

Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneering Pärnu linn

Seotud kultuurimälestised:
arheoloogiamälestis 'Asulakoht', reg nr 11793;
Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala, reg nr 27007

Seotud looduskaitseala:
'Valli park', reg nr KLO1200076



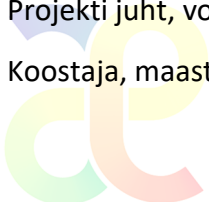
Töö nr: 29DP14

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Huivatud isik: Transcom Vara AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



Sisukord

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

1.	Seletuskiri	5
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2.	Koostöö planeeringu koostamisel vastavalt Planeerimisseaduse §16-le	5
1.3.	Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu	5
1.4.	Detailplaneeringu koostamise ülesanded	6
1.5.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
1.5.1.	Planeeritava ala asukoht	6
1.5.2.	Maakasutus ja hoonestus	6
1.5.3.	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
1.5.4.	Haljastus, liiklus	6
1.5.5.	Tehnovõrgud	7
1.5.6.	Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng	7
1.5.7.	Muinsuskaitse eritingimused	7
1.6.	Detailplaneeringuga kavandata	8
1.6.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
1.6.2.	Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus	8
1.6.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
1.6.4.	Kavandata ehitusõigus	9
1.6.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
1.6.6.	Tänavaaalad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	9
1.6.7.	Haljastus, heakord ja piirded	10
1.6.8.	Tuleohutuse tagamine	11
1.6.9.	Tehnovõrgud ja rajatised	11
1.6.10.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandata elluviimiseks	11
1.6.11.	Piirangud	12
1.6.12.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	12
1.6.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
1.6.14.	Planeeringu rakendamise võimalused	12
2.	JOONISED	15
1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	16
2.	Tugijoonis M 1:500	17



3. Planeeringu põhijoonis - eskiis M 1:500.....	18
3. LISAD.....	19
Lisa 1. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis.....	19
Lisa 2. Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaani muutmise ettepanek.....	21
Lisa 3. Muinsuskaitse eritingimused.....	23

1. Seletuskiri

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringu lähtedokument on Pärnu Linnavalitsuse 16. veebruari 2015. a korraldus nr 108 „Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine“. Planeeringuala hõlmab algatamise korralduse kohaselt Pärnu kesklinnas Pärnu jõe kaldaalal Kalda tn 2 ja Kalda tn 4 kinnistuid. Planeeringu koostamise käigus on lisatud planeeringualale nimetatud kruntidega piirnevaid tänavamaa kinnistuid Kalda tänav T1 ja Kalda tänav T2 ning osaliselt Lai tänav T9 ja Õhtu tänav T1, kuna planeeringu lahenduse kohaselt korrigeeritakse nende kinnistute liikluskorralduslikku lahendust. Planeeringuala suurus on u 2,5 ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud planeeringualal läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutööst märgusõnaga 'Vanasadam', autor Arhitekt Must OÜ (Ott Alver, Alvin Järving, Mari Rass, Kaidi Pöder, Keiti Lige, Ann-Kristiin Entson).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused Kalda tn 2 detailplaneeringukoostamiseks“, töö nr 34ET14 (vt planeeringu lisad), kooskõlastatud Muinsuskaitseametis 04.09.2014 (nr 223041).

Töös kasutatud digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud OÜ Metricus (litsents nr 316 MA) 2017. a veebruaris, töö nr TM-018/17.

1.2. Koostöö planeeringu koostamisel vastavalt Planeerimisseaduse §16-le

Koostatakse edasisel planeerimisel.

1.3. Detailplaneeringu koostamisel abimaterjalina kasutusel olnud tööde ja dokumentide loetelu

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi materjale:

- Pärnu linna üldplaneering 2001-2025, kehtestatud Pärnu Linnavalikogu 20. septembri 2001. a määrusega nr 26;
- Pärnu linna ehitusmäärus, vastu võetud Pärnu Linnavalikogu 30. juuni 2009. a määrusega nr 18;
- Ehitusseadustik, vastu võetud Riigikogus 11. veebruaril 2015. a;
- Planeerimisseadus, vastu võetud Riigikogus 13. novembril 2002. a;
- Muinsuskaitseadus, vastu võetud Riigikogus 27. veebruaril 2002. a;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- arhitektuurivõistluse võidutöö märgusõnaga „Vanasadam“, Arhitekt Must OÜ;
- muinsuskaitse eritingimused Kalda tn 2 detailplaneeringukoostamiseks, Artes Terrae OÜ, töö nr 34ET14;
- digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, OÜ Metricus, töö nr TM-018/17;

- koostatav Pärnu linna üldplaneering, vastu võetud Pärnu linnavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 36.

1.4. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu ülesanded on:

- sadamategevuse reorganiseerimine ning hoonestuslahenduse leidmine linna- ja keskkonnasõbralikuma reisisadamateenuse pakkumiseks;
- Kalda tn 2 kinnistu jagamine kruntideks, ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamute/ühiskondlike hoonete ehitamiseks;
- krundi kasutamise sihtotstarvete proportsioonide, ehituskeeluvööndi ulatuse, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning liikluskorralduse määramine.

1.5. Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.5.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu kesklinnas kesklinna silla vahetus läheduses Pärnu jõe vasakkaldal.

1.5.2. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala kruntide praegused katastriüksuse sihtotstarbed ning hoonestus on esitatud joonisel 2 *Tugijoonis*. Kalda tn 2 krundil asub Ehitisregistri andmetel kuus ühekorruselist hoonet: alajaam, viihall, olmehoone, ladu, kuur ja kontorihoone. Hoonestus on valdavalt amortiseerunud, välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud silikaattellist ning puitlaudist, krunt on valdavalt kaetud asfaltkattega. Kalda tn 2 krunt on kasutusel sadamana ja Kalda tn 4 krunt on kasutusel avaliku parklana.

1.5.3. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala jääb osaliselt Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealale ning osaliselt selle kaitsevööndisse (kultuurimälestise reg nr 27007, kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06. veebruari 2006 määrusega nr 32). Detailplaneeringuala asub osaliselt arheoloogiamälestise 'Asulakoht' (reg nr 11793) kaitsevööndis. Planeeringuala jääb üleujutusohuga alale. Alal kehtib Pärnu linna üldplaneeringuga määratud 30 m laiune Pärnu jõest tulenev ehituskeeluvöönd.

Planeeringuala asub Pärnu jõe vasakkaldal, jõe kesklinna poolisel küljel. Planeeringuala vahetus naabruses puudub korrapärane kvartaalne hoonestus. Planeeringualast vahetus naabruses lõuna pool (Kalda tn 1a krundil), asub endine lootsitorn, millele tuleb tagada vaade üle Vallikraavi viivalt jalakäijate sillalt. Planeeringuala lääneküljel asub Vallikraav, mis on samuti kasutusel väikelaevade sadamana. Planeeringualast lõuna poole jääb linna üks olulisem puhkeala Vallikäru park.

1.5.4. Haljastus, liiklus

Kalda tn 2 krundil olulist kõrghaljastust ei ole, krundi idapiiril asub üks puu. Kalda tn 4 parkimisala ümbritsevad krundi servades puuderead ja grupid. Väärtsuslikumaks võib pidada harilike vahtrate gruppi krundi lõunaosas. Krundi põhjaosas asub väheväärtsulik paplite rida. Kalda tn 2 krundiga piirneval Kalda tn T1 krundil asub jalakäijate tee, mida ääristab dekoratiivne harilike tammede rida,

mis vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb säilitada; nimetatud tammevõrad ulatuvad Kalda tn 2 krundile.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ida suunast Laialt ja Akadeemia tänavalt Kalda tänava kaudu ning lõuna suunast Õhtu tänava kaudu. Kalda tänavalt Akadeemia tänavale ning vastupidi on võimalik vaid parempööre. Sõidukite juurdepääs Kalda tn 2 krundile on läbi Kalda tn 4 krundi. Kalda tänav (Kalda tn T1 krundil) on alates Õhtu tänava ristmikust lääne suunas jalakäijate tänav, mis viib kuni üle Vallikraavi viiva jalakäijate sillani.

Kalda tn 4 asub parkla ligikaudu 47 parkimiskohaga (arvestades kehtivat normatiivi EVS 843:2016).

Krundi olemasolev haljasalade, kõrghaljastuse ning teede paiknemine on esitatud joonisel 2 *Tugijoonis*.

1.5.5. Tehnovõrgud

Planeeringuala on varustatud vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte, side ja elektri liinidega. Tänavatel paiknevad mastvalgustid. Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 10/04kV alajaam „Meresadam“.

1.5.6. Üldplaneeringu ja alal kehtiva detailplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tn 2 krundi maakasutuse juhtotstarve sadamamaa ning ülejäänud planeeringualal transpordimaa.

Uue koostatava Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tn 2 krundil lubatud juhtotstarbed segahoonestuse maa-ala (S) ja sadamate maa-ala (Ls).

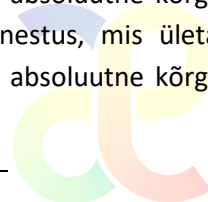
Piirkonnas kehtib Pärnu Linnavalikogu 18.02.1999 otsusega nr 14 kehtestatud „Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneering“. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on sadamaalale Vallikraavi suudmesse kuni neljakorruseline äriotstarbeline hoone (sadama terminal ja ööbimisvõimalus). Kalda tänavat on planeeritud pikendada kuni Vallikraavini, mille ületamiseks on kavandatud avatav sild sõiduautodele, jalgratturitele ja jalakäijatele. Kehtivat detailplaneeringut ei ole käesoleval planeeringualal ellu viidud.

1.5.7. Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused Kalda tn 2 detailplaneeringukoostamiseks“, töö nr 34ET14 mis on esitatud planeeringu teises lisades köites.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse eritingimusi täpsustada lubatud hoonestuskõrguse osas. Vastavalt eritingimuste ptk 3.2 punktile 4 on planeeringualale kavandatavate hoonete suurim suhteline kõrgus 14 m ja absoluutne kõrgus 16 kuni 17 m, mis hõlmab ka põhimahust üleulatuvaid hooneosi.

Planeeritavatele kruntidele Pos 1 ja Pos 3 on vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle planeeritud osaliselt 5-korruselise hoonestuse (ligikaudu 30% nimetatud kruntide hoonestusest), mis ületab eritingimustes nimetatud kõrgusi kuni 3,5 m võrra (suhteline kõrgus 17,5 m ja absoluutne kõrgus 20,5 m). Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud osaliselt 4-korruselise hoonestuse, mis ületab eritingimustes nimetatud kõrgusi kuni 0,5 m võrra (suhteline kõrgus 14,5 m ja absoluutne kõrgus 17,5 m).



Muinsuskaitse eritingimuste ptk 2.2 „Vaated ja hoonete kavandamine planeeringualale“ on Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis asuvas osas (kuhu käesoleva planeeringuga kavandatakse hoonestuse rajamist) oluline vaadeldavuse tagamine muinsuskaitsealale. Aktuaalsed vaatesuunad on Pärnu jõelt, jõe vastaskaldalt Suur-Jõekalda tänavalt ning Tallinna maantee sillalt. Eritingimustes on lk 24 esitatud nimetatud vaatesuundadest tehtud fotod (pildid 12 ja 13). Järeldatud on järgnevat: *piltidelt nähtub, et võimalikelt vaatesuundadest vaadeldes ei ole näha Pärnu vanalinna kõrguslikke dominante (kirikutorne), mida kavandatav uushoonestus võiks varjata. Vaatelisuse tagamiseks ei ole antud kohas muinsuskaitseks vajalik kõrguse täiendav piiramine.*

Eelnevast lähtuvalt võib järeldada, et kuna vanalinna vaadeldavus võimalikest vaatesuundadest ei ole võimalik ka praegusel hetkel ilma planeeringuala hoonestuseta, siis võib muinsuskaitsest seisukohast olla lubatud planeeringualale ka kõrgemate hoonete ehitamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta eritingimuste ptk 3.2 punkt 4 järgnevaks:

Planeeringualale kavandatavate hoonete suurim suhteline kõrgus on 17,5 m ja absoluutne kõrgus kuni 20,5 m, mis hõlmab ka põhimahust üleulatuvaid hooneosi.

1.6. Detailplaneeringuga kavandatav

1.6.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava Kalda tn 2 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon sadamamaa. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu juhtfunktsiooni osaliseks muutmiseks määrates planeeritavate kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 osas maakasutuse juhtfunktsiooniks korruselamumaa, mille kõrvalotstarbena on lubatud ärimaa funktsioon ning Pos 5 osas transpordimaa. Pos 4 osas säilib sadamamaa juhtfunktsioon.

Üldplaneeringu maakasutuse plaani muutmise ettepanek on esitatud detailplaneeringu lisana (vt lisa 2), vastav muudatus viia sisse Pärnu linna üldplaneeringusse.

2014. aastal võttis Pärnu linnavolikogu vastu uue Pärnu linna üldplaneeringu ja suunas selle avalikule väljapanekule. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on Kalda tn 2 krundil lubatud juhtotstarbed segahoonestuse maa-ala (S) ja sadamate maa-ala (Ls). Käesolev planeering on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetega.

Samuti tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks Pärnu jõest tuleneva ehituskeeluvööndi osas. Kehtiva üldplaneeringu kohane ehituskeeluvööndi ulatus 30 m tavalisest veepiirist. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeritud Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 hoonestusalade osas 20 meetrini tavalisest veepiirist. Eelnevaga seoses on vajalik muuta ka kehtiva üldplaneeringu keskkonna teemakaarti (*muudatusettepanek lisatakse edaspidi*).

1.6.2. Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus

Planeeringu algatamise korralduses on välja toodud järgnev põhjendus, millest tulenevalt on vajalik kehtiva üldplaneeringu muutmine: Pärnu jõe kesklinna poolsel küljel asuv sadamaala on väga hea asukoht kruisilaevadele ja teistele reisijaid vedavatele ujuvalustele ning peaks ka edaspidi seda otstarvet täitma. Siit on võimalik jalgsi kiirelt jõuda kesklinna ja mereranda. Reisisadamaga haakuks piki jõe kallast mere poole jääv Jahisadamamaala väiksematele veesõidukitele. Jõekaldal peaks põhirõhk jääma sadamale ja sellega kaasnevale avalikule funktsioonile ning seda teenindavatele äripindadele

nagu majutus-, teenindus- ja toitlustusasutustele. Kesklinna elavdamise mõttes peaks piirkonnas olema ka elamisfunktsiooni, kuid pöhirõhk tuleks seada jõega seonduvatele avalikkusele suunatud kasutusotstarvetele. Kalda tn 2 on oluline linna piirkond, mis on avatud mitmetelt kaugvaadetelt. Piirkond peaks kujunema aktiivseks ja elavaks kesklinna osaks. Samuti on oluline tagada vee äärsel alal elavus, atraktiivsus ja avalik kasutus ning seotus olulisemate liikumisteedega (ühendus Jaansoniga rajaga ning pääs piki jõe kallast jalakäijate sillani).

Hoonete maapealsed mahud on planeeritud väljapoole kehtivat ehituskeeluvööndit. Hoonete maa-alune osa (parkla) ning konsoolsed osad on planeeritud lähtuvalt arhitektuurivõistluse võidutööst veepiirist 20 m kaugusele, mistõttu on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

1.6.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kalda tn 2 krunt on planeeritud jagada viieks krundiks. Planeeritud kruntide piirid ja suurus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Ülejäänud planeeringuala krundid säilivad olemasolevates piirides.

1.6.4. Kavandatav ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Olemasolevad hooned on planeeritud likvideerida. Ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Üle krundi piiride ei ole üleehitused lubatud, v.a Pos 1...Pos 3 teenindav maa-aluse parkla hoonestusala, mis ulatub Kalda tn 4 krundi alale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuetega.

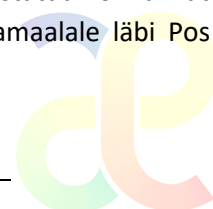
Kogu planeeringualal, sh Pärnu jõest tulenevas ehituskeeluvööndis, on lubatud tänavainventari, valgustite, tehnovõrkude, avatud paviljonide (nt turu funktsiooniks) ning muude arhitektuursete väikevormide rajamine.

1.6.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel tuleb arhitektuursetes lahendustes lähtuda arhitektuurivõistluse võidutööst esitatud põhimõtetest. Peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

1.6.6. Tänavaa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Kalda tn 2 krundist on planeeritud eraldada tee ja tänavaa-ala krunt Pos 5, mis on ette nähtud sõidukite pääsemiseks sadamaalale. Kalda tn T1 säilib olemasolev jalakäijate tee kuni Vallikraavi ületava sillani. Sõidukite juurdepääs Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 hoonetele on planeeritud Kalda tänavalt läbi Kalda tn 4 tänavamaa (parkla) krundi. Hoonetega seonduv parkimine on kruntidel Pos 1...Pos 3 kavandatud maa-alusena. Joonisel 3 on esitatud võimaliku maa-aluse parkla hoonestusala, mis jääb Pos 1, Pos 2, Pos 3 ning Kalda tn 4 kruntidele. Kalda tn 4 on kavandatud säilitada avaliku parkla funktsioon (ligikaudu 50 parkimiskohta, osaliselt ulatuvad maapealsed parkimiskohad krundile Pos 3). Kalda tn 4 parkla idapoolne väljasõit on lubatud sulgeda, kui kasutamisel selguvad probleemid seoses parkla väljasõidu lähedusega Laia ja Kalda tänavaa-ala ristmikule, sulgemise korral jääb parkla idapoolsesse osasse ainult sissesõit parklasse. Busside parkimine on planeeritud planeeringuala idaossa osaliselt Kalda tn 4 ning osaliselt Lai tänav T9 krundile, joonisel 3 on tähistatud võimalikud 4 busside parkimiskohta. Sadamat teenindavad bussid võivad liikuda Pos 4 sadamaalale läbi Pos 5 planeeritud tänavaa-ala.



Maa-aluse parkla võimalik parkimiskohtade paigutus ja arv (arvestuslikult 188...222 kohta) on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Parkimiskohtade paigutust võib projekteerimisel korrigeerida maa-aluse hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Hoonestusala piires on lubatud ka täiendavate maapealsete teede ja parkimiskohtade rajamine. Parkimiskohad tuleb tagada krundi siseselt vastavalt hoone kasutusotstarbele ning kehtivale normatiivile. Planeeringuala asub linnakeskuse alal, kus parkimismatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on kaubanduse puhul vajalik üks parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta, restorani ja kohviku puhul üks koht 230 m² kohta, büroo ja asutuse puhul üks koht 90 m² kohta, hotelli puhul üks koht 180 m² kohta ning elupinnal üks koht 60 m² kohta või 0,9 parkimiskohta 1-2 toalise korteri kohta ning 1,1 parkimiskohta 3-4 toalise korteri kohta. Teadaolevate andmete põhjal on Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 arvutuslik parkimiskohtade vajadus kokku kuni 222 kohta. Parkimiskohtade arvu tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt hoonete kasutusotstarbele.

Projekteerimisel tuleb ette näha normikohased lukustamisvõimalusega jalgratate parkimiskohad varju all, võimalusel hoone mahus nii hoonete peamiste sissepääsude juurde kui ka hoovidesse ning sadama juurde. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on büroo ja asutuse puhul vajalik üks jalgratta parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta, kaupluse puhul üks parkimiskoht 150 m² kohta, restorani ja kohviku puhul üks parkimiskoht 50 m² kohta, hotelli puhul üks parkimiskoht 20 voodikoha kohta ning korruselamu puhul üks parkimiskoht 40 m² kohta või 2 kohta korteri kohta.

Pos 4 sadamaalale on planeeritud kuni 23 sõiduauto ootekohta praamile pääsuks, juhul kui praamile lähivad suuremad autod, on sõidukite arv väiksem, autode arv on määratud praeguse praami suuruse järgi.

Jalakäijate juurdepääs planeeringualale on võimalik kõikidelt planeeringuala ümbritsevatelt tänavatelt - planeeringuala lõunaservas kulgevalt Kalda tänavalt, lõuna suunast tulevalt Õhtu tänavalt ning ida suunast Kesklinna silla juurest. Joonisel 3 on võimalik jalakäijate ala tähistatud vastava tingmäärgiga. Pos 4 jõe kaldaalal tuleb tagada jalakäijate vaba liikumine.

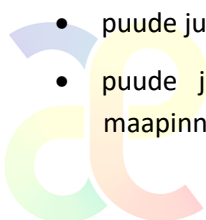
1.6.7. Haljastus, heakord ja piirded

Krundi haljastuse, inventari, teede jms rajamiseks tuleb koostada vastavasisuline projekt. Kalda tänav T1 tänavaalal on planeeritud säilitada olemasolev tammede rida ning ülejäänud olemasolevad puud. Kalda tn 4 on planeeritud säilitada tänaväärne vahtrate grupp, planeeritud parkla on kavandatud liigendada kõrghaljastusega. Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 äri ja elamufunktsiooniga alal on vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle kavandatud haljastus katusehaljastusena hoonete vahelistel aladel (maa-aluse korruse peal) ning ka ühekorruseliste hoonemahtude katustel. Täpne haljastuse paiknemine tuleb lahendada projekteerimisel.

Täiendava uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi ulatuses, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning olemasolevate säilivate puude kasvuruumiga.

Teede rajamisel ning rekonstrueerimisel tuleb tagada säilitatavate puude kaitse arvestades järgnevate tingimustega:

- puude juurte piirkonnas mitte teostada mullatöid sügavamalt kui 30 cm;
- puude juurekaela mitte katta pinnasega rohkem kui 5 cm ulatuses (olemasolevast maapinnast arvestades);



- mitte lõigata läbi puude ankurjuuri; kui on vajadus teha pinnase teisaldamist puude juurte piirkonnas, teha juurte ümbruse kaevetööd käsitsi; tee rajamisel puu tüvede läheduses kasutada ankurjuurte ümber killustikuga tugevdatud kasvupinnast;
- tööde ajaks tuleb puude tüved kaitsta mehaaniliste vigastuste eest.

Edasisel projekteerimisel tuleb lahendada inventari paigaldamise (pingid, valgustid, prügikastid, paviljonid, varjualused, trepid jms) vajadus. Samuti tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukohad.

Piirete rajamine ei ole lubatud.

1.6.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele ". Planeeritud hoone vähim tuleohutusklass on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

1.6.9. Tehnovõrgud ja rajatised

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

1.6.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Sademeveeanalüüsi suunatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed.“

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ja realiseerida vastavalt Jäätmeseaduses kehtestatud korrale. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeritav ala asub osaliselt Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal ning osaliselt muinsuskaitseala kaitsevööndis (mälestise reg nr 27007), samuti osaliselt arheoloogiamälestise 'Asulakoht' (reg nr 11793) alal. Muinsuskaitse väärtusi ning nende kaitsevajadust on kirjeldatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes (vt planeeringu lisad). Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kahjustata muinsuskaitse väärtusi, kui arvestatakse muinsuskaitse eritingimustega esitatud nõuetega.

Planeeringuga tehakse ettepanek Pärnu jõest tuleneva 30 m ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonete maapealsed mahud on planeeritud väljapoole kehtivat ehituskeeluvööndit. Hoonete maa-alune osa (parkla) ning konsoolsed osad on planeeritud veepiirist 20 m kaugusele, mistõttu on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Kuna tegemist on sadamaalaga, siis eeldatavalt ei kahjustata ehituskeeluvööndi vähendamisega kalda kaitse eesmärke. Krundile Pos 4 on planeeritud LkS § 38 lg 5 p 2 kohane sadamaehitis, millele ei laiene ehituskeeluvöönd. Kõigile planeeritud kruntidele on planeeritud LkS § 38 lg 5 p 8 ja p 10 (sisaldab endas ka teed ja sadamaala teenindavaid väikeehitisi) kohased rajatised, millele ei laiene ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvööndi piiri vähendamise ettepanek on esitatud joonisel 3.



1.6.11. Piirangud

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

1.6.11.1. Geodeetilise märgi kaitsevöönd

Kalda tänaval asub sõidutee all II klassi geodeetiline märk nr 500 kaitsevööndiga 3 m märgi keskmest.

1.6.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid);
- funktsionaalne ja piirkonda sobiv maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

1.6.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui ehitamise või kasutamise käigus tekitatakse naaberkinnistutele kahjusid, tuleb vastava krundi igakordsel omanikul kahjud hüvitada koheselt.

1.6.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt huvitatud osapoole ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Muinsuskaitsealal kavandatavateks ehitustöödeks, sh ka haljastustöödeks, tuleb koostada vastavasisuline projekt. Kõikidele mulla- ja kaevetöödele on nõutud arheoloogilised uuringud.

Kõikide ehitiste, väikevormide ja haljastusprojektide eskiislahendused tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarhitektiga.

Pos 4 maa-aluse hoonestusala ulatuses tuleb vajadusel Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kruntide omaniku ning Pärnu linnavalitsuse vahel sõlmida vastav kokkulepe, mis lubab maa-aluse parkimiskorruse ehitamist munitsipaalmaale.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks.



2. JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

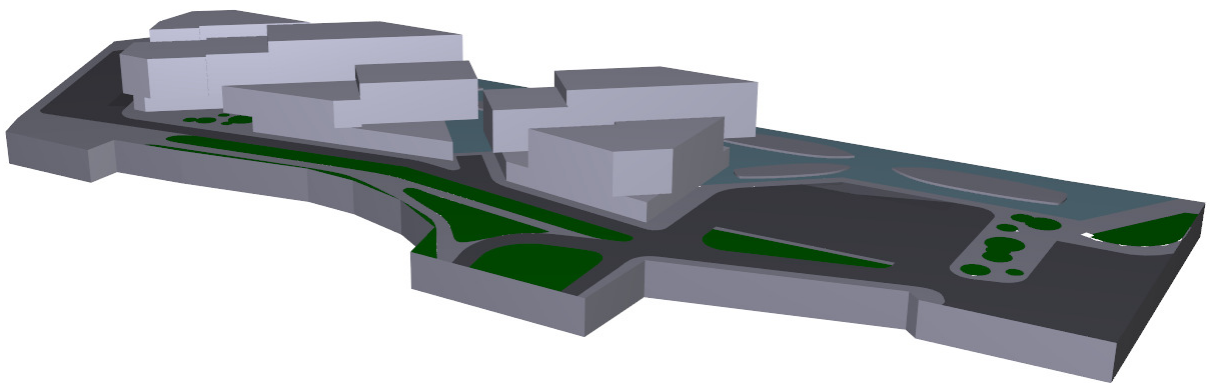
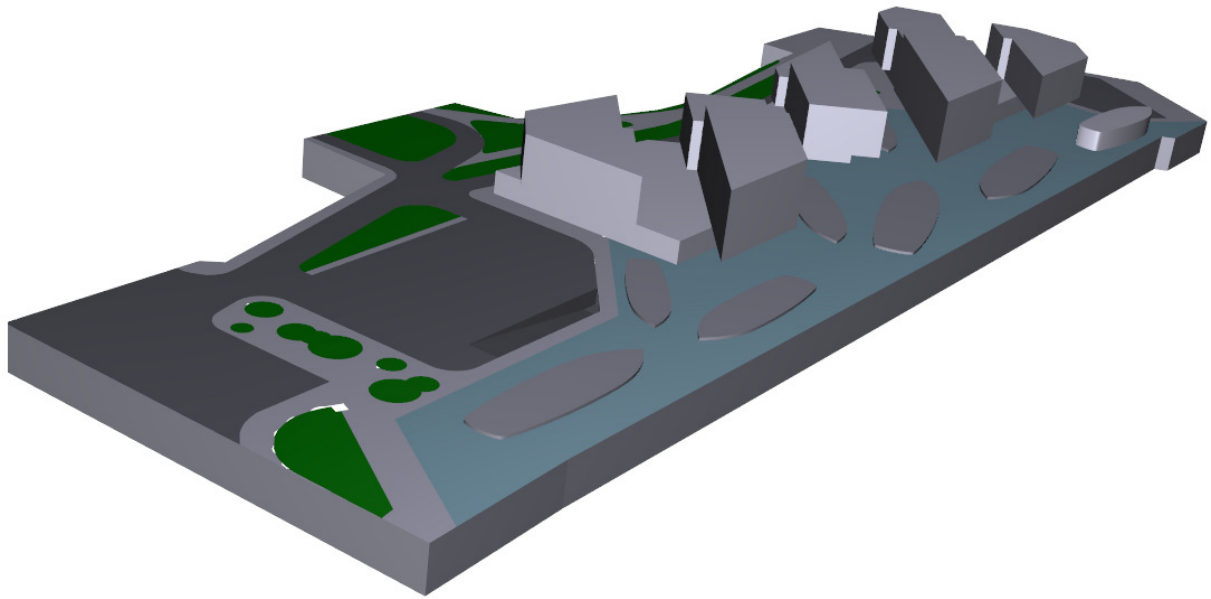
2. Tugijoonis M 1:500

3. Planeeringu põhijoonis - eskiis M 1:500

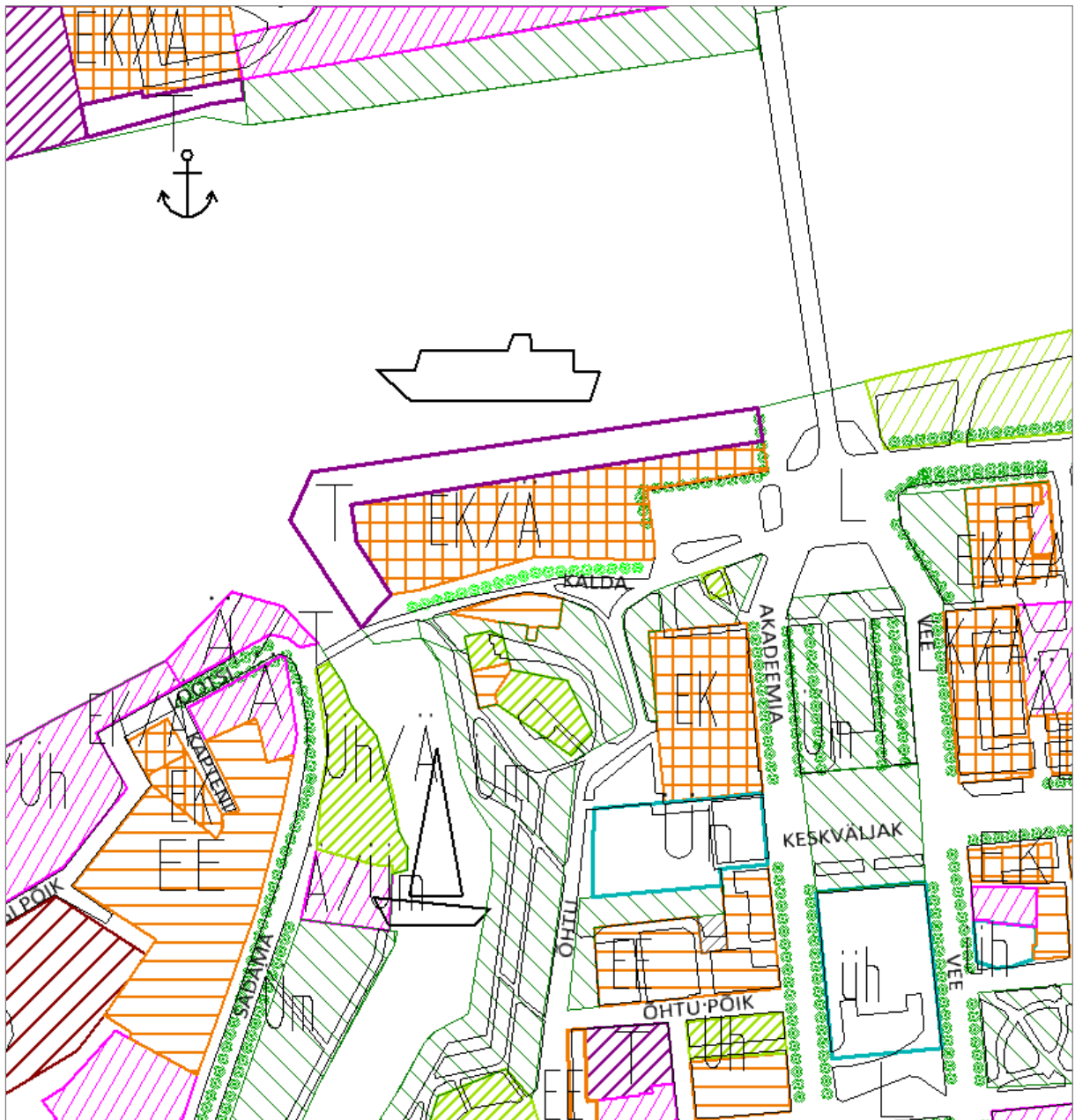


3. LISAD

Lisa 1. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis



Lisa 2. Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaani muutmise ettepanek



Lisa 3. Muinsuskaitse eritingimused

