

# I Sisukord

<b>I SISUKORD</b> .....	<b>1</b>
<b>II MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	<b>2</b>
<b>III SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Detailplaneeringu koostamise alused</b> .....	<b>3</b>
1.1 Detailplaneeringu koostamise alusteks on: .....	3
1.2 Algamise korralduse järgsed detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad .....	3
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud .....	4
1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanded .....	4
<b>3. Olemasoleva olukorra kirjeldus</b> .....	<b>5</b>
3.1 Planeeritava ala asukoht .....	5
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktpööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid .....	5
3.3 Maakasutus ja hoonestus .....	5
3.4 Haljastus ja liiklus .....	8
3.5 Tehnovõrgud .....	8
3.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng .....	9
<b>4. Detailplaneeringuga kavandatav</b> .....	<b>10</b>
4.1 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused .....	10
4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	10
4.3 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused .....	10
4.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid .....	11
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
4.6 Tehnovõrgud- ja rajatised .....	13
4.7 Tuleohutuse tagamine .....	14
4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
4.9. Keskkonnatingimused .....	15
4.10 Piirangud .....	15
4.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	16
4.12 Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks .....	16
<b>3. PROJEKT KOOSKÖLASTATAKSE MÄRKUSTEGA: PROJEKT ESITADA TÄIENDAVAKS KOOSKÖLASTAMISEKS.</b> .....	<b>16</b>
<b>IV LISAD</b> .....	<b>17</b>
<b>V JOONISED</b> .....	<b>18</b>
<b>VI KOOSKÖLASTUSTE TABEL</b> .....	<b>19</b>

## II Menetlusdokumendid

1. Algamise taotlus, 16.06.2014;
2. Pärnu Linnavalitsuse 03.09.2014 kiri 8-4/7219-3;
3. Pärnu Linnavalitsuse 06.10.2014 korraldus nr 465 „*J. V. Jannseni tn 1, 3, 5, 5a, 7, 7a kinnistute ja Uus-Sauga tänava osa detailplaneeringu koostamise algatamine*“;
4. Muinsuskaitseameti 17.11.2014 kiri nr 5.1-1/2232-1;
5. Ruumilise planeerimise komisjoni protokoll 17.11.2014 nr 32.

## III Seletuskiri

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Kinnisvaravalduse AS 16.06.2014 taotlus detailplaneeringu algatamiseks kinnistutel J. V. Jannseni tn 3, 5, 5a ja 7;
- Pärnu Linnavalitsuse 06.10.2014 korraldus nr 465 *J. V. Jannseni tn 1, 3, 5, 5a, 7, 7a kinnistute ja Uus-Sauga tänava osa detailplaneeringu koostamise algatamine*;
- Pärnu linna ehitusmäärus, vastu võetud Pärnu Linnavolikogu 30.06.2009 otsusega nr 18;
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- Muinsuskaitse seadus (vastu võetud 27.02.2002);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010);
- Pärnu linna üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.09.2001 määrusega nr 26);
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*;
- EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

#### 1.2 Algatamise korralduse järgsed detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

- arhitektuurivõistluse kaudu tuleb leida nii hoone parim arhitektuurne lahendus kui ka hoone side ümbritseva linnaruumiga (Noorteväljak, avatud tänavaruumile jms). Hoone kavandamine peab olema kooskõlas kõrgemate kvaliteedinõuetega linnaruumile ning arvestama olemasolevat linnaehituslikku situatsiooni. Traditsiooniliselt on arhitektuurivõistlus parim viis erinevate lahenduste vahel kaalumiseks ja kõrgetasemelise töö leidmiseks;
- arvestada, et hoone peaks olema avatud nii J. V. Jannseni tänava, tankla, kui ka pargi poole. Mitte kavandada nendes suundades suletud seinapindu;
- siduda olemasolev Noorteväljaku park kaubanduskeskuse, peamiste liikumissuundade ja kaubakeskuse ette jääva avaliku ruumiga. Kavandada kaubakeskuse fassaadi ette atraktiivne osaliselt haljastatud ja Noorteväljaku parki avanev väljakuala, mis võib olla autodega osaliselt ühiskasutuses. Lahendada -1 korruse parklasse viiv kaldtee nõnda, et see ei takistaks liikumist Noorteväljaku pargi ja kaubakeskuse sissepääsu vahel;
- kaaluda elamumaa juhtfunktsiooni lisandumist eesmärgiga, et Noorteväljakul oleks tagatud parem sotsiaalne kontroll;
- kavandada pargi poole avatud (välisruumist kasutatav) ühiskondlik tualett;
- kavandada nähtavale kohale sissepääsu lähedal varju alla jalgrattaparkla.

### **1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

OÜ G. E. Point koostas planeeritava ala ja lähiala topo-geodeetilise aluspaani mõõdistuse 24.11.2014, töö nr 14-G402.

### **1.4 Detailplaneeringu koostamise ülesanded**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on alale uue multifunktsionaalse hoone rajamine perearstikeskuse ja sotsiaalhoolekande asutusega, kaubanduspindade ja korteritega.

Detailplaneeringu koostamise üldised ülesanded on:

- uute kaubandus-, sotsiaal- ja elamispindade kavandamine;
- kinnistupiiride muutmine;
- juurdepääsude, tehnovõrkudega varustatuse ja heakorra lahendamine.

### 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

#### 3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu linnas Ülejõe linnaosas, piirnedes põhjast Noorteväljaku pargiga, idast Tallinna mnt-ga, lõunast J. V. Jannseni tn-ga ja läänest Uus-Sauga tn-ga. Pärnu jõest jääb ala linnulennult ca 200 m kaugusele ja kesklinnast ca 500 m kaugusele.

#### 3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeritav ala on tasase reljeefiga- maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 5,33 m kuni 5,76 m. Planeeritaval alal kasvab kõrghaljastust, mis paikneb valdavalt olemasolevate hoonete vahel või tänavate ääres. Planeeritavat ala läbivad mitmed tehnovõrgud (vt ptk 3.5 Tehnovõrgud).

Planeeringualast lõunasse, teisele poole J. V. Jannseni tänavat jäävad 1964. aastal ehitatud 4- korruselised korterelamud, nende vahele jääb üks 2- korruseline kauplusehoone. Antud hooned paiknevad ühtsel ehitusjoonel.

Planeeringualast itta, teisele poole Tallinna maanteed jäävad 1915-1930ndatel aastatel rajatud 2- korruselised puitlaudisega äri- ja eluhooned. Hooned asuvad samuti ühtsel ehitusjoone.

Planeeringualast põhja jääb Noorteväljaku park ning 1964. aastal rajatud hoone, milles asub hetkel Pärnu Ülejõe lasteaed, Tallinna mnt äärde jääb 2- korruseline 1910. aastal ehitatud punastest tellistest hoone, milles asub restoran.

#### 3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritavasse alasse jäävad järgmised kinnistud, mille suurus, sihtotstarve ja katastritunnused on alljärgnevad:

Kinnistu nimi	Suurus, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve	Katastritunnus
J. V. Jannseni tn 1	1402	Ärimaa 100%	62502:016:7180
J. V. Jannseni tn 3	1534	Ärimaa 100%	62502:016:7190
J. V. Jannseni tn 5	838	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	62502:016:7200
J. V. Jannseni tn 5a	74	Tootmismaa 100%	62502:016:5470
J. V. Jannseni tn 7	1307	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	62502:016:7210
J. V. Jannseni tn 7a	747	Ärimaa 100%	62502:016:7220
J. V. Jannseni tn 7b	912	Üldkasutatav maa 100%	62501:001:0323
Uus-Sauga tänav T8	3384	Transpordimaa 100%	62501:001:0575
Reformimata maa	58	Reformimata maa	-

J. V. Jannseni 1, 3, 5, 5a, 7 ja 7a kinnistud on hoonestatud- neil asuvad erinevatel aegadel ehitatud äri- ja teenindushooned. Reformimata maal asub Ehitisregistri andmetel üks kõrval- või tootmishoone (vt Pilt 5).

J. V. Jannseni tn 1 kinnistul asub 2001. aastal rajatud Neste automaattankla (vt Pilt 1), J. V. Jannseni tn 3 asub 2002. aastal kasutusse võetud Säästumarketi 2- korruseline kauplus

(vt Pilt 2) ja ajutine taarapaviljon, J. V. Jannseni tn 5 asub 1964. aastal rajatud 2-korruseline tervisekeskuse hoone (vt Pilt 3), J. V. Janneni tn 5a asub alajaam, J. V. Jannseni tn 7 asub 2-korruseline 1941. aastal ehitatud saunahoone, mis on kokku ehitatud J. V. Jannseni tn 7a hoonega (vt Pilt 4). Samal krundil asuvad ka katlamaja ja õililadu.



**Pilt 1.** Vaade Neste automaattanklale.  
Allikas: GoogleEarth tänavavaade



**Pilt 2.** Vaade Säästumarketi kauplusehoonele.

Allikas:

[https://et.wikipedia.org/wiki/S%C3%A4%C3%A4stumarket#/media/File:Pihlaka\\_S%C3%A4%C3%A4stumarket.JPG](https://et.wikipedia.org/wiki/S%C3%A4%C3%A4stumarket#/media/File:Pihlaka_S%C3%A4%C3%A4stumarket.JPG)



**Pilt 3.** Vaade J. V. Jannseni tn 5 tervisekeskuse hoonele.  
Allikas: GoogleEarth tänavavaade



**Pilt 4.** Vaade J. V. Jannseni tn 7 ning 7a hoonele ehk Ülejõe saunale.  
Allikas: <https://ajapaik.ee/photo/69023/parnu-ulejoe-saun-parnu-jvjannseni-tn/>



**Pilt 5.** Vaade reformimata maal asuvalle kõrval- või tootmishoonele.  
Allikas: GoogleEarth tänavavaade

### 3.4 Haljastus ja liiklus

J. V. Jannseni tänava ääres kulgeb puiestee, mis eraldab ärihooned visuaalselt teisel pool teed paiknevatest korterelamutest. Planeeritava ala põhjaküljel paikneb allee, mis ühtlasi seob planeeringuala Noorteväljaku pargiga.

Logistiliselt paikneb planeeritav ala auto- ja ühistranspordi suhtes soodsalt- lähimad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualaga külgneva J. V. Jannseni tn äärde, peatused „Tallinna maantee“. Jannseni tänav on kahesuunalise liiklusega kõvakattega tänav, mille mõlemal pool sõiduteed asuvad kõnniteed.

### 3.5 Tehnovõrgud

Planeeringualal on olemas tehnovõrkude ühendused.

Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgnevad (vt Joonis 3-Tugiplaan):

- olemasoleva veetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasoleva madalpinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- olemasoleva sadeveekanaliseerimise trassi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasoleva kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasoleva sidekanalisatsioonitrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- olemasoleva дренаazitrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasoleva kütetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasoleva kõrgepinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;



Eelnevale lisaks ulatub alale arheoloogiamälestise Asulakoht nr 11792 kaitsevöönd 50 m mälestise väliskontuurist arvates.

### 3.6 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt *Pärnu linna üldplaneeringu* maakasutuse plaanile (seisuga juuni 2015) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon järgmine (vt Skeem 1):

J. V. Jannseni tn 1, 5 – ärimaa;

J. V. Jannseni tn 7, 7a – ühiskondlike hoonete maa;

J. V. Jannseni tn 3 – transpordimaa.

#### Ärimaa (Ä). Tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- Äriaga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piires, v.a vanalinna piirkonnas;
- Ärikeskuste ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks;
- Ärikeskuste parkimisaladel kasutada võimalusel kõrghaljastust.

Planeeringuga soovitakse kehtivat üldplaneeringut täpsustada ja täiendada funktsioonina kavandada ka elamumaad.



**Skeem 1.** Väljavõte *Pärnu linna üldplaneeringu* maakasutuse plaanist. Planeeritav ala on tähistatud punase kontuuriga.

Planeeritav ala jääb Pärnu Linnavolikogu 20.12.2001 otsusega nr 83 kehtestatud *J. V. Jannseni tn ja Tallinna mnt nurgal oleva maa-ala detailplaneering* alale. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on J. V. Jannseni tn 1 sihtotstarve tankla maa, parkimisrajatiste maa ja transpordimaa ning krundile on antud ehitusõigus kahe 1- kordse hoone rajamiseks, J. V. Jannseni tn 3 sihtotstarve on ärimaa, ehitusõigus antud ühe 2- kordse hoone ehitamiseks, J. V. Jannseni tn 5 ja 7 sihtotstarve on ärimaa ja üldkasutatava hoone maa, J. V. Jannseni tn 7a sihtotstarve on ärimaa, ehitusõigus nendel kruntidel antud 1- kuni 3- kordse hoone ehitamiseks. Juurdepääsud kehtiva detailplaneeringuga on antud J. V. Jannseni tänavalt ja Tallinna mnt-lt.

## 4. Detailplaneeringuga kavandata

### 4.1 Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Antud planeeringuga ei nähta ette kehtiva üldplaneeringu muutmist.

Alal kehtib Pärnu Linnavolikogu 20.12.2001 otsusega nr 83 kehtestatud *J. V. Jannseni ja Tallinna mnt nurgal oleva maa-ala detailplaneering*. Antud planeeringuga nähakse ette kehtiva detailplaneeringu muutmise krundi piiride, ehitusõiguse ja maakasutuse sihtotstarvete osas.

### 4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahendusega nähakse ette olemasolevatest kinnistutest 6 krundi moodustamine:

- 2 transpordimaa krunt;
- 1 äri-, elamu- ja ühiskondlike maa krundi;
- 2 ärimaa krundi;
- 1 tootmismaa krunt.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 6 krundi moodustamine:

Krundi pos nr	Krundi suurus, m <sup>2</sup>	Maakasutuse sihtotstarve
1	911	L 100%
2	2789	L 100%
3	753	Ä 100%
4	3673	Ä 35-60%, E 35-60%, Üh 0-5%
5	74	T 100%
6	1402	Ä 100%

J. V. Jannseni tn 1, 3, 5, 5a, 7, 7a, 7b, reformimata maast ning Uus-Sauga tänav T8 kinnistutest moodustatakse kokku 6 krundi järgmiselt:

- krunt pos 1 moodustatakse Uus-Sauga tänav T8 kinnistust;
- krunt pos 2 moodustatakse, liites omavahel osa Uus-Sauga tänav T8 kinnistust reformimata maa ja J. V. Jannseni tn 7b kinnistuga;
- krunt pos 3 moodustatakse, liites omavahel J. V. Jannseni tn 7a kinnistu ja osa J. V. Jannseni tn 7 kinnistust;
- krunt pos 4 moodustatakse, liites omavahel osa J. V. Jannseni tn 7 kinnistust J. V. Jannseni tn 5 ja J. V. Jannseni tn 3 kinnistutega;
- krunt pos 5 piire ei muudeta;
- krunt pos 6 piire ei muudeta.

### 4.3 Kavandata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Planeeringuga on kavandatud ühe uushoone rajamine, mille kasutus on 35-60% ärihoone, 35-60% elamahoone ja 0-5% ühiskondlikhoone.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos. nr	Hoonete alune pind, m <sup>2</sup> / korruselisus	Hoonete arv krundi
1	-	-
2	-	-
3	620/ 3	1
4	1565/ 4	2
5	34/ 1	1
6	10/ 1	1

Uue hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Rajatav hoone peab olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele:

- piirdeaed ei ole lubatud;
- katuse tüüp: lamekatus kaldega 0° kuni 10°;
- välisviimistluses kasutada soovitatavalt puitu, kivi, betooni, klaasi ja metalli. Lubatud on kasutada ka krohvi. Piirkonnas tuleb vältida tehislikke materjale. Plastikust fassaadikatted ei ole lubatud ning keelatud on kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki.

Hoonete projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõuetega.*

#### 4.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Olemasolev haljastus säilitatakse võimalikult suures mahus. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal.

Planeeritava ala haljaspinna osakaal on 13%, olemasolev J. V. Jannseni tänava äärne kõrghaljastus säilitatakse. Haljaspinna osakaalu protsenti täiendab ala põhjaküljel paiknev Noorteväljaku park.

Planeeritavatele parklaaladele on ette nähtud täiendava haljastuse rajamine. Planeeringus on näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus, haljastuse täpne lahendus antakse haljastusprojektiga.

#### 4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs plan. krundile pos 3 on J. V. Jannseni tänavalt läbi plan. krundi pos 4 (selleks nähakse planeeringuga ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. krundile pos 4, pindalaga 323 m<sup>2</sup>) ning teine juurdepääs plan. krundile on Uus-Sauga tänavalt läbi plan. krundi pos 2.

Plan. krundile pos 4 juurdepääsuks on J. V. Jannseni tänavalt näidatud kaks mahasõitu- üks planeeritava hoone taha kaubaautodele juurdepääsuks, teine hoone ette kavandatavale parklale ligipääsuks. Täiendavalt saab plan. krundile pos 4 juurde ka Tallinna mnt läbi plan. krundi pos 6. Planeeringuga nähakse krundile pos 6 ette

juurdepääsu servituudi vajadusega ala pindalaga 416 m<sup>2</sup> plan. krundile pos 4 juurdepääsuks.

Plan. krundile pos 2 on näidatud parkla 45 parkimiskohaga, millest invakohti on 4. Plan. krundile pos 4 on parkimiskohti kavandatud 42, millest invakohti on 2. Täpne liikluslahendus (sh kõnni- ja sõiduteede ning parklate lahendus) antakse ehitusprojektiga.

Liiklus- ja parkimislahenduse koostamisel on arvestatud operatiivsõidukite juurdepääsu vajadusega.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	Standardi ühik (korter/ brutopinna m <sup>2</sup> )	Planeeritav parkimiskohtade arv krundil
1	-	-	-	-
2	-	-	-	45
3	Supermarket, kauplused Asutused Polikliinik, perearstikeskus	24	620/ 100= 6,2 1240/ 90= 13,8 620/ 150= 4,1	-
4	Supermarket, kauplused Korruselamu (max 16 krt) Polikliinik, perearstikeskus Asutused	43	1520/100= 15,2 1370/ 60= 22,8 150/ 150= 1 360/ 90= 4	42
5	-	-	-	-
6	Teenindusjaam, tankla	5	90/ 20= 4,5	22
Kokku:	-	72	-	109

Plan. krundi pos 4 parkimine on lahendatud omal krundil- 42 parkimiskohta on kavandatud hoone idapoolsele küljele, puudujäävad kohad tagatakse plan. krundile pos 6 kavandatavate kohtadega. Plan. parkimisala on liigendatud haljastusega. Planeeritava kaubanduskeskuse ette on planeeritud kergliiklusala ja hoone sissepääsu juurde jalgrattaparkla. Kaubanduskeskust plan. krundil pos 4 teenindavate kaubaautode juurdepääs toimub J. V. Jannseni tänavalt. Jalakäijad pääsevad hoonesse idapoolse peasissepääsu kaudu kui ka Noorteväljaku pargi poolsetest sissepääsudest.

Plan. krundi pos 6 juurdepääsud säilivad. Krundile on ette nähtud 22 parkimiskohta avalikuks kasutamiseks.

Planeeritav lahendus arvestab Noorteväljaku pargiga ja seob selle tugevamalt ümbritseva linnaruumiga, ühendades sealsed peamised liikumissuunad uue planeeritava hoonega. Käesolev lahendus ühendab veidi kõrvale jäänud pargiala uue planeeritava kaubanduskeskuse ja korterelamuga, tagades suurema sotsiaalse kontrolli, turvalisuse ja aktiivsema pargikasutuse.

Uue lahendusega säilib mugav juurdepääs alale nii autoga, jalgsi kui ka ühistranspordiga (vahetult planeeritava ala kõrval paikneb ühistranspordi peatus „Tallinna maantee“),

seejuures on arvestatud asjaoluga, et parkimine ei muutuks liialt domineerivaks- selleks on parkla kujundatud võimalikult kompaktsena ja seda liigendatud haljastusega, mis loob meeldivama ruumitunde. Planeeringulahendus korrastab ka Uus-Sauga tänava äärise parkimise – krundile pos 2 on ette nähtud võimalikult kompaktned ja haljastusega liigendatud parkla.

Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva linnakeskkonna ja hoonestusstruktuuriga.

Enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse Pärnu linnaga leping, kus fikseeritakse teede ja parklate väljaehitamise mahud ning linnale üleandmise tingimused.

#### **4.6 Tehnovõrgud- ja rajatised**

Planeeritaval alal on olemas ühendused tehnovõrkudega. Plan. kruntide sisesed trassilahendused antakse ehitusprojekti käigus. Planeeringus näidatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

##### Veevarustus:

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Pärnu Vesi 11.07.2016 väljastatud tehnilised tingimused DP-140457.

Planeeringuala kinnistutel on olemas ühendused veevarustusega. Plan. krundi pos 3 olemasoleva hoone veeühendus säilib, ümber tõstetakse likvideeritavast puurkaevust tulev veetoru vastavalt *Veetorustiku ümberehituse projektile* (OÜ Arcus Projekt töö nr 16020).

Plan. krundi pos 4 piirist ca 1 m kaugusele jääb liitumispunkt olemasoleva J. V. Jannseni tänava veetoruga.

##### Reovee kanalisatsioon:

Planeeringualal asuvad kinnistud, v.a J. V. Jannseni tn 1 ja 7b, on varustatud reoveekanaliseerimisega otse J. V. Jannseni tänavalt. Olemasolevad ühendused säilivad, v.a plan. krunt pos 3-le rajatakse uus kanalisatsioonitoru, vastavalt Arcus Projekt OÜ tööle nr 16010 *Pärnu J. V. Jannseni tn 7a apteegihoonde rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojekt*.

##### Sademevee kanalisatsioon:

Planeeringualal on varustatud sademeveekanaliseerimisega J. V. Jannseni tn 1 kinnistu Tallinna mnt peatorustikust, J. V. Jannseni tn 3 J. V. Jannseni tn peatorustikust ja J. V. Jannseni tn 7b Uus-Sauga tn peatorustikust.

Plan. krunt pos 6 sademeveevarustus säilib olemasoleval kujul.

Plan. krunt pos 3 nähakse ette uus sademevee kanalisatsioonitorustik J. V. Jannseni tänavalt, vastavalt Arcus Projekt OÜ tööle nr 16010 *Pärnu J. V. Jannseni tn 7a apteegihoonde rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojekt*.

Plan. krunt pos 4 nähakse samuti ette uus sademevee kanalisatsioonitorustik J. V. Jannseni tänavalt.

##### Elektrivarustus:

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 19.05.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 241056.

Elektriline aadress

Toitealajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam
Pärnu 35/10	Lihakombinaat:PRN	Pumbajaam: (Pärnu L)

Planeeringuga ei ole kavandatud uue jaotusalajaama rajamist, säilib olemasolev jaotusalajaam J. V. Jannseni tn 5a kinnistul. Plan. kruntide sisene elektilahendus antakse ehitusprojektiga.

Soojusvarustus:

Soojavarustuse planeerimise aluseks on Fortum Eesti AS poolt 25.05.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr DPT-113/37.

Vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1, on mööda J. V. Jannseni tänavat ette nähtud planeeritav magistraalne kaugkütte tänavatorustik. Ühenduspunkt kaugküttevõrguga asub kaugküttetorustikul 2xDN150/280. Plan. krunt pos 3 hoonesse minev küttrass säilib. Plan. krunt pos 4 tarvis nähakse ette uue kütetoru rajamine J. V. Jannseni tänavale, liitumispunkt asub kinnistu piirist 1 m kaugusel.

Sidevarustus:

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 18.04.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 26283184.

Olemasolevatel J. V. Jannseni tn 1-7 kinnistutel on varustus sidekanalisatsiooniga olemas. J. V. Jannseni tn 7a kinnistule on projekteerimiseks väljastatud tehnilised tingimused nr 26117373, 09.03.2016. Plan. krunt pos 3 tarvis nähakse ette uue sidekanalisatsiooni rajamine algusega olemasolevast sidekaevust nr JAN-1506. Plan. krunt pos 4 ja 6 sideühendused säilivad.

Välisvalgustus:

Olemasolev välisvalgustus J. V. Jannseni tänava, Tallinna mnt kui põhjas asuva kergliiklustee ääres säilib.

#### 4.7 Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*“.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsisivusklassiks on määratud TP2, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsisivusega hooneid.

J. V. Jannseni tänaval planeeritava hoone ees säilib tuletõrjehüdrant.

#### 4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur* soovitude alusel.

Hoonete juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada, olemasolev tänavavalgustus J. V. Jannseni tänava ning Tallinna mnt ääres säilib.

#### 4.9. Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille rajamiseks on vaja läbi viia keskkonnamõju hinnang.

Puittaimestiku likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba. Planeeringuga on ette nähtud uushaljastuse rajamine, mille rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt. Uushaljastus lahendatakse ennekõike planeeringuala piires, sinna mitte mahtumise korral kompenseeritakse puudujääk koostöös Pärnu linnaaednikuga linna territooriumi piires.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Iga le hoonestusõigusega krundile on ette nähtud isiklikud konteinerid. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha loomist ei peeta otstarbekaks. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on Pärnu linna haldusterritooriumi piires kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Ehitiste aluse huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Rajatiste ja hoonete ehitusprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

#### 4.10 Piirangud

Planeeringu lahendusega nähakse ette järgmised servituudi vajadusega alad:

Plan. krundil pos 2:

1. servituudi vajadusega ala proj. veetorule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
2. servituudi vajadusega ala proj. sademevete kanalisatsioonitorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
3. servituudi vajadusega ala proj. reovete kanalisatsioonitorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

Plan. krundil pos 3:

1. servituudi vajadusega ala proj. sademevete kanalisatsioonitorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
2. servituudi vajadusega ala proj. reovete kanalisatsioonitorustikule koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
3. servituudi vajadusega ala proj. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Plan. krundil pos 4:

1. juurdepääsu servituudi vajadusega ala pindalaga 323 m<sup>2</sup> plan. krunt pos 3 kasuks;
2. üleehitusservituudi vajadusega ala plan. krundi pos 3 krundi kasuks ol.olevale ventilatsiooni õhuvõtuavale ning ol.olevale trepile ja varikatusele (pindala 7,5 m<sup>2</sup>);
3. servituudi vajadusega ala proj. sidekanalisatsioonile koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
4. servituudi vajadusega ala ümbertõstetavale madal- ja kõrgepingekaablitele koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Plan. krundil pos 6:

1. juurdepääsu servituudi vajadusega ala pindalaga 416 m<sup>2</sup> plan. krunt pos 4 kasuks.

#### **4.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Käesolev detailplaneering on aluseks projekteerimisele ja katastritoimingute teostamisele.

Detailplaneeringu lahenduse elluviimiseks tuleb vajalikud servituudid seada enne ehitusloa taotlemist. Planeeringu elluviimiseks tuleb seada seletuskirja ptk 4.10 ettenähtud servituudid.

Hoonete kasutusloa taotlemise ajaks peavad olema planeeritud kõnniteed, sõiduteed ja sademeveetorustikud välja ehitatud. Huvitatud isiku poolt finantseeritakse ehitamise järgselt teede taastamine, sh võimaliku Jannseni tänava ohutussaare väljaehitamine.

Kui pos 4 asuva torni lammutamise tagajärjel on vaja taastada või uuesti ehitada pos 3 oleva hoone ja lammutatava torni vahelised seinad, siis need kulud kannab detailplaneeringu huvitatud isik.

#### **4.12 Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks**

Telia Eesti AS nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

1. tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
2. tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
3. projekt kooskõlastatakse märkustega: projekt esitada täiendavaks kooskõlastamiseks.

Elektrilevi OÜ nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

1. tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
2. tingimused lisatud projektile.

AS Pärnu Vesi nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

1. Liitumiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga tuleb enne ehitustööde algust sõlmida liitumisleping. Lepingu sõlmimiseks esitada kinnistuväliste vee- ja kanalisatsioonitorustike põhiprojekt digitaalselt.



## IV Lisad

1. AS Pärnu Vesi tehnilised tingimused nr DP-140457, väljastatud 11.07.2016
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 241056, väljastatud 19.05.2016
3. Fortum Eesti AS tehnilised tingimused nr DPT-113/37, väljastatud 25.05.2016
4. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 26283184, väljastatud 18.04.2016
5. „Jess“ kaubandushoone arhitektuurse ideekavandi konkurs
6. „Pärnu Jannseni tn 1, 3, 5, 7, 7a kinnistute detailplaneeringuga seotud arheoloogiline uuring“, koostaja Peeter Piirits, Tartu 2016
7. „Pärnus J. V. Jannseni tn 4 asuva Ülejõe sauna väärtuslike tarindite ja detailide inventeerimine ja hinnag hoone kohta arhitektuuriväärtuslikust aspektist lähtuvalt“, koostaja Ruth Kesepaik, november 2016

## **V Joonised**

Joonis 1 – Asukohaskeem

Joonis 2 – Linnaehituslik analüüs M 1:2000

Joonis 3 – Tugiplaan M 1:500

Joonis 4 – Põhijoonis M 1:500

Joonis 5 – Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

Joonis 6- Liikluskeem M 1:1000

## **VI Kooskõlastuste tabel**