontseptsiooni koostamise alguses tutvuti esialgse algatamise eelse planeeringuvisiooniga ning selgus, et visioonis märgitud hoonete asukohad on paigutatud suhteliselt ühtlaselt üle territooriumi arvestamata tänavate kulgemiste, parklaalade ja kvaliteetse väliruumiga. Piirkonna kvaliteedi tõstmiseks sh selle otseseks sidumiseks jõeäärse alaga kujunes visioon kavandada Pärnu jõe vaatekoridori tekitav perspektiivne kvartali sisene tänav, millelt hargnevad kõrvaltänavad elamute vahele.

Eelvisioonis olid jõeäärsed elamud kujutatud küll madalad, kahekorruselised, kuid hooned kujundasid jõe äärde minimaalsete vahedega ühtlase mahu (nõ müüri) nii, et vaadet tänavatasandilt jõe ei teki. Järgnevas tsoonis oli hooned mõeldud küll korruse võrra kõrgemad, kuid sellise kujunduse puhul oleks hoonete kahel esimesel korrusel ikkagi puudunud vaade jõe. Samuti kolmanda tsooni neljakorruseliste hoonetega. Olukorra lahendamiseks liideti uues arhitektuurises visioonis hajali asuvad väikesed hoonemahud (34 tk) kokku suuremateks mahtudeks (13 tk) ja paigutati need planeeringualale malekorras.

Sellisel jäävad hoonete vahele suuremad alad kvaliteetsete õuealade kujundamiseks ning teede ja parklate rajamiseks. Samuti lahendatakse kavandatud korteritest avanevate vaadete teema. Kujunenud lahendus tagab nii vaated jõe võimalikult paljudest korteritest, kui välistab otsevaated naabermaja akendes. Samuti tagatakse hoonetes piisav päevavalgus. Lisaks kujuneb Suur-Jõe tänavalt jõeni promeneerimist võimaldav tänav ning tagatud on vaatekoridor jõe, kuna hoonete vahele on võimalik jätta suuremad vahed.

Sellisel viisil hoonete paigutamisel asetsevad elamud harvemalt ja moodustuvad suuremad krundid ning saab kujundada kõrgekvaliteedilise hoonete vahelise ruumi.

Optimaalsema lahenduse huvides ühtlustati korterelamute kõrgused – tekkisid kuni 4-korruselised hooned lähtudes ümbruskonna hoonestuslaadist ja Suur-Jõe tänava äärsest säilitatava büroohoone kõrgusest. Selle tulemusel jaotati parkimisalad ühtlasemalt hoonete vahele ja tekkisid suuremad haljasalad ühiskasutuseks. Planeeringuala hoonete mahud on kavas liigendada nii kõrguslikult kui ka plaaniliselt.

Visiooni koostamisel loobuti 0-korrusele parkla rajamisest Suure-Jõe tänava poolses otsas. Seetõttu tuli mahutada enamus parkimiskohti hoonete vahele. Hoonealune parkimine on kujundatud vaid osaliselt jõe poolsetel elamutel. Selles piirkonnas tundus see olevat otstarbekam, esiteks jõe kalda tugevuse kontrollimise tulemusena, selgus et, krundi jõe poolset pinnast võiks pigem vähendada kalda vajumise ohu tõttu. Teiseks, seoses paratamatult tekkivate pinnasetöödega perspektiivse tänava ühendamisega madalamal asuva Kastani tänavaga.

Võrreldes planeeringu KSH eelhindangus käsitletud eelvisiooniga on kujunenud kontseptsioonil suuresti sarnased mõjud keskkonnale. Suurim erinevus on visuaalsel mõjul, mis kujunenud lahenduse puhul omab kindlasti positiivsemat mõju. Samuti on vähem keskkonnamõjusid valitud lahenduse kompaktsel tänavavõrgustikul ja hoonete paigutamisel, mis võimaldab suurema territooriumi jätta haljasaladele. Kõik planeeringu KSH eelhindangus esitatud leevendavad meetmed on võrdväärselt rakendatavad kujunenud planeeringulahenduse puhul.

5.2 Planeeringulahenduse kontseptsioon, kirjeldus ning valiku põhjendused

Detailplaneeringu koostamise peamine eesmärk on leida planeeringualale uus terviklik linnaruumiline lahendus arenguala planeerimise tingimustes; jõe äärse ala väärtustamine läbi suurtootmise välja viimise ning leida planeeringualale Pärnu jõe äärde mahuliselt ja paigutuselt sobivad hoonemahud.

Planeeringuala asub arenevas piirkonnas, kus on kehtestatud detailplaneeringutega lubatud naabrusesse ehitada valdavalt 3–4-korruselisi korterelamuid. Madalama hoonestuse alad jäävad planeeringualast teisele poole Kastani tänavat, kus on palju uusarendusi. Ajalooliselt eeslinnale tüüpilised 1–2-korruselised puitelamud jäävad Liiva tänavast kesklinna poole.

Kokkuvõtvalt eespool esitatust on Suur-Jõe tn 48 kinnistu naabruses lääne pool hoonestus 3–4-korruselise kõrgusega keskmiselt 12 m. Edasi mööda Suur-Jõe tänavat korruselamu maade hoonestuse kõrgus tõuseb jõe suunas 10–14 m, max 17 m.



Vaade Pärnu jõe vastaskaldalt planeeringualale: vasakul olemasolevad tootmishooned planeeringualal, paremal uued neljakorruselised hooned

Suur-Jõe 48 tn kinnistul on kavandatud kogu tootmishoonestus lammutada, alles jääb vaid Suur-Jõe tänava ääres olev 4- korruseline büroohoone, mis on kavandatud rekonstrueerida.

Lähtuvalt linnaehituslikust analüüsist on planeeringualale kavandatud paigutada 3- kuni 4- korruselised korterelamud (suurima suhtelise kõrgusega 15–16 m). Hooned on kavas paigutada malekorras, et hoonete vahele jääks võimalikult palju vaatekoridore jõe. Samuti vähendatakse sellise paigutusega lähivaadet naaberhoonete akendes.

Korterelamud on kavandatud mahuliselt liigendatud kasutades fassaadidel hele–tumedat kontrasti, tagasiasteid ja väljaulatuvaid rõdusid. Kõrguslikult toimub liigendus viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katseterrassidega.

Elamute korruseplaanidel on kavandatud paigutada korterid nii, et oleks võimalikult paljudel korteritel aknad vähemalt kahte suunda. Hoonete paigutus võimaldab kahel esimesel hoonete real vaated jõe, samuti on osadel tagumistel elamutel olemas vaatekoridorid jõe (vt skeem allpool).



Arhitektuurne kontseptsioon. Planeeritud hoonete võimalik paigutus hoonetest avanevate vaadetega. Nooltega märgitud korteritest avanevad perspektiivsed vaated jõe

Käesoleval hetkel pääseb jõe äärde mööda Kastani ja Liiva tänavat. Vahepealne ala on Suur-Jõe tänavalt linnaelanikele suletud, millest suuruse poolest poole moodustab Suur-Jõe tn 48 kinnistul asuv suletud tootmisterritoorium. Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud muuta ala läbipääsetavaks.

Planeeringualale rajatakse täielikult uus tänavavõrgustik. Elurajooni uus juurdepääsutee, millele on kavandatud kahepoolne jalgtee, algab Suur-Jõe tänavalt ning jagab planeeringuala pooleks. Alleega ääristatult, minnes lõpus üle jalgteeks, on see uueks kergliiklejate ühendusteeks Suur-Jõe tänava ja Jaansonite raja vahel. Uue tee tõttu avanevad ka uued vaated jõe Suur-Jõe tänavalt (vt skeem allpool)



Arhitektuurne kontseptsioon. Tekkivad vaatesuunad jõe

Jõe poolsele kinnistu piiril asuv kaldakindlustus korrastakse või rajatakse vajadusel uuesti.

Lisaks elamukvartali jõeäärse piiri heakorrastamisele ja haljastamisele saab muuta linnaelanikele Jaansoni raja planeeringuala piirides endisest kasulikumaks ja atraktiivsemaks. Selleks on võimalik võtta kasutusele Jaansoni raja äärne pumplahoone kohvikuna, millele jõe poole saab rajada suveterrassi ning katuseterrassi kaudu on võimalik anda ühenduse kvartalisisesse uue teega.

Planeeritud juurdepääsuteega risti on kavandatud kaks väiksemat kvartalisest tänavat. Jõepoolne tänav on kavandatud olemasolevast maapinnast allapoole, Kastani tänavaga samale tasapinnale.

Planeeringualal reljeefide vaheldumine võimaldab rajada hoonete aluseid parkimiskohti ja muuta hoonete vahelist maastikku vaheldusrikkamaks.

Planeeringuala suurus võimaldab lahendada kogu ala ühtses võtmes ja loob jõe äärde uue hästilahendatud tervikliku elamukvartali.

Tööstuse likvideerimisega muutub ala kvaliteetseks linnaruumiks, kus on terviklikult lahendatud hoonete arhitektuur, tänavavõrgustik, valgustus, puhke- ning haljasalad.

Planeeritav elukvartal muudab ala linnaelanikele avatuks, tekib uus ühendus Jaansoni rajaga. Elukvartali välja ehitamisega kaob kinnine hoonefront ja Suur-Jõe tänav saab uue vaatekoridori jõe. Samuti saab Jaansoni rada lisaks kena heakorrastatud lõigu, kus tühjade tootmishoonete asemel on püsielanikega piirkond, võimalus rajada kohvik ja ujumiskoht¹³.

Eesmärk on arendada Pärnu jõe vasakkalda avalikku ruumi, sealjuures tösta ruumi kvaliteeti avaliku funktsiooni tekkimisega amortiseerunud pumbajaama hoones ja selle ümbruses. Olemasoleva hoone uuesti kasutuselevõtt sellisel jõeäärsele tundlikul alal väljendab säästliku maakasutuse planeerimise põhimõtet, mis muuhulgas jätab väiksema ökoloogilise jalajälje kui täiesti uue hoone ehitamine. Sealjuures säilitatakse planeeringulahendusega jõe äärse rohekoridori sidusus.

Suur-Jõe tn 48 territooriumil elupiirkonna kujundamine kaldaäärse piirkonna korrastamise ning loodava tänavavõrgu abil võimaldab avalikkusele pääsu kaldaalale. Planeeringulahendusega seotakse omavahel jõe kalda avalik ruum ning loodav elamupiirkond ja selle haljas- ja puhkealad. Loodavad haljas- ja puhkealad ning haljasribadega tänav on uued linna rohevõrgustiku osad nn linnaloodus. Linnaloodusel on oluline roll nt õhu kvaliteedi ja mikrokliima reguleerimisel, linna loodusliku mitmekesisuse hoidmisel, kaitsmisel ja soodustamisel, samuti sotsiaalne roll inimestele kohtumis-, tegevus- ja puhkekohti pakkudes.

Kuna Suur-Jõe tn 48 kinnistu piirkond avatakse ning luuakse tänavavõrk sh ristisuunaline haljastatud peatänav, siis saab jõe kaldaala looduslik võõnd ja haljasribadega Suur-Jõe tänav ühendatud uue nõ rohekoridori/roheline ühendusteega (ristisuunaline peatänav). Luuakse linnaliste rohevõrgustike sidusus omavahel ning sidusus loodusliku ökosüsteemiga jõe kalda koridoris. Mida mitmekesisem on linnaelustik, seda tervem on linnakeskkond tervikuna. Seega rikastatakse käesoleva planeeringulahendusega kogu linna rohevõrgustikku. Ökoloogilises plaanis on oluline sidus ja mitmekesine linna rohestruktuur. Seoses planeeringuala väljaarendamisega korrastatakse ka Kastani tänav, sh luuakse eraldi jalgtee, mis jõeäärse osas ristub Jaansoni rajaga.

Vastavalt *Pärnu arengukavale aastani 2035* on Pärnus vajalik arendada kiirelt ligipääsetavat ja kõrge kvaliteediga elukeskkonda ning ühendada elanike elukeskkond parimal ja loodussäästlikumal moel looduskeskkonnaga. Atraktiivne elukeskkond muudab ettevõtjatele lihtsamaks talentide linna meelitamise ning lisanduvad ettevõtlikud elanikud toovad ja loovad Pärnus uusi töökohti.

Koostatud planeeringulahendus käsitletaval territooriumil kesklinna suhtelises läheduses on kiirelt ligipääsetav ja loob kõrge kvaliteediga elukeskkonna, mis on ühendatud loodussäästlikul moel looduskeskkonnaga. Planeeringualal reljeefide vaheldumine võimaldab loodussäästlikult rajada hoonete aluseid parkimiskohti ja muuta hoonete vahelist maastikku vaheldusrikkamaks. Planeeringuala

¹³ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhala OÜ linnaehituslik analüüs Suur-Jõe tn 48 kinnistule

suurus võimaldab lahendada kogu ala ühtses võtmes ja loob jõe äärde uue hästilahendatud tervikliku elamukvartali.

Planeeringulahendus arvestab ümbruskonna hoonestuslaadiga. Uushoonestuse kavandamine planeeringus esitatud kaugusele Pärnu jõest ühtib kontaktvööndi hoonestuse paiknemisega ning paigutub enam-vähem samale kaugusele jõest kui on olemasolev hoonestus kinnistul. Uushoonestuse kõrgused arvestavad ümbruskonna samalaadse hoonestuse kõrgusega. Kastani tänava poolsed uushoonete osad on kavandatud madalamad üldisest hoonestuse kõrgusest tagamaks võimalikult sujuva ülemineku madalamale väikeelamupiirkonnale. Pärnu jõepoolsetel hoonemahtudel on ette nähtud kõrguslik liigendus jõe poole avanevate terrassidega. Arhitektuurse visiooni olemasolu ja sellest lähtuvalt seatud arhitektuuritingimused tagavad kavandatava hoonestuse kõrge arhitektuurse taseme ning jõe ääres vaadete avanemise nii hoonetest kui hoonete vahelt. Planeeringus esitatud tingimuste täitmisel on tagatud hoonete vahelise ruumi kõrgekvaliteediline lahendus. Planeeritud kergliiklusteede ja haljasaladega on kavandatud sujuv üleminek jõeäärsele looduslikule haljasalale ning ümbritsevale väikeelamupiirkonnale.

Tootmisettevõtete jõe äärest väljaviimine ja koondamine tootmis- ja tööstusparkidesse on linna arengut soosiv tegevus, kuna see aitab ühest küljest kaasa elamualade, sh jõeäärsete piirkondade kvaliteedi ja atraktiivsuse tõusule, teisalt loob tootmise kolimine moodsa infrastruktuuriga tööstuspiirkonda soodsad tingimused ettevõtetele endale hoogsamaks arenemiseks.

5.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Suur-Jõe tn 48 kinnistu (kt 62511:162:5710) on jaotatud 10-ks krundiks, millest viis on elamumaa sihtotstarbega (krundid nr 1-5), üks ärimaa sihtotstarbega (krunt nr 6), kolm transpordimaa sihtotstarbega (krundid nr 7-9) ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega (krunt nr 10). Vasakkalda kallasrada L7 (kt 62511:162:0008) ja Kastani tänav T1 (kt 62511:162:0009) kinnistu piire ega maakasutuse sihtotstarvet ei ole muudetud.

Soovi korral on lubatud ilma uut detailplaneeringut koostamata liita krundid nr 5 ja 8.

Kruntimisel lähtuti hoonestuse kontseptsioonist. Jõe poolseim üldkasutatava maa sihtotstarbeline krunt nr 10 on kavandatud elamuala sujuvaks ühendamiseks jõeäärse Vasakkalda kallasrada L7 üldkasutatava maa krundiga tagamaks planeeringualale terviklahendus.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja pindalad on toodud joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis ning tabelis 5.3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine on toodud joonisel nr 5.

Tabel 5.3.1 Maakasutus

Krundi aadress	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve*	Planeeringujärgne krundi pindala (m ²)**	Planeeringujärgne katastriüksuse sihtotstarve***
Krunt 1	EK- korterelamu maa	3576	Elamumaa
Krunt 2	EK- korterelamu maa	3637	Elamumaa
Krunt 3	EK- korterelamu maa	4167	Elamumaa
Krunt 4	EK- korterelamu maa	5013	Elamumaa
Krunt 5	EK- korterelamu maa	2253	Elamumaa
Krunt 6	ÄB- kontori- ja büroohoone maa, ÄV- väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa, ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	1418	Ärimaa
Krunt 7	LT- tee ja tänava maa-ala	1900	Transpordimaa
Krunt 8	LT- tee ja tänava maa-ala	660	Transpordimaa
Krunt 9	LT- tee ja tänava maa-ala	1970	Transpordimaa
Krunt 10	P- virgestusmaa	1045	Üldkasutatav maa
Vasakkalda kallasrada L7	P- virgestusmaa	5380	Üldkasutatav maa
Kastani tänav T1	LT- tee ja tänava maa-ala	2270	Transpordimaa

*vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

**planeeritud krundi pindala võib täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus

***vastavalt *maakatastriseadusele*

5.4 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringulahendusega on kavandatud olemasolevad hooned lammutada v.a. Suur-Jõe tänava äärne hoone, mis on kavandatud rekonstrueerida või ümber ehitada.

Elamukruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud hoonestuse kontseptsioonist¹⁴, mis arvestab ümbruskonna hoonestuslaadi¹⁵ ja miljööga.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 5.4.1, 5.4.2 ja joonisel nr 3.

Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel kujunev moodustatava krundi ehitusõigus on toodud vaid tabelis 5.4.1.

Hoonestuse arhitektuurne tase ja hoonete vaheline ruum peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt. Suur-Jõe tn 48 krundi territooriumit ja sellele kavandatud hoonestust tuleb käsitleda ühtse tervikliku arendusalana, kus hoonestus ja nendevaheline väliruum tuleb lahendada ühtses võtmes.

Kogu planeeringuala hoonestus on kavandatud olemasolevale tasasele platoole, mis on varasemalt rajatud koos tootmishoonetega. Lähtuvalt reljeefist ja kavandatud jõepoolseima tänava kõrgusest (ca 3,4 m/abs) on kruntide nr 1 – 4 jõepoolsetel hoonetel kavandatud kuni viis korrust, sealhulgas üks maasse süvendatud parkimiskorrus; ehk hoonetele on kavandatud kokku neli elukorrust ja sõidukite parkimiskorrus. Parkimiskorrus on kavandatud ühelt küljelt avatud majadevahelisse parklasse, ülejäänud külgedel on planeeritud jätta olemasolev maapind muutmata. Maasse süvendatud parkimiskorrus on kavandatud üle poole oma kõrgusest asuma maa sees¹⁶ (vt selgituseks põhimõtteline illustreeriv materjal lisade kaustas: lõige planeeringualast).

Kruntidel nr 3 ja 5 on krundile nr 8 planeeritud tänava ääres kavandatud parkimiskorrus osaliselt hoone mahus selle esimesel korrusel.

Jõe äärsete kruntide nr 1 ja 2 hoonetel nr 1, 3, 5 ja 7 on kohustuslik jõepoolsele osale kavandada avarad terrassid ja siseruumiga hooneosa maht kavandada planeeritud tänava poolsele osale.

Kastani tänava äärsetel hoonetel nr 6, 7 ja 11 Kastani tänava poolsel küljel ja hoonel nr 9 Suur-Jõe tn 46 kinnistu poolsel küljel on kavandatud viimase korruse kohustuslik tagasiaste ehk hoone kõrgus on kavandatud korruse võrra madalam (vt selgituseks põhimõtteline illustreeriv materjal lisade kaustas: elamute mahud korruste kaupa).

Samuti on kohustuslik kõrguslikult liigendada (kavandada tagasiasted) teisi planeeritud hooneid v.a Suur-Jõe tänava ääres asuvaid hooneid nr 12 ja 13 (vt joonis nr 6). Sealjuures loetakse tagasiasteteks vaid visuaalselt nähtavaid põhimahu tagasiasteid ehk antud planeeringu puhul astuvad tagasi hoonete viimased korrused. Eelviimase korruse nn katmata rõdude osa ei ole loetav tagasiastena.

Suur-Jõe tänava äärsetele kruntidele on Suur-Jõe tänava poolsele küljele planeeritud kohustuslik ehitusjoon, mis järgib krundi nr 6 olemasoleva hoone ning Suur-Jõe tn 46 kinnistul asuva hoone kaugust kinnistu piirist.

Ülejäänud planeeritud hoonestatavatel kruntidel ei tohi kavandatud hoonete põhimahud ulatuda tänava krundi piirini. Põhihoone maht peab krundi piirilt tagasi astuma, krundi piiril võivad asuda rõdud.

¹⁴ Võrreldes arhitektuurse kontseptsiooniga on planeeringulahenduses teostatud koostöö tulemusena vähendatud lubatud suurimat hoonete arvu krundil nr 3 (eemaldatud maja nr 8; siiski on jälgimise huvides säilitatud esialgne majade numeratsioon, kus nr 8 puudub) ning vähendatud Kastani tänava poolsete hoonete kõrgust

¹⁵ Piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil (PlanS § 6 lg 4)

¹⁶ Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks (majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 18 lg 9)

Tabel 5.4.1. Planeeritud hoonestatavate kruntide ehitusõigus ja muud nõuded ning tingimused

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt 2	Krunt 3	Krunt 4	Krunt 5	Krunt 6	Vasakkalda kallasrada L7	Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel
Krundi suurus	3576 m ²	3637 m ²	4167 m ²	5013 m ²	2253 m ²	1418 m ²	5380 m ²	2913 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve¹⁷	Korterelamu maa (EK)	Korterelamu maa (EK)	Korterelamu maa (EK)	Korterelamu maa (EK)	Korterelamu maa (EK)	Kontori- ja büroohoone maa (ÄB), väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa (ÄV), kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)	Virgestusmaa (P)	Korterelamu maa (EK)
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Korruselamute maa (Ek)	Korruselamute maa (Ek)	Korruselamute maa (Ek)	Korruselamute maa (Ek)	Korruselamute maa (Ek)	Äri- ja teeninduse maa (A)	Puhke- ja haljasala maa (P)	Korruselamute maa (Ek)
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind / täisehituse %	1280 m ² (2x640 m ²) / 640 m ² /36%	1280 m ² (2x640 m ²) / 640 m ² /35%	1280 m ² (2x640 m ²) / 640 m ² /31%	1955 m ² (2x640 m ² +615 m ² +60 m ²) /hoonel nr 4: 640 m ² , hoonel nr 11: 640 m ² , hoonel nr 6: 615 m ² , alajaamal 60 m ² /39%	855 m ² (490+365)/hoonel nr 9: 490 m ² , hoonel nr 12: 365 m ² /38%	620 m ² /620 m ² /44%	217 m ² (olemasolev hoone 117 m ² +hoone ümber terrass 100 m ²) / 217 m ² / 4% NB! Olemasolevale hoonemahule on lisaks lubatud rajada vaid terrassid.	855 m ² (490+365)/hoonel nr 9: 490 m ² , hoonel nr 12: 365 m ² /29%
Suurim lubatud hoonete korruiselisus	5	5	Hoone nr 2: 5 Hoonel nr 10: 4	Hoone nr 4: 5 Hoone nr 6: 5 Hoone nr 11: 4	4	4	2	4
Korruuste lubatud täisehituse hoone ehitisealusest pinnast	Hoone nr 1: 1.-4. korrus 100% 5. korrus 60%, hoone nr 3: 1.-4. korrus 100% 5. korrus 60%. Viimase korruse	Hoone nr 5: 1.-4. korrus 100% 5. korrus 60%, hoone nr 7: 1.-3. korrus 100% 4. korrus 93% 5. korrus 32%.	Hoone nr 2: 1.-4. korrus 100% 5. korrus 70%, hoone nr 10: 1.-3. korrus 100% 4. korrus 85%. Hoonetel on	Hoone nr 4: 1.-4. korrus 100% 5. korrus 70%, hoone nr 6: 1.-3. korrus 100% 4. korrus 93% 5. korrus 38%,	Hoone nr 9: 1.-3. korrus 100% 4. korrus 75%, hoonel nr 12: 1.-4. korrus 100%. Hoone nr 9 on viimase korruse	Hoonel nr 13: 1.-4. korrus 100%.	Ei määrata	Hoone nr 9: 1.-3. korrus 100% 4. korrus 75%, hoonel nr 12: 1.-4. korrus 100%. Hoone nr 9 on viimase korruse

¹⁷ Vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt 2	Krunt 3	Krunt 4	Krunt 5	Krunt 6	Vasakkalda kallasrada L7	Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel
	tagasiaste on kohustuslik kavandada jõe pool; lisaks on lubatud tagasiastet hoonete kõikidel külgedel	Viimase korruse tagasiaste on kohustuslik kavandada jõe pool; lisaks on lubatud tagasiastet hoonete kõikidel külgedel. Hoonel nr 7 on viimase korruse tagasiaste kohustuslik kavandada lisaks Kastani tn pool ehk Kastani tn pool on hoonel lubatud maksimaalselt kolm korrust	lubatud tagasiastet kõikidel külgedel	hoone nr 11: 1.-2. korrus 100% 3. korrus 93% 4. korrus 45%. Hoonetel on lubatud tagasiastet kõikidel külgedel. Hoonel nr 6 ja 11 on viimase korruse tagasiaste kohustuslik kavandada lisaks Kastani tn pool ehk Kastani tn pool on hoonel lubatud maksimaalselt kolm korrust	tagasiaste kohustuslik kavandada Suur-Jõe tn 46 kinnistu pool ehk Suur-Jõe tn 46 kinnistu pool on hoonel lubatud maksimaalselt kolm korrust			tagasiaste kohustuslik kavandada Suur-Jõe tn 46 kinnistu pool ehk Suur-Jõe tn 46 kinnistu pool on hoonel lubatud maksimaalselt kolm korrust
Hoonestusala suurus	2 hoonestusala: hoonel nr 1: 858 m ² ja hoonel nr 3: 886 m ²	2 hoonestusala: Hoonel nr 5: 833 m ² ja hoonel nr 7: 853 m ²	1 hoonestusala: 1729 m ²	1 hoonestusala: 2726 m ²	2 hoonestusala: hoonel nr 9: 567 m ² ja hoonel nr 12: 369 m ²	1 hoonestusala: 744 m ²	1 hoonestusala: 410 m ²	2 hoonestusala: hoonel nr 9: 567 m ² ja hoonel nr 12: 369 m ²
Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m/abs)	3,99-5,29 / ca 3,40-5,00	4,17-5,35 / ca 3,40-5,00	4,96-5,16 / ca 3,40-5,00	4,94-5,18 / ca 3,40-5,00	4,83-6,19 / ca 5,50	5,34- 5,74 / ca 5,50	0,00-4,67 / ca 1, 60-2,20	4,83-6,19 / ca 5,50
Lubatud suurim hoonete arv krundil	2	2	2	4	2	1	1	2
Hoonete lubatud maksimaalne absoluutne kõrgus (m/abs)¹⁸	20,00	Hoone nr 5: 20,00; hoone nr 7: 20,00 ja 17,00, vt joonis nr 6	21,00	Hoone nr 4: 20,00; hoone nr 6: 20,00 ja 17,00, vt joonis nr 6 hoone nr 11: 20,00 ja 17,00, vt joonis nr	Hoone nr 9: 21,00 ja 18,00, vt joonis nr 6 hoone nr 12: 21,00	21,00	13,05	Hoone nr 9: 21,00 ja 18,00, vt joonis nr 6 hoone nr 12: 21,00

¹⁸ Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata (majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 30 lg 4)

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt 2	Krunt 3	Krunt 4	Krunt 5	Krunt 6	Vasakkalda kallasrada L7	Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel	
				6					
Lubatud väikseim tuleohutusklass	TP 1	TP 1	TP 1	TP 1	TP 1	TP 1	TP 1	TP 1	
Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Ei ole lubatud ehitada	Ei ole lubatud ehitada	Ei ole lubatud ehitada	Lisaks ehitusõiguses kajastuvale alajaamale ei ole lubatud ehitada	Ei ole lubatud ehitada	Ei ole lubatud ehitada	Ei ole lubatud ehitada	Ei ole lubatud ehitada	
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	Lamekatuse kaldega kalded 0-10°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv.	Eelistatult lamekatuse või ühepoolse kaldega katuse kaldega kalded 0-25°, plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv	
Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, avatäited (uksed, aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.	Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojekti. Rõdud võivad olla klaasitud. Üldiselt krundi piiril piirdeaiaid ei ole lubatud. Ohutuse seisukohast lähtudes on lubatud maksimaalselt 1,2 m kõrgune metall ja/või keevisvõrkaed	Hoone katusele on lubatud rajada terrass ja terrassile varikatus ning piire. Terrassi piire peab olema läbipaistev. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojekti. Piirdeaedade rajamine krundi piiramiseks on keelatud.	Arhitektuurselt peavad hoonemahud olema liigendatud (nt kasutades fassaadidel hele-tumeda kontrasti) k.a. kõrguslikult (viimase korruse mahuga, kus on asendatud mõned korterid katuseterrassidega). Hoonete kavandamisel tuleb maksimaalselt ära kasutada jõevaateid, planeerides hoonetele rõdud, liigendused, vmt tagasiastet.

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt 2	Krunt 3	Krunt 4	Krunt 5	Krunt 6	Vasakkalda kallasrada L7	Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel
	<p>Kavandatud terrassid peavad olema avatud terrassid st hoone tagasiasteid ei ole lubatud katta varikatusega või muul viisil kinni ehitada, mis vähendaks hoone liigendatust. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojektis. Rõdud võivad olla klaasitud. Üldiselt krundi piiril piirdeaiaid ei ole lubatud. Ohutuse seisukohast lähtudes on lubatud maksimaalselt 1,2 m kõrgune metall ja/või keevisvõrkaed krundi jõe poolisel piiril lisaks tugimüürile.</p>	<p>Kavandatud terrassid peavad olema avatud terrassid st hoone tagasiasteid ei ole lubatud katta varikatusega või muul viisil kinni ehitada, mis vähendaks hoone liigendatust. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojektis. Rõdud võivad olla klaasitud. Üldiselt krundi piiril piirdeaiaid ei ole lubatud. Ohutuse seisukohast lähtudes on lubatud maksimaalselt 1,2 m kõrgune metall ja/või keevisvõrkaed krundi jõe poolsel piiril ning Kastani tänava poolisel piiril lisaks tugimüürile.</p>	<p>Kavandatud terrassid peavad olema avatud terrassid st hoone tagasiasteid ei ole lubatud katta varikatusega või muul viisil kinni ehitada, mis vähendaks hoone liigendatust. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojektis. Rõdud võivad olla klaasitud. Piirdeaedade rajamine krundi piiramiseks on keelatud.</p>	<p>Kavandatud terrassid peavad olema avatud terrassid st hoone tagasiasteid ei ole lubatud katta varikatusega või muul viisil kinni ehitada, mis vähendaks hoone liigendatust. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojektis. Rõdud võivad olla klaasitud. Üldiselt krundi piiril piirdeaiaid ei ole lubatud. Ohutuse seisukohast lähtudes on lubatud maksimaalselt 1,2 m kõrgune metall ja/või keevisvõrkaed krundi Kastani tänava poolisel piiril lisaks tugimüürile.</p>	<p>Kavandatud terrassid peavad olema avatud terrassid st hoone tagasiasteid ei ole lubatud katta varikatusega või muul viisil kinni ehitada, mis vähendaks hoone liigendatust. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojektis. Rõdud võivad olla klaasitud. Piirdeaedade rajamine krundi piiramiseks on keelatud.</p>	<p>krundi Kastani tänava poolisel piiril lisaks tugimüürile.</p>		<p>Kavandatud terrassid peavad olema avatud terrassid st hoone tagasiasteid ei ole lubatud katta varikatusega või muul viisil kinni ehitada, mis vähendaks hoone liigendatust. Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikatematerjale: komposiitplaate, puitu, klaasi, metalli, dekoratiivplekki, betooni. Avatäited lahendatakse ehitusprojektis. Rõdud võivad olla klaasitud. Piirdeaedade rajamine krundi piiramiseks on keelatud.</p>

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt 2	Krunt 3	Krunt 4	Krunt 5	Krunt 6	Vasakkalda kallasrada L7	Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel
Haljastus, osakaalu %	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 30%. Sealjuures peab planeeritud elamukruntidel nr 1-5 kokku haljastatud ala osakaal olema minimaalselt 30%.	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 30%. Sealjuures peab planeeritud elamukruntidel nr 1-5 kokku haljastatud ala osakaal olema minimaalselt 30%.	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 30%. Sealjuures peab planeeritud elamukruntidel nr 1-5 kokku haljastatud ala osakaal olema minimaalselt 30%.	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 23%. Sealjuures peab planeeritud elamukruntidel nr 1-5 kokku haljastatud ala osakaal olema minimaalselt 30%.	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 24%. Sealjuures peab planeeritud elamukruntidel nr 1-5 kokku haljastatud ala osakaal olema minimaalselt 30%.	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 20%.	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Säilitatakse võimalikult suur haljastuse osakaal, täpsustub projekteerimisel	Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema minimaalselt 24%. Sealjuures peab planeeritud elamukruntidel kokku haljastatud ala osakaal olema minimaalselt 30%.
Parkimiskohtade arv	42 (täpsustub projekteerimisel)	42 (täpsustub projekteerimisel)	40 (täpsustub projekteerimisel)	64 (täpsustub projekteerimisel)	35 (täpsustub projekteerimisel)	16 (täpsustub projekteerimisel)	0	35 (täpsustub projekteerimisel)

Reeglina tuleb korterelamu kavandamisel ette näha erineva suurusega kortereid. Arvestades peresõbraliku linnaruumi kavandamise põhimõtet on soovitud suurte ja peresõbralike korterite kavandamine. Uute korterelamute kavandamisel tuleb ette näha mugavalt kasutatavad abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, mis reeglina lahendatakse hoone mahus iga korteri kohta eraldi.

Elamute korruseplaanidel tuleb paigutada korterid nii, et võimalikult paljudel korteritel oleks aknad vähemalt kahte suunda.

Olemasolevad ja kavandatud hoone mahud (s.h hoonealune sõidukite parkimisruum) koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (sh rõdud, terrassid) tuleb rajada hoonestusala piirides ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei arvestata hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, kaldteed ning treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis¹⁹ nimetatud hooneosi.

Hoonestuse tänavapoolsetele fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida tänavalt mitte vaadeldav, naabreid mitte häiriv, arhitektuursetelt sobiv asukoht. Vajadusel tuleb leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

Korterelamute ehitamisel tuleb tagada juurdepääs liikumis- ja nägemispuudega inimestele esimese korruse ulatuses või vähemalt hoone sissepääsuni s.h liftini.

Vasakkalda kallasrada L7 krundil renoveeritava hoone katusele on lubatud kujundada katuseterrass varikatuse ja läbipaistvate piiretega. Kuna renoveeritav hoone asub üleujutusohuga alal, peab hoone renoveerima selliselt, et madalaima kasutatava ruumi põrandapind on vähemalt kõrgusel 3,20 m/abs. Ka terrass hoone ümber tuleb kavandada alates 3,20 m/abs kõrguselt. Maapind olemasoleva hoone ümber on ca 1,3-1,5 m/abs. Seega tuleb terrass rajada üleujutusohukindlatele postidele (betoonpostid ja terastalad). Hoone renoveerimisel tuleb arvestada üleujutuse mõju konstruktsioonidele ja ehitismaterjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena. Projekteerimisel tuleb täiendavalt hinnata üleujutusega kaasneva ujumaterjali poolt tekitatavat võimalikku kahju ning ette näha vajalikud kaitsemeetmed.

Vastavalt hinnangule Suur-Jõe tn 48 asuva kinnistu geotehnilise olukorra kohta võiks hoonete puhul kaaluda hoonete alla keldrikorruse (maa-aluse parkla) rajamist kõrgusmäärgile + 3,5 m. See vähendaks ala üldist koormust ja garanteeriks keldrite ohutuse üleujutuse korral (+ 3,25 m ohtlik). Planeeringulahenduses on esitatud soovitusena arvestatud ning jõepoolsematel hoonetel on ette nähtud maa-alune parkla.

Samuti on hinnangu kohaselt soovitatav hooned rajada vaivundamendile, et vähendada nende vajumeid (madalvundamentidel on hoonete vajumid 10-20 cm). Kindlasti on vaivundamente vaja kasutada jõepoolse hoonete rea ehitusel, et vähendada koormusi nõlvale. Ehitiste, mis on kavandatud krundist nr 7 jõe poole, projektid tuleb kooskõlastada geotehnikainseneridega. Samuti peaks kaldaäärse tugiseina paigutusi mõõtma korra aastas, hiljem iga 3 aasta järel. Pinnaseprisma kuju kontroll peaks toimuma iga 5 aasta järel.

Jõe ääres ei tohi pinnast tõsta. Kui pinnast ära võtta, ei tohi seda tagasi panna, tekib lihkeohtlikkus.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi (sh jäätmemaja), mis ei ole hooned, võib rajada väljapoole hoonestusala, määrates rajatistele oma piirkonna, et ühtlustada krundile tekkivate ehitiste paigutust ja välistada kruntide kaootilist risustamist vaba ehitustegevuse alla kuuluvate ehitistega.

Arvestades ptk-s 5.9.4 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad tuleb kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

¹⁹ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

Vastavalt hoonestuse kontseptsioonile tuleb kruntide nr 1, 2, 3 ja 4 hooneväliste- jõe poolsete parkimiskohtade kohale rajada haljastatud varikatused. Varikatuseid ei ole lubatud hoonega kokku ehitada.

Parklate varjualuseid/varikatuseid kui rajatise võib rajada väljapoole hoonestusala ning neid ei arvestata hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Võimalik korterelamu jäätmemaja/-varjualuste ning parkimiskohtade varikatuste asukoht ja arhitektuur tuleb lahendada vastava krundi korterelamu ehitusprojektiga. Koos hoonete ehitusprojektidega tuleb koostada haljastusprojektid. Kortere lamute välialade ning avaliku haljasala lahendus krundil nr 10 tuleb anda haljastusprojektidega.

Rajatava hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Iga järgmisena projekteerimisele mineva krundi ehitusprojektid peavad lähtuma ja arvestama eelnevalt koostatud ehitusprojektide lahendusega, et planeeringu realiseerimisel kujuneks territooriumist ühtses arhitektuurikeeles lahendatud territoorium.

Krundile nr 4 kavandatud alajaam tuleb rajada samuti krundi hoonestusalale ning selle arhitektuurne lahendus kooskõlastada planeerimisosakonna arhitektiga.

Tabel 5.4.2. Planeeritud mittehoonestatavate kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Krunt 7	Krunt 8	Krunt 9	Krunt 10	Kastani tänav T1
Krundi suurus	1900 m ²	660 m ²	1970 m ²	1045 m ²	2270 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve*	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa	Virgestusmaa	Tee ja tänava maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Liikluse maa (L)	Liikluse maa (L)	Liikluse maa (L)	Puhke- ja haljasala maa (P)	Liikluse maa (L)
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Lubatud suurim hoonete arv krundil	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Hoonete lubatud maksimaalne absoluutne kõrgus (m/abs)	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m/abs)	4,95 / ca 3,40	4,92-5,40 / ca 5,50	4,96-5,67 / ca 3,40-5,60	3,95-5,37 / ca 3,40-5,50	2,11-5,49 / ca 2,11-5,30

*planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on määratud vastavalt juhendile *Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013*

5.5 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeritud kruntidel väärtuslik haljastus puudub ning alale jääva kõrghaljastuse puhul puudub säilitamiskohustus. Võimalusel säilitada olemasolev elujõuline ja dekoratiivne haljastus, kui puude asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab. Olemasolev haljastus võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti.

Üldjuhul on keelatud planeeritud krunte piirdeaiaga piirata. Erandiks on Vasakkalda kallasrada L7 krundiga piirnevad krundid nr 1 ja 2, mille jõe poolsele piirile on maapinna kõrguste suure erinevuse ja

kaldakindlustuse olemasolu tõttu ning ohutuse huvides lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune keskkonda sobiv metall ja/või keevisvõrkaed. Samal põhjusel on Kastani tänav T1 krundiga piirnevatel kruntidel nr 2, 4 ja 6 Kastani tänava poolsele piirile lisaks tugimüürile lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune keskkonda sobiv metall ja/või keevisvõrkaed.

Seega on elamukrundid kavandatud alana, kus krunte ei piirata ning ala on üks suur tervik. Planeeritud elamukrundidel nr 1 - 5 peab kokku haljastatud ala osakaal olema vähemalt 30%. Hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad tuleb haljastada. Iga krundi haljastuse osakaal täpsustub projekteerimisel.

Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel ehitusprojektide koostamisel tuleb planeeringujoonistel kajastatud haljasalade lahendust täpsustada ehk suurendada sõidu- ja kõnniteede arvelt, et moodustatava krundi haljastatud ala osakaal oleks minimaalselt 24%. Samuti peab nimetatud kruntide liitmise korral elamukrundidel kokku haljastatud ala osakaal olema vähemalt 30%.

Planeeringuala elamukrundidel, kus haljastusprotsenti- 30% iseseisvalt ei ole võimalik tagada kompenseeritakse haljastuse osakaal teiste planeeringuala elamukruntide kaudu. Puudujäävat haljastust ei tagata krundile nr 10 ega tänavamaa äärde kavandatava haljasala või allée arvelt. Lubatud on kasutada nn rishaljastuse põhimõtet, kus kõigi elamukruntide 30%-ne haljastuse osakaal täitub kogu planeeringu realiseerumisel.

Haljasalade kavandamine aitab kaasa kliimamuutustega seotud riskide leevendamisele (nt sademevee immutamise/liigse sademevee puhverdamine ning kuumasaarte tekke vältimine). Haljasalade kujundamisel tuleb võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks. Krundisiseste jalgteede ja platside katendiks valida soovitatavalt sademevee käitlemist võimaldav materjal.

Kruntidele tuleb ette näha terviklik ja kvaliteetne välialade lahendus. Kavandatud haljasaladel on oluline sotsiaalne funktsioon ning sealne projektlahendus peab tagama tegevuse igale vanusegrupile. Puhkealad kavandada soovituslikult päikeselisemale õuealale.

Planeeritud hoonegruppidele on kavandatud haljasalad, kuhu tuleb kavandada korterelamutele ühised puhkealad mänguväljakute jmt-ga. Krundile nr 10 on kavandatud avaliku kasutusega haljasala, mis on sujuvaks üleminekuks jõeäärsele looduslikule haljasalale Vasakkalda kallasrada L7 krundil. Krundil nr 10 tuleb mänguväljakul ette näha minimaalselt viis erinevat kvaliteetset ja kõigile ohutusnõuetele vastavat mänguväljaku inventari, lähtuvalt erinevas vanusegrupis laste vajadustest. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada detailne mänguväljaku lahendus.

Elamukruntide välialade lahenduses tuleb arvestada kõigi õuealale iseloomulike funktsioonidega (juurdepääsud, puhkeala, mänguväljak, prügimajandus, parkimislahendus) s.h kompaktne haljasala, mis on ette nähtud majaanikele puhkealaks.

Krundil nr 6 rajada konteiner-, madal- või vertikaalhaljastus juhul kui kõrghaljastamiseks ruumi napib.

Kruntide nr 1, 2, 3 ja 4 jõepoolsete hooneväliste parkimiskohtade kohale on kavandatud haljastatud varikatused. Kruntidel nr 1 ja 2 tuleb haljastatud varikatused siduda külgnevate haljasaladega selliselt, et ka katuse oleks kasutatav haljasala/puhkealana, kuhu pääsevad ka liikumispiiranguga isikud. Ka kruntidel nr 3 ja 4 on soovitatav haljaskatused siduda külgnevate haljasaladega.

Planeeritud avaparklad tuleb sobitada olemasolevasse keskkonda ja liigendada haljastusega kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust.

Pärnu jõega risti olevale uuele tänavale on planeeritud kahepoolne allée.

Vasakkalda L7 krundile on kavandatud väliinventariga (pingid, riietuskabiin, prügikastid jmt) väikesemahulise rannaalaga virgestusala ja ümbersuunatud Jaansonirada. Krunt on kavandatud avalikult kasutatavana.

Planeeringujoonisel nr 3 on haljastuse ja puhkealade asukohad markeeritud tinglikult. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koostamise käigus või samaaegselt eraldi haljastusprojektiga. Projekteerimisel haljastaimede valikul püramiidvorme mitte kavandada. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.

Kuna planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemikku 0,00-5,70 m/abs ning alale kavandatud tänavad on seotud olemasolevate tänavatega, on lahendusega ette nähtud jõepoolseim planeeritud tänav krundil nr 7 samale kõrgusele olemasoleva Kastani tänavaga st kõrgusele ca 3,40 m/abs.

Maapinnakõrguste erinevuse tõttu on kruntidel lubatud rajada tugimüüre (näit Kastani tänava poolsetel krundipiiridel jm).

Olemasolev kaldakindlustus kavandatud elamuala ja Vasakkalda kallasrada L7 krundi piiril on kavas säilitada ning vajalikes kohtades rekonstrueerida, muuta esteetilisemaks. Tugimüüri ümber ehitamiseks/rekonstrueerimiseks tuleb koostada uus nõlvakindlustuse projekt. Planeeritud elamuala ning jõe kaldaala ühendava kergliiklusala asukohas kaldakindlustus puudub ning seetõttu on piirkond sobilik kergliiklustee kujundamiseks.

Kaldakindlustus tuleb jõepoolisel küljel dubleerida istutatava haljastusega. Samuti tuleb kõrghaljastus istutada Kastani tänava äärsete kruntide tänavapoolsele krundipiirile ja/või selle vahetusse lähedusse ning Suur-Jõe tn 46 kinnistuga ühisele piirile või selle vahetusse lähedusse.

Planeeringuala tänavaalade lumekoristus/vallitamine/ladustamine tuleb lahendada projekteerimisel.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3 ja 7.

Planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud kolm uut transpordimaa krunti. Kontseptsiooni osas on oluline planeeritud krunt nr 9, mis loob juurdepääsu ja vaatekoridori Pärnu jõe ning krunt nr 10, mis seob jõe kalda arendusalaga.

Planeeritud tänavad kruntidel nr 7 ja 9 on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ja planeeringu realiseerimise järgselt lähevad munitsipaalomandisse. Krundile nr 8 planeeritud tänav on kavandatud avalikult kasutatava erätänavana.

Olenevalt krundi asendiplaanist, on lubatud planeeringujoonisele kantud kruntide juurdepääsude/sissesõitude asukohti täpsustada vastava krundipiiri ulatuses.

Sõidukite ruumivajaduse arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Planeeritud uue tänavamaa laius on üldjuhul 10 m v.a krundil nr 9, kus tänavamaa laius on 17 m (alasse paigutatakse kaherealine sõidutee, kaherealine kõrghaljastus (alleed), kaherealine kergliiklustee jm). Tänavaruumi hilisemal projekteerimisel tuleb prioriteet seada puudele. Samuti tuleb projektiga kavandada jalakäijatele turvaline liikumine.

Planeeritud tänavatele on kavandatud kahepoolne jalgtee ja 6 m laiune sõidutee. Väljapoole planeeringuala Suur- Jõe tänava äärde on soovitatav samuti rajada kergliiklusteed. Kastani tänava maa säilib olemasolevates katastripiirides. Kavandatud on sõidutee osa laiendamine 5,5 m- ni ning ühepoolse 3 m laiuse jalgtee rajamine planeeritud elamukompleksi poolsele tänava küljele (kergliiklejatele ohutum kui teisel pool sõiduteed, kus asuvad kinnistutele juurdepääsud). Tänav jõe poolsesse otsa on kavandatud viis avalikku parkimiskohta. Kastani tänav rekonstrueeritakse vastavalt kehtivatele normidele.

Projekteerimisel on lubatud tänava ristprofiili elementide asukohti ja parameetreid muuta klausliga, et tänavale kavandatakse kergliiklejatele mugav liikumisruum, mis ühendub Suur-Jõe ja Kastani tänava äärde kavandatud jalgteega.

Planeeritud kergliiklusteede võrk on autovaba liikumisviisina muuhulgas üheks kliimamuutuste leevendusmeetmeks.

Krundile nr 7 ja 8 kavandatud tänavad lõpevad tupikuga, kuna naaberkinnistute asendiplaaniline lahendus ei võimalda läbivat sõidukite liiklust ning samuti loovad tupikud vaigse elupiirkonna. Küll aga ei ole välistatud perspektiivis krundil nr 7 asuva jalgteede pikendamist Suur-Jõe tn 46c kinnistule kavandatud kõnniteeni ning läbi Liiva tn 4 kinnistu Liiva tänavani. Ümberpööramise ala krundil nr 7 ja 8 on kavandatud lähtuvalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* teenindusliikluse erinõuete skeemile ning tagatud on pääste- või muu teenindussõiduki ümberpööramise võimalus. Krundil nr 8 on teenindusliikluse ümberpööramiseks kavandatud planeeritud parkla alal, kuhu ei ole lubatud parkimiskohti kavandada.

Arvestades Kastani tänavaga katastriüksuse piire on teenindusliikluse ümberpööramiseks võimaldav ala kavandatud ka Kastani tänavaga jõe poolsesse otsa.

Eesmärgiga kasutusele võtta Vasakkalda kallasrada L7 (kt 62511:162:0008) kinnistul asuv hoone ja selle lähiümbus, on planeeringuga ümber suunatud Jaansonini raja trajektoor. Raja nihutamise järel on võimalik jõepoolsele territooriumile rajada postidel terrassi ja Jaansonini rada hästi siduda planeeringuala jalgteevõrgustikuga.

Uue Jaansonini raja lõigu ja planeeringuala ühendamiseks on kavandatud krunt nr 10, mis tuleb maapinna kõrguste vahede tõttu Jaansonini rajaga siduda sujuva kaldteega ning Vasakkalda kallasrada L7 hoone katuseterrassiga üle Jaansonini raja kulgeva jalg sillaga. Kaldteed peavad vastama normidele.

Olemasolev Jaansonini rada saab säilida jõeäärse passiivse liikumise alana. Krundi nr 10 kergliiklusteedega avatakse piirkonnas jõekallas selle mugavaks kasutamiseks.

Kogu planeeringualal tuleb tagada ligipääsetavuse ja universaalse disaini nõuetele vastavad juurdepääsud.

Planeeritud kruntidel on sõidukite parkimine lahendatud krundi siseselt kas osaliselt hoonestuse mahus või varikatusega/-ta parklana krundil.

Planeeritud hoonete nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 10 sõidukite parklakohtadest peavad minimaalselt pooled kohad olema kavandatud hoonealustena.

Kruntide nr 1 - 4 jõe poolsetele hoonevälisestele parklale tuleb rajada varikatused. Varikatused tuleb haljastada, mis kõrgematelt hoonete korrustelt vaadatuna lisab piirkonnale veelgi rohelist. Varikatuste lahendus peab olema integreeritud ülejäänud arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku. Parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav.

Iga planeeritud hoone korterite arv on ette nähtud täpsustada projekteerimisstaadiumis. Alale on kokku kavandatud 187 - 208 korterit tingimusel, et sõidukite parkimine tagatakse oma kruntide piires ja kruntidele detailplaneeringuga kavandatud haljastuse osakaal ei vähene. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt ei ole korterite arvu lubatud suurendada.

Projekteerimisel tuleb ette näha elektriautode laadimistaristu vastavalt kehtivale seadusandlusele²⁰.

Tabel 5.6.1. Sõiduautode parkimiskohtade jaotus

Krundi adress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Planeeritud parkimiskohtade arv
Krunt 1	EK- korterelamu maa	42
Krunt 2	EK- korterelamu maa	42
Krunt 3	EK- korterelamu maa	40
Krunt 4	EK- korterelamu maa	64
Krunt 5	EK- korterelamu maa	35

²⁰ Ehitusseadustik § 65¹

Krundi adress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Planeeritud parkimiskohtade arv
Kokku	EK- korterelamu maa	223
Krunt 6	ÄB- kontori- ja büroohoone maa, ÄV- väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa, ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	16
Krunt 9	LT- tee ja tänava maa-ala	29
Kastani tänav T1	LT- tee ja tänava maa-ala	5
Kokku	EK- korterelamu maa ÄB- kontori- ja büroohoone maa, ÄV- väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, ÄK- kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa LT- tee ja tänava maa-ala	273

Planeeringu koostamisel on juhitud säästva arengu põhimõtetest ning eesmärgiks on peetud linnakeskkonnas vähendada kahjulikke heitmeid, suurendada ühistranspordi ja ratta kasutamise harjumust ning soodustada jalgsi liikumist, et vähendada autoliiklust.

Planeeringuga on ette nähtud kavandatud korterile mitte rohkem kui üks auto parkimiskoht (lahendust illustreerib joonisel nr 3 markeeritud tinglik lahendus). Sealhulgas kavandatakse igale krundile ka külaliste autodele ette nähtud parkimiskohad vastavalt standardile arvestusega iga 10 korteri kohta üks parkimiskoht külalise autole.

Krundil nr 6 on joonisel kujutatud põhimõtteline parkimislahendus, mida võib projekteerimisel muuta.

Kõikide planeeritud kruntide puhul ei ole lubatud planeeringuga määratud krundi haljastuse osakaalu vähendada täiendavate parkimiskohtade rajamise eesmärgil.

Planeeringuala asub kesklinnast ca 1,5 km kaugusel ning selle vahemaa läbimiseks kulub jalakäijal ca 20 min, jalgratturil vähem. Ühistranspordipeatused asuvad Riia maanteel alast ca 500 m kaugusel, lasteaed ja kool lähipiirkonnas. Kontaktvõond on varustatud jalgteede võrgustikuga ning ühistranspordiliinidega. Seega võimaldab kontaktvõond igapäevaseid liikumisi teostada autovabalt.

Ärimaa krundil nr 6 ja Vasakkalda kallasrada L7 krundil tuleb rajada jalgrattaparkla (soovitavalt varjualusega/hoone mahus). Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse indikatiivseks aluseks võtta kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Jalgrattaparkla asukoht ja lahendus tuleb esitada projekteerimise staadiumis.

Elamualadel on elanike jalgrataste hoiustamine ette nähtud hoone mahus selleks ette nähtud hoiuruumides. Lisaks on soovitatav kavandada ka hoonevälised jalgrattalasilad.

Parkimine ja prügimajandus tuleb kavandada tänavapoolsesse ja/või varjulisesse külge. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumiskeskuste ja/või -piirangutega inimestele ja päästetehnikale.

5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt tehnovõrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja on kajastatud joonisel nr 4. Konkreetseid võrkude asukohad täpsustuvad projekteerimisel.

Vasakkalda kallasrada L7 krundil tuleb tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel arvestada jõe ülejutusohuga.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 5.11.1).

5.7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 27.08.2020.a DT-198767 (kehtivad kuni 27.08.2022.a).

Planeeringuala lähimad ühenduspunktid ühisveevärgiga on Suur-Jõe tänava peatorustikul DN 100 malm ja Kastani tänava peaveetorustikul DN 100 malm (alates Suur-jõe ristmikust kuni kaevuni nr 511 (12-B-4) kinnistu Kastani tn 4 juures. Nimetatud torustikest on kavandatud tänavaaladele planeeritud peatorustik ning ühendustorustikud kruntideni.

Planeeringuala olemasolev veetorustik on kavandatud kasutusest välja jäätavana.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.7.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 27.08.2020.a DT-198767 (kehtivad kuni 27.08.2022.a).

Planeeringuala lähimaks ühenduspunktiks ühisreovee kanalisatsiooniga on Suur-Jõe tänava peatorustiku kaev nr 176 (12-B-3) kinnistust Suur-Jõe tn 46 teisel pool tänavat. Ala maapinna kõrguste erinevuse tõttu on alale planeeritud kaks ühiskanalisatsiooni reoveepumplat: üks Vasakkalda kallasrada L7 krundile ja teine krundile nr 10. Pumplatest on kavandatud tänavatele planeeritud reovee kanalisatsioonitorustikud kuni ühenduspunktini kaev nr 176. Planeeritud hoonestuse olmereovee ärajuhtimiseks on ette nähtud ühendustorustikud planeeritud tänavatorustikku.

Olenevalt ühiskanalisatsiooni reoveepumplasse juhitava reovee hulgast on pumplal kuja²¹ 10 m (vooluhulk on kuni 10 m³/d) või 20 m (vooluhulk on üle 10 m³/d). Kui ei ole võimalik täita kuja kohta esitatud nõudeid, võib kuja piiresse jääda hoone, kui ühiskanalisatsiooni omanik või valdaja on hoone omanikult saanud sellekohase kirjaliku nõusoleku²².

Olenevalt planeeritava ala reovee ärajuhtimise vajaduse suurusest võib vajalik olla Suur-Jõe tn isevoelse peatorustiku välja vahetus suurema läbimõõdu vastu ja Liiva tn reoveekanalisatsiooni pumpla pumpade välja vahetus suurema tootlikkusega pumpade vastu.

Planeeringuala olemasolev reovee kanalisatsioonitorustik on kavandatud kasutusest välja jäätavana.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

Uus reoveepumpla üleujutusohuga Vasakkalda kallasrada L7 krundil tuleb projekteerida üleujutuskindlana ning pumpadele ja toitesüsteemidele tuleb kuni 3,2 m veetõusu korral tagada töökindlus.

5.7.3 Sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 27.08.2020.a DT-198767 (kehtivad kuni 27.08.2022.a).

Planeeringuala lähimaks ühenduspunktiks sademevee kanalisatsiooniga on Kastani tänava peatorustik DN400 keraamika. Kavandatud tänavaaladele on planeeritud peatorustik kuni ühenduspunktini ning ühendustorustikud kruntideni. Olenevalt planeeritava elamukvartali sademevee ärajuhtimise vajaduse suurusest võib vajalik olla Kastani tn isevoelse peatorustiku välja vahetus suurema läbimõõdu vastu.

²¹ Kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust (veeseadus § 134 lg 1)

²² Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 *Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus*¹

Planeeritud kruntide parkimisaladelt ja krundisisestelt sõiduteedelt on kavandatud sademevesi torustikuga kokku koguda ning juhtida tänavatorustikku. Torustikku juhitud vesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud, liiva- ja õlipüüdurite asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha drenaaž.

Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada, võimalusel immutada haljaspinnal, äärmisel juhul suunata samuti linna sademeveekanaliseerimisele.

Dreanaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik on kavandatud kasutusest välja jäätavana.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

Kogu alal tuleb ette näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverusalana vmt).

5.7.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 19.08.2020.a nr 355376 (kehtivad kuni 19.08.2022.a).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud kruntide hoonestuse elektrivarustuse tagamiseks kavandatud uus 2-sektsiooniline komplektalajaam (ala ca 60m²) võimalikult koormuskeskme lähedusse krundile nr 4. Alajaam on kavandatud planeeritud tänava äärde ning selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga Livoonia: PAN 10kV fiidrist sisselõikega.

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud planeeritud ehitistele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Madalpinge maakaabelliinid on kavandatud teemaale ning nendega ühtsele trassile on võimalik projekteerida perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridori. Krundipiiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb võimalusel projekteerida teemaale ning need peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb ette näha maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse. Teede alla jäävad planeeritavad elektrikaablid tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vajadusel olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Vasakkalda kallasrada L7 krundil tuleb ülejutusohu tõttu elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) projekteerida, ehitada ja kasutada *elektriohutusseaduse* nõudeid järgides. Uued elektrikilbid tuleb paigaldada minimaalselt 3,2 m/abs kõrgusele.

5.7.5 Soojusvarustus

Planeeringuala jääb Pärnu linna kaugküttepiirkonda, kus tegevus on reguleeritud vastavate õigusaktidega²³.

²³ Kaugkütteseadus jm

Planeeringuala soojavarustuse lahenduse aluseks on Fortum Eesti AS tehnilised tingimused 20.07.2020.a DPT-70/26 (kehtivad kuni 20.07.2022.a).

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud lähtudes kahest ühenduskohast: Kastani tänavalt soojuskaevu 607 väljundtorustikust DN150/280 ning Suur-Jõe tn r/bet künas paiknevast magistraaltorustikust DN400. Kaugküttetorustikud on kavandatud nn „kahepoolse“ toitega ehk ala soojavarustus on ette nähtud kas Suur-Jõe tn poolt või ka Kastani tn poolt. Kaugkütte tänavatorustikud on planeeritud ja tuleb projekteerida valdavalt väljapoole sõidutee ala. Planeeritud hoonestuse soojusvarustuse tagamiseks on ette nähtud ühendustorustikud tänavatorustikest.

Peajaotustorustiku paigaldusala laius on ca 0,9 m (lisandub kaitsetsoon 1 m kummalegi poole torustikku). Sulgeseadmed e maakraanid tuleb paigaldada kinnistute harutorustikele enne kinnistu piiri ehk transpordimaale. Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena.

Hoonestuse sisendi asukoha määramisel tuleb jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir. Torustikud tänava transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad kaugkütte võrguettevõtjale, kinnistusesed torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugkütte võrguga tuleb taotleda võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud välistorustike ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

5.7.6 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 21.07.2020.a tehnilised tingimused nr 34023172 (kehtivad kuni 20.07.2021.a).

Planeeringuala sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass lähtuvana sidekaevust HER-761/HER-1926. Igale kinnistule/hoonele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist.

Projekteerimisel tuleb pidada silmas, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sideliini nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööprojekti koostamiseks on vajalik taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

5.7.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis. Sademevee suunamine ja valgava vee hulga suurenemine naaberkruntidel on keelatud. Haljasalade

kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks ning immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm).

5.7.8 Välisvalgustus

Planeeritud tänavad on kavandatud valgustada ühepoolse tänavavalgustusega. Tänavavalgustuse kaabelliinid on soovitatav paigaldada koos madalpinge jaotusvõrguga. Projekteerimisel tuleb ette näha kruntide sisene välisvalgustus parkla alal ja haljasaladel ning vajadusel hoone ümbruses.

5.7.9 Tuletõrje veevarustus

Planeeritud tegevus alal liigitub tuleohutuse järgi I (eluhooned) ja IV (kogunemishooned) kasutusviisi alla²⁴.

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht²⁵, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega. Juhul kui kogu korterelamu on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea veevõtukohta rajama²⁶.

Planeeringualale lähimateks olemasolevateks hüdrantideks on Kastani tn ja Suur-Jõe tn ristmikul, sõlmes nr 526 (12-B-3), hüdrant nr 207, vooluhulk 46,6 l/s ning Suur-Jõe tn, sõlmes nr 510 (12-B-3), hüdrant nr 208, vooluhulk 35,0 l/s.

Vastavalt määrusele nr 10²⁷ peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugusel ehitisest mõeldakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Nimetatud olemasolevad hüdrandid asuvad planeeritud elamutest normatiivsel kaugusel, kuid Vasakkalda kallasrada L7 krundi hoone jääb nendest kaugemale kui 200 m. Seetõttu on planeeritud tänava krundi nr 7 ja Kastani tänava ristmiku vahetusse lähedusse täiendav hüdrant.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk alal 10 l/s 3 tunni jooksul. Olemasolevad hüdrandid tagavad ja planeeritud hüdrant peab tagama arvestusliku tuletõrjevee normvooluhulga 10 l/s arvestusliku tulekahju kestvusega 3 tundi. Joonisel nr 4 on näidatud tuletõrjehüdrantide asukohad.

Projekteerimisel on kohalikul päästeasutusel õigus teha mööndusi, kui ehitise tuleohutust tõendatakse arvutuslikul, analüütilisel või muul usaldusväärsel viisil (tingimusel, et tagatud on olulised tuleohutusnõuded ning tõenduse viis on kajastatud ehitise ehitusprojektis).

Päästeauto juurdepääs planeeringualale on tagatud Suur-Jõe ja Kastani tänavalt, Vasakkalda kallasrada L7 krundile juurdepääsuks on võimalik kasutada jõeäärset kergliiklusteed.

5.8 Tuleohutuse tagamine

Planeeritud ehitiste tuleohutuse tagamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud tuleohutusnõuetega²⁸.

Minimaalseks tuleohutusklassiks planeeringualal on kavandatud TP 1.

²⁴ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

²⁵ Veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöökdeks ning veekahuri täitmiseks

²⁶ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 3 lg 6 p 3*

²⁷ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 ja 7*

²⁸ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalad jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevast naaberhoonest esitatud normikohasele kaugusele. Hoonestusalade vahelised normatiivkujud on nähtavad joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs hoonestusele on tagatud planeeritud tänavatelt (krunt nr 7, 8, 9), mille sõidutee osa laius on kavandatud päästetööde tegevuseks sobiliku laiusega (st laiem kui 4,5 m). Nii tänav krundil nr 7 kui 8 on kavandatud umbteena, mille lõpus on planeeritud päästesõidukite ümberpööramise võimalus lähtuvalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* teenindusliikluse erinõuete skeemile ning tagatud on pääste- või muu teenindussõiduki ümberpööramise võimalus. Krundil nr 8 on teenindusliikluse ümberpööramiskoht kavandatud planeeritud parkla alal, kuhu ei ole lubatud parkimiskohti kavandada. Arvestades Kastani tänava katastriüksuse piire on teenindusliikluse ümberpööramist võimaldav ala kavandatud ka Kastani tänava jõe poolsesse otsa (vt täiendavalt joonis nr 7).

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuete, mis tagavad planeeritud hoonete tuleohutuse vastavuse kehtivatele standarditele (sh EVS 812-7:2018).

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeritud tänavad ette nähtud varustada tänavavalgustusega, kavandatud on hästi jälgitav jalgteede võrk, mis on omavahel ühendatud, parklad on kavandatud kruntidele vahetult elamute lähedale ja planeeritud puhkealadele on ümbritsevatest elamutest võimalik tagada sotsiaalne kontroll (hea vaade elamute akendest).

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse), parklate ja haljasalade piisav valgustus ning hoonete lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.10 Keskkonningimused

Arenduspiirkond kavandatakse väljakujunenud elamualade vahele ning planeeritud hoonete ehitusmaht on oluliselt väiksem (planeeritud hoonete ehitisealne pind kokku 5 614 m²) ning nõ õhulisem olemasolevate tootmishoonete mahust (olemasolev hoonete ehitisealne pind kokku 15 388 m²).

Kuna planeeringuala näol on Suur-Jõe tn 48 kinnistu osas tegemist tootmisterritooriumiga, siis looduslik taimestik seal suures osas puudub ning territooriumile kavandatud elamukompleks ei tekita negatiivset mõju taimestikule. Pigem on tegemist positiivse keskkonnamõjuga, kuna planeeritud kruntide haljaspinnad tekitavad uusi elupaiku ning väheneb kuumasaarte efekt, mida toodavad tehiskeskkonnad. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohealaid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju.

Erinevus planeeringualal võrreldes kontaktvööndi kinnistutega on kaldakindlustuse olemasolu, mida kontaktvööndi kinnistutel ei ole. See tähendab, et kavandatava elamuala kallas on müürikindlustatud

ning seetõttu pole jõe üleujutusohu. Samuti on piiratud inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ning kaldakindlustus otseselt suunab asustuse kujunemise.

Elamuala ja Pärnu jõe jääb puhverdama Vasakkalda kallasrada L7 kinnistu. Sealne looduskooslus säilitatakse maksimaalselt ning olemasolev hoone ja selle ümbrus korrastatakse.

Avalike jalgteede rajamine ja nende sidumine olemasoleva teedevõrgustikuga tagab kaldale parema juurdepääsu ja seal vaba liikumise.

Rajatavad tänavad jäävad kaugemale olemasolevast nõlvast (seega ei mõjuta nõlva püsivust) ja nende kõrgusmärgid tagavad ohutuse ka üleujutuste puhul.

Territooriumi väljaarendamiseks on jõe kalda ehituskeeluvööndisse kavandatud osaline nõlvakindlustuse (kalda kindlustusrajatis) rekonstrueerimine, krundipiirile piirdeaia püstitamine, Jaansonite raja lõigu asukoha muutus (avalikult kasutatava tee), Vasakkalda kallasrada L7 krundi hoone tehnovõrguvarustus ja võimalik rannaala (Vasakkalda kallasrada L7 kinnistul).

Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 4 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kalda kindlustusrajatisele (p 2); supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele (p 3), olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist (p 5); piirdeaedadele (p 6) ja maakaabelliinile (p 8) .

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

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

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Hoonetele kavandatavatel tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele²⁹ vastav lahendus, vajadusel tuleb tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

5.10.1 KSH eelhindang

Käesolevale detailplaneeringule on koostatud KSH eelhindang. Vastavalt eelhindangule tuleb planeeringualal arvestada järgmiste leevendavate meetmetega, eesmärgiga minimeerida tegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju:

- Vältida materjalide ladustamist ja masinate liikumist Suur-Jõe tn 48 kinnistu ja Pärnu jõe vahelisel alal. Planeeringulahendusega ei ole Vasakkalda kallasrada L7 kinnistule kavandatud ei materjalide ladustamist ega sõiduteed masinate liikumisega. Kinnistu hoone teenindamiseks on sõidukitel võimalik kasutada Kastani tänavat, kust edasi liigelda mööda Jaansonite rada kergliiklusvahendiga.
- Pinnasereostuse avastamisel tuleb reostunud pinnas välja kaevata ja alalt ära vedada, välja kaevatud pinnas asendada piirkonnale omase mineraalpinnasega;
- Kõvakatttega alad tuleb planeerida/projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kust see lahkvooluliselt kanalisatsiooni suunatakse. Maapinna languga Pärnu jõe poole on planeeringulahendusega võimaldatud kaldega tänavatele rajada sademeveetorustik, kuhu suunata planeeringuala sademevesi.

²⁹ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42

- Planeeritavaid haljasalaseid saab vajadusel kasutada vaid hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ja see tuleb suunata linna kanalisatsiooni. Planeeringualale kavandatakse lahkvoolne kanalisatsioon, kuhu suunatakse tee- ja parklaalade sademevesi. Võimalusel immutatakse osaliselt hoonete katustelt pärinev sademevesi haljasalale ja/või kogutakse kokku taaskasutamiseks. Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni või naaberkinnistule on keelatud.
- Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate müranormidega;
- Piirkonnas pesitseva kaitsealuse linnuliigi mustviire elupaikade kaitseks tuleb minimeerida mürarikkeid tegevusi linnu pesitsusajal;
- Nahkhiirte toitumislennu alade kaitseks tuleb tehniliste lahendustega minimeerida planeeringualalt pärinevat valguse hajusreostust;
- Enne lammutustöödega alustamist tuleb välja selgitada nahkhiirte pesitsuskohad ehitiste konstruktsioonides, et vältida tahtmatut populatsiooni kahjustamist;
- Hoonete 0-korruste planeerimisel/projekteerimisel on oluline arvesse võtta võimalikku Pärnu jõe veetaseme tõusust tekkivat kahju.
- Edasises planeerimisprotsessis kui selgub 0-korruse ja vundamendi sügavuste ulatus/maht, tuleb kaaluda täiendavate ehitusgeoloogiliste uurimistöö või täiendava geotehnilise analüüsi koostamise läbiviimist.

5.10.2 Üleujutusrisk

Planeeringuala üleujutusriskiga piirkonnaks on Vasakkalda kallasrada L7 kinnistu, kus Pärnu jõe veetaseme tõus ujutab sisuliselt kogu kinnistu vähemalt iga 10 aasta jooksul korra üle. Sellest lähtuvalt seab planeering tingimuseks projekteerida kinnistu ehitised selliselt, et need oleksid võimalikult üleujutustele vastupidavad. Planeeringus esitatud meetmed kasutusele võttes (sh tingimus, et terrass tuleb kavandada maapinnast oluliselt kõrgemale) tegevus veekogu kaldale erosiooni ega hajuheite ohtu ei tekita. Samuti seab planeering tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks arvestades üleujutusohuga.

5.10.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele ja Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Prügikonteinerite/süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

5.10.4 Kliimamuutused

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine³⁰. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist³¹.

³⁰ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf

³¹ Veeseadus

Hoonegruppidele on kavandatud haljasala/mänguväljaku vmt alad. Haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks.

Kogu alal tuleb ette näha võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverduaalana vmt).

Planeeritud haljasaladid saab kasutada hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse juhitakse.

5.10.5 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatarbimise kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatarbimise- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatarbimisarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määras sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatarbimise nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatarbimise miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbimise vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatarbimise põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatarbimist mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatarbimist tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesearjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejad.

5.10.6 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi *Radooni sisaldus pinnaseõhus* kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniohutaseme piirkonda, kus on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

5.10.7 Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes. Projekteerimisel tuleb tagada hoonestuse eluruumides normatiivne insolatsioon.

5.10.8 Müra

Planeeringu realiseerimisega suurenevad teatud määral piirkonna liikluskoormused. Planeeringuala peamine ligipääs on tagatud otse Suur-Jõe tänavalt. Lisaks on juurdepääs tagatud ka Kastani tn kaudu.

Võimalike tervisemõjude (müra, õhusaaste) olulisust saab hinnata eeldatavale perspektiivsele (sh lisanduvale) liikluskoormusele tuginedes. Kokku on detailplaneeringuga kavandatud ca 280 parkimiskohta. Kavandatud ärihoone juurdepääs on tagatud otse Suur-Jõe tänavalt, samuti hakkab eelduslikult valdav osa kortermajadega seotud liiklusest kasutama planeeringuala sisest otsest (lühemat ja kiiremat) krundil nr 9 asuvat ühendusteet Suur-Jõe tänavale, kus lisanduv koormus hajub üldises linnatänavale liikluses.

Teatud osa (eelkõige planeeringuala kaguosas asuvate kruntide elanikud) hakkavad tõenäoliselt ühendusteena eelistama Kastani tänavat. Planeeringulahenduse ning liiklusskeemi alusel võivad Kastani tänavat eelistada nt kruntide nr 2 (42 parkimiskohta) ning nr 4 jõe poolne osa (42 parkimiskohta). Krundi nr 4 puhul võidakse samas kesklinna suunal liikumiseks eelistada ka läänepoolset „kesk-alleed“ (läbitav maa krundi nr 4 jõe poolsest parklast detailplaneeringualalt väljasõiduks on ligikaudu sama pikk kui Kastani tn kaudu). Ehk kokku võib Kastani tänavale lisanduda ca 63 (juhul, kui 50% krundi nr 4 jõe poolse osa liikumistest toimub Kastani tn kaudu)...84 (juhul, kui 100% krundi nr 4 jõe poolse osa liikumistest toimub Kastani tn kaudu) parkimiskohaga seotud liiklus. Tüüpilise kortermajadega seotud liikluse korral tähendab see 63 parkimiskoha puhul ööpäevas ca 130...190 liikumist kahes suunas kokku ning 84 parkimiskoha puhul ööpäevas ca 170...250 liikumist kahes suunas kokku. Arvestades kesklinna suhtelist lähedust (osa elanikke eelistab tõenäoliselt muid liikumisviise) võib tõenäolisemaks lugeda pigem väiksemaid liikluskoormusi. Tüüpiliselt jaguneb kortermajadega seotud liiklus kahe perioodi vahel: valdav osa hommikusi liikumisi vahemikus 7.00-9.00 ning suur osa õhtustest liikumistest vahemikus 16.30-18.30. Tipptunni liikluskoormuseks (eeldades, et nii hommikul kui õhtul on ca 1,5...2 h pikkune suurema liiklusega periood) võib seega kujuneda ca 50...90 liikumist kahes suunas kokku (ehk ca 1..1,5 auto möödasõitu minutis). Päeva keskel, õhtusel ning öisel ajal kortermajadega seonduvalt aktiivse liikumisega perioode (ning võimalikke keskmisest suuremaid häiringuid) ei ole üldjuhul ette näha.

Toodud liikluskoormustega ei kaasne märkimisväärset müra- ja õhusaaste teket. Lisanduv liikluskoormus koosneb sisuliselt ainult sõiduautodest, mis ei ole märkimisväärsed müra- ja õhusaaste põhjustajad. Tööpäevade liiklus koondub eeldatavasti hommikusele ja õhtusele ajale (mõnetunnisele perioodile), nädalavahetustel hajub liiklus ühtlasemalt üle kogu päeva. Kastani tn on hetkel väga väikese liikluskoormusega (hinnanguliselt ca 20 autot ööpäevas).

Kastani tn mürasituatsiooni hindamiseks teostati müratsoonide (erineva tugevusega müra leviku ulatuse tsoonid) näitlikud arvutused prognoositava maksimaalse liikluskoormusega. Müraolukorra normidele

vastavuse hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Kastani tn äärsed olemasolevad eluhooned tuleb müra hindamisel lugeda II kategooria aladeks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad).

Lähtudes tegelikust eeldatavasti mõnevõrra suuremast liikluskoormusest (ehk 300 autot ööpäevas, sh hinnanguliselt 2% raskeliiklust, samuti võeti aluseks sõidukiirus 50 km/h, kuigi tõenäoliselt jäävad liikumiskiirused pigem suurusjärku 30 km/h) võib arvutuslikult³² vahetult tee ääres (ca 0...0,5 m kaugusel tee servast) esineda müratase, mis jääb väiksemaks kui 60 dB päeval ning väiksemaks kui 50 dB öösel. Liikluse müra tase perspektiivses olukorras Kastani tn äärsete eluhoonete teepoolsel küljel vastab II kategooria müratundlike alade liikluse müra piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud 65 dB päeval ning 60 dB öösel) nõuetele.

Seega ei põhjusta lisanduv liiklus liikluse müra piirväärtuse ületamist ega inimese tervist ohustavat mürataset Kastani tn äärsete eluhoonete alal. Linnakeskkonnas võivad müra ning õhusaaste puhul probleemseks osutada tänavad, mille liikluskoormus on ca 10 korda suurem kui antud juhul ka suurima prognoosi kohaselt võib ette näha. Tõsi on küll see, et Kastani tn puhul võib planeeringu realiseerimine kaasa tuua liikluskoormuste märgatava suurenemise võrreldes olemasoleva olukorraga (liiklussagedus võib suureneda suurusjärgus 10 korda), kuid ainuüksi koormuste suurenemise fakt ei ole siiski tegur, mis annaks põhjust ülenormatiivsete tervisemõjude ilmnemiseks ja/või tegevusele keskkonna või inimese kaitsest lähtuvalt piirangute seadmiseks. Tervisemõjude puhul on oluline eelkõige mõjude absoluutsuurus, mitte aga muutus võrreldes varasema olukorraga, kuigi on selge, et kohalikud elanikud tajuvad kindlasti ka muutust piirkonna igapäevases eluolus ning seda ka juhul, kui otseselt tervisekaitse normide lähedast mõju ei esine³³.

5.11 Piirangud

5.11.1 Tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndid, kujud

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmetest;
- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m, torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- Tegevuse piirangud kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevööndis (vastavalt *kaugkütteseadusele*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): alla 200 mm läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 2 m; 200 mm ja suurema läbimõõduga maa-aluste soojustorustike korral äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast 3 m; kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite,

³² Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

³³ Peatüki koostas keskkonnakorralduse spetsialist Veiko Kärbla

pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd välisseina äärmistest punktidest 2 m;

- Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja (vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 *Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹*) 10 m (vooluhulk on kuni 10 m³/d) või 20 m (vooluhulk on üle 10 m³/d).

5.11.2 Geodeetiliste märkide kaitsevööndid

Planeeringualale jääb geodeetiline punkt nr 91025, mille kaitsevöönd on kolm meetrit märgi keskmest. Märkide kaitsevööndis on tegevus reguleeritud vastavalt määrusele nr 50 *Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord*.

5.11.3 Servituudi seadmise vajadus

Kruntide nr 5 ja 8 liitmisel on vajalik seada juurdepääsu servituut hoone nr 10 kasuks.

Tehnovõrkudele seatakse vajadusel isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses võrguvaldajate kasuks. Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

5.12 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Suur-Jõe tn 48 kinnistu detailplaneeringukohaste rajatiste valmimise tähtaeg on määratud etapiviisiliselt, vastavalt detailplaneeringu elluviimise osale. Planeeringus sätestatu realiseeritakse lähiaastate (5 aasta) jooksul alates selle kehtestamisest eeldatavalt kahes ehitamisetapis (vt skeem 5.12.1) kruntide/kvartalite kaupa vastavalt detailplaneeringu rakendamise osale.

Iga etapi rajamisega on tagatud vastavatele hoonetele juurdepääsud sh juurdepääsu võimaldavad avalikult kasutatavad tänavad. Igas etapis ehitatakse terviklikult välja detailplaneeringukohased rajatised st krundil asuvad hooned, õuealad, haljastus, tehnovõrgud ning avalikuks kasutuseks mõeldud mänguväljakud.

Detailplaneeringuga kruntidele määratud ehitusõiguse õigustatud ootus kahaneb, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

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

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnede, standarditele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule. Detailplaneeringu kohaste kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on olemasoleva kinnistu jagamine ja likvideeritavaks määratud hoonestuse lammutamine. Hoonete lammutamine toimub kõik korraga ja tervikuna.

Pärast likvideeritavaks määratud hoonestuse lammutamist tuleb läbi viia maakorralduslikud toimingud mille tulemusel moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.

Pärnu linna Suur-Jõe tn 48 kinnistu detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise täitmiseks ei eraldata rahalisi vahendeid linna eelarvest, välja arvatud juhul, kui lepitakse eraldi kokku rajatiste finantseerimises või kulude katmises.

Elamuala juurdepääsuteed koos sinna juurde kuuluvate rajatistega ehitab välja piirkonna arendaja. Planeeritud tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning vastavalt piirkonna arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele antakse väljaehitatud juurdepääsuteed krundil nr 7 ja nr 9 ning virgestusmaa krunt nr 10 (haljasala/mänguväljak) üle kohalikule omavalitusele. Kuni üleandmiseni kohalikule omavalitusele vastutab detailplaneeringukohaste rajatiste ja nende korrashoiu eest piirkonna arendaja. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida haldusleping piirkonna arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Vasakkalda kallasrada L7 kinnistul asuva Jaansonini raja ümberehituse rajab ning kinnistu heakorrastab kohalik omavalitsus. Vasakkalda kallasrada L7 kinnistul asuva hoone rekonstrueerimine ja kasutamine lepitakse kokku hoone omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel.

Kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude rajamine toimub piirkonna arendaja ja tehnovõrkude valdaja koostöös koos juurdepääsuteede ehitusega. Krundisisesete tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Enne hoonete projekteerimise alustamist tuleb läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud.

Planeeringu realiseerimisel ei ole lubatud parkimiskohti korteritest eraldi müüa. Parkimiskoht kuulub korteri juurde.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Pärnu linnaarhitektiga.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma detailplaneeringukohaste rajatiste omal kulul väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele.

Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringukohased rajatised välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Esimeses etapis ehitatakse välja kõik teed ja tehnovõrgud, mis on vajalikud skeemil 5.12.1 näidatud esimeses etapis ehitatavate hoonete teenindamiseks. Elamule ehitusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatava tänava, tänava sademevee lahenduse, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti ja ehitusloa olemasolu.

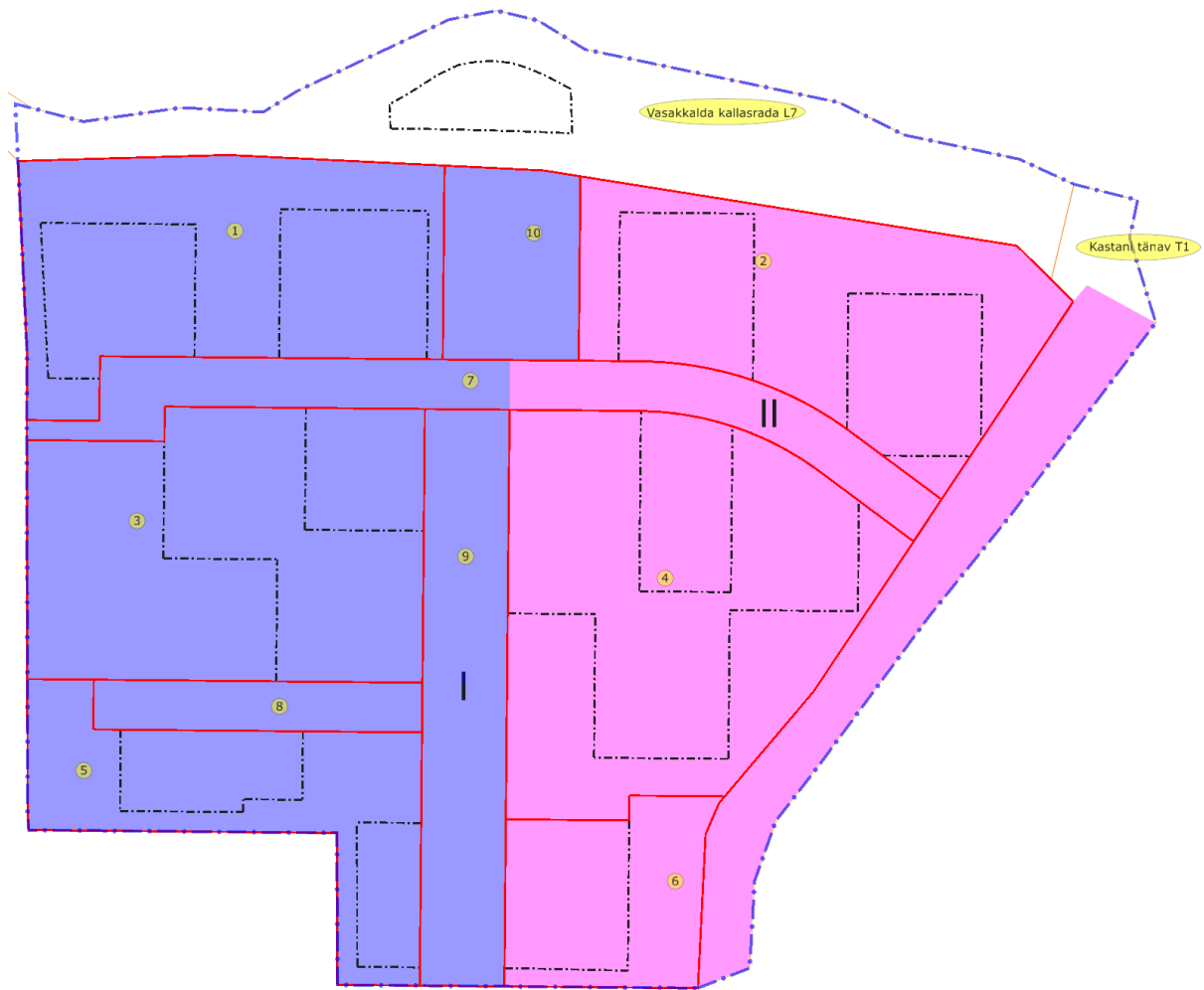
Esimesele hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastava hoone teenindamiseks vajalike teede, rajatiste ja tehnovõrkude kasutusloa olemasolu või selle taotlemine koos hoone kasutusloaga samaaegselt.

Esimeses etapis ehitatakse välja ka kergliiklustee krundil nr 10, mis tagab juurdepääsu Jaansonini rajale ning krundile kavandatud avalikuks kasutuseks planeeritud mänguväljakud jm.

Esimeses etapis tuleb rajada ka teises etapis kavandatud juurdepääsutee (krunt nr 7 Kastani tänava poolse osa) teepõhi koos sealsete kommunikatsioonidega.

Teises etapis kavandatud juurdepääsutee (krunt nr 7) peab olema valmis ja kasutusluba väljastatud või taotletakse kasutusluba samaaegselt, kui nimetatud tee äärde ehitatud esimesele hoonele kasutusluba taotletakse.

Kastani tänav, mis on planeeringulahenduse elluviimiseks ja liikluskorralduse toimimiseks otseselt vajalik ning sellega funktsionaalselt seotud tänav, rekonstrueeritakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele teise ehitusetapi käigus.



Skeem 5.12.1. Planeeringu realiseerimise etapid

B – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
01. Täisehituse protsent ja kõrgused (OÜ Arhitektuuribüroo Luhse & Tuhal)	M 1 : 3 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500
5. Kruntimise joonis	M 1 : 500
6. Hoonestuse arhitektuursete tingimuste joonis	M 1 : 500
7. Transpordi joonis	M 1 : 500