



## **OÜ ARHITEKTUURIBÜROO MARGIT KÕRTS**

**Töö number: 15-15**

Pärnu Linnavalitsuse .....  
korraldus nr ..... juurde  
.....lehte

**Tellija: Pärnu Linnavalitsus**

# **Mai 3 kinnistu, Karja tänava pikenduse, kergliiklustee ja mai elamupiirkonna vahelise ala DETAILPLANEERING**

## **SELETUSKIRI JA JOONISED**

**MTR: EP-10313119-0001**  
**Aadress: Hospitali 14, Pärnu 80011**  
**Telefon: +372-50-33-705**  
**Mail: margit.korts @ gmail.com**

**Vastutav spetsialist: Margit Kõrts**

**Pärnu september 2016**

## SISUKORD.

### A. SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....lk 3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....lk 3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....lk 3
  - 3.1. Planeeritava ala asukoht
  - 3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.
  - 3.3. Maakasutus ja hoonestus.
  - 3.4. Haljastus.
  - 3.5. Tehnovõrgud.
4. ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....lk 5
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....lk 5
  - 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.
  - 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.
  - 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.
  - 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.
  - 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
  - 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.
  - 5.7. Tuleohutuse tagamine.
  - 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
  - 5.9. Keskkonnatingimused.
  - 5.10. Kehtivad piirangud.
  - 5.11. Vertikaalplaneering.
  - 5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

### B . GRAAFILINE OSA.

- |                              |          |
|------------------------------|----------|
| 6.1. Situatsiooniskeem       | Joonis 1 |
| 6.2. Tugijoonis M 1:1000     | Joonis 2 |
| 6.3. Põhijoonis M 1:1000     | Joonis 3 |
| 6.4. Illustratiivne materjal | Joonis 4 |

## Mai 3 kinnistu, Karja tänava pikenduse, kergliiklustee ja mai elumupiirkonna vahelise ala detailplaneering.

### SELETUSKIRI .

#### 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

##### 1.1.Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu linnas, Mai 3 kinnistu, Karja tänava pikenduse, kergliiklustee ja mai elumupiirkonna vahelisel alal. Planeeritav ala suuruseks on ligikaudu 8,7 ha.

Planeeringuala jääb mere võimaliku üleujutuse tsooni.

##### 1.2.Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1.Pärnu Linnavalitsuse korraldus 17.06.2014 nr 304 Mai 3 kinnistu, Karja tänava pikenduse, kergliiklustee ja mai elumupiirkonna vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine.

1.2.2. Pärnu Maamõõduteenistuse poolt koostatud Pärnu linnas Kesklinna linnaosas Mai tn 3 maa-ala ja tehnoõrkude mõõdistamine. Töö nr TM-005/15 26.02.2015.a.

1.2.3. Kehtiv Pärnu linna üldplaneering 2001-2025.a.

1.2.4.Tehnilised tingimused Pärnu linnas Papiniidu 84 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Koostanud AS Pärnu Vesi 18.12.2013.a DP-140478

1.2.6. Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 225957. 18.12.2014.a.

1.2.7. Pärnu Linnavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 68 kehtestatud Side tn, A. H. Tammsaare pst, Mai tn elurajooni ja merekalda vahelise ala detailplaneering.

#### 2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korrastada maakasutust ja kavandada sobiva suurusega krunt spordikompleksi rajamiseks, jalgpalli ja muude spordialadega tegelemiseks, määrata ehitusõigus, linnaehituslikud ja arhitektuursed tingimused. Planeerimisprotsessi käigus piirkonna elanike vastasseisu tõttu sisehalli hoonestusmahule, loobuti planeeritavale alale sisehalli kavandamisest. SA Pärnumaa Jalgpallikeskuse soovib rajada kaks jalgpalliväljakut ja selle teenindamiseks olme- ja majutushoone. Lisaks on vajalik rajada parkimisalad, mis looks tingimused treeningute, laagrite, turniiride, võistluste ja muude avalike ürituste korraldamiseks.

Algatatud detailplaneeringu koosseisu on hõlmatud ka Pärnu Mai Kool eesmärgiga, et sobitada kavandatav jalgpallikeskus paremini ümbritseva keskkonnaga ja planeerida vastastikku kasulikke spordiedendamise võimalusi.

Pärnu linnas kehtiv üldplaneering näeb ette käesoleva detailplaneeringu koostamise alal väikeelamumaa ja üldmaa juhtotstarvet, mis on ei ole kooskõlas kavandatavate arengusuundade edendamisel.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kavandades piirkonda staadionite maa ( Üm ), kultuuri- ja spordiasutuste maa ( Üh ) ning ärimaa ( Ä ) juhtotstarbed.

#### 3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

##### 3.1. Planeeritava ala asukoht.

Planeeritav maa-ala paikneb Pärnu linnas Kesklinna piirkonnas, hõlmates linnale kuuluvat Papiniidu tn 84 kinnistut, Karja tänava pikenduse, Mai tn 3 kinnistu ja kergliiklustee vahelist maa-ala. Planeeritava maa-ala suuruseks on 8,7 ha.

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

Mai 3 kinnistu, Karja tänava pikenduse, kergliiklustee ja mai elumupiirkonna vaheline ala paikneb Kesklinna piirkonnas. Detailplaneeringu ala naabruses põhjaküljel paikneb korterelamute ja ridaelamute grupp. Detailplaneeringu alal idaküljel paikneb olemasolev Mai tänav, mis tagab ühenduse teiste linnaosadega.

Planeeringu ala kaguküljel vahetus naabruses on välja ehitatud kaks ridaelamut ja nende vahel üks kahe korruseline korterelamu. Käesoleva detailplaneeringu läheduses paiknevad ka kaks viie korruselist kortermaja ning garaažikompleks.

Planeeringu lõunaküljele on välja ehitatud hiljuti kergliiklustee, mis ühendab Mai elurajooni rannaga. Kergliiklustee äärde on paigaldatud pingid ja rajatud lastemänguväljak. Kergliiklustee on leidnud nii kohalike elanike kui ka turistide seas populaarset kasutust.

Planeeringu ala lääne küljel asub edukalt toimiv tennisekompleks, mida on aastaid arendatud. Planeeritava ala ja tennisekompleksi vahele on planeeritud tee - Karja tänava pikendus. Tee väljaehitust on aastaid edasi lükatud, kuigi vajadus tee järgi on olemas. Tennisekeskuse omanikel, naabruses mere pool planeeritud elamu ja äri kruntide omanikel ja SA Pärnu Jalgpallikeskusel tuleb ühiselt aastaid planeeritud juurdepääsutee välja ehitada tagades rannaäärsete alade detailplaneeringute elluviimise.

Sõiduautode juurdepääs kavandatud spordikeskusesse on planeeritud A. H. Tammsaare puiestee kaudu eesmärgiga mitte tihendada elurajoonide liikluskoormust.

Käesolev detailplaneering kavandab oma staadionid selliselt, et need paikneksid olemasolevatest ridaelamutest vähemal 30 meetri ja korterelamust vähemalt 40 m kauguses. Tribüünid paigaldatakse staadioni kaasaelajate hõigete leviku takistamiseks paralleelselt väljakuga. Elurajooni vahele on ette nähtud rajada haljasvööndi, mis on planeeritud tiheda higihaljastusega.

Oluline on säilitada elurajoonidest hõlbus ühendus rajatud kergliiklusteega. Võimalusel laiendada ka tervisesportlastele sportimisvõimalusi kergliiklustee ääres. Spordikompleksi äärde rajada rikkalik haljastus, mis oleks sujuvaks ülemineku vööndiks rannaäärsele looduskaitsealale.

### 3.3. Maakasutus ja hoonestus.

Mai tn 3 ( katastritunnusega 62513:050:2790 ) on kinnistu moodustatud ja seal asub Pärnu Mai Kooli hoonetekompleks. Mai tn 3 kinnistu on 30936 m<sup>2</sup> suurune. Katastriüksuse sihtotstarve on sotsiaalmaa, mille juurde kuulub sihtotstarbe alaliik –100 % ühiskondlike ehitiste maa .

Ehitusregistri andmetel paikneb Mai tn 3 kinnistul koolihooneehitusala pinnaga 3242 m<sup>2</sup>, garaažehitusala pinnaga 120 m<sup>2</sup>, töökoda ehitusaluse pindalaga 472 m<sup>2</sup> ja jalgpalliväljak ehitusaluse pindalaga 13 640 m<sup>2</sup>.

Papiniidu tn 84 ( katastritunnusega 62513:050:0990 ) kinnistul paikneb kergliiklustee koos tänavavalgustusega. Kinnistu on 267835 m<sup>2</sup> suurune. Katastriüksuse sihtotstarve on väikeelamumaa 50% ja üldmaa 50%. Maa-ala on täies ulatuses hoonestamata, valdavalt heakorrastamata.

Mai tn 3a ( katastritunnusega 62513:050:0014) on kinnistu moodustatud ja sellel paikneb alajaam. Kinnistu on 148 m<sup>2</sup> suurune. Katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa 50%.

### 3.4. Haljastus.

Mai tn 3 kinnistu on heakorrastatud. Ümber hoonekompleksi on istutatud haljasalale mitmeid puudegrupe, mis on oma parimas kasvueas. Jalgteede äärde on istutatud grupiti põõsaid. Puudest vabale maa-alale on rajatud muru, mida regulaarselt hooldatakse. Ka spordiväljakud on kaetud regulaarselt hooldatud murukattega.

Papiniidu tn 84 kinnistu on kaetud isekülvi tagajärjel kasvama läinud puudegruppidega. Valdavalt on kasvamas lepad, kased ja pajud. Esineb ka paar tammepuude gruppi. Maa-ala puuduseks võib lugeda maa-pinna reljeefi ebatasasust. Osa maa-alast on madal, kus kasvavad niiskuslembelised taimed ja

pajuvõsa. Maa-ala on hooldamata ja niitmata. Niitmist teostatakse kergliiklustee ääres. Sügisel ladustatakse kinnistul linna haljasaladelt kokku kogutud puudelehti, kuhu jäätakse need kõdunema.

### 3.5.Tehnovõrgud.

Mööda Karja tänavat on välja ehitatud AS Pärnu Vesi kuuluv veetrass kaevuni nr 500 (12-G-3). Pärnu Mai kool on varustatud veega läbi naaberkinnistute.

Pärnu Mai Kool on ühendatud linna ühiskanalisatsiooniga Mai tänaval rajatud kanalisatsioonitorustike kaudu. Planeeritava spordikompleksi alal puudub ühiskanalisatsioon.

Mööda Mai tänav T 7 kinnistut planeeritava maa-ala läheduses on välja ehitatud soojatrass kaevuni nr 600 (12-G-3).

Planeeringu alal on sajuvee kanalisatsioon välja ehitatud ja ala kanaliseerida Mai piirkonna sademeveekollektori kaevu nr 2 (12-G-11).

Mööda Mai tänav T 7 kinnistut planeeritava maa-ala läheduses on sidekanalisatsioon koos kaevudega varem välja ehitatud.

Planeeritaval alal paiknevad Tennise ja Teaduse alajaamad. Vastavalt tehnilistele tingimustele on Teaduse alajaamas planeeringu ehitiste tarbeks vastavad võimsused olemas.

Mai tänava ääres ja kergliiklustee ääres on välja ehitatud tänavavalgustus.

## 4.ÜLDPLANEERINGU JA ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

Pärnu linna haldusterritooriumil kehtib Pärnu Linnavolikogu poolt määrusega nr 26 20.september 2001 kehtestatud Pärnu linna üldplaneering aastateks 2001-2025. Pärnu linna üldplaneeringu ülesanne on kehtivast planeerimisseadusest tulenevalt teiste hulgas maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine.

Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe on käesoleva detailplaneeringu koostamise alal haridusasutuste maa ( Üh ), väikeelamumaa ( EE ) ja üldmaa ( Üm ). Mai tn 3 kinnistul säilib üldplaneeringu kohane juhtotstarbe haridusasutuste maa ( Üh ), mille kohaselt maa-ala on seni kasutatud ja jätkatakse perspektiivis ka sama kasutusala.

Detailplaneeringuga ala lõuna küljel vabal hoonestamata maa-alal tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kavandades piirkonda staadionite maa ( Üm ), kultuuri- ja spordiasutuste maa ( Üh ) ning ärimaa ( Ä ) juhtotstarbed.

Piirkonnas kehtib Pärnu Linnavolikogu 24.08.2000 otsusega nr 68 kehtestatud Side tn, A. H. Tammsaare pst, Mai tn elurajooni ja merekalda vahelise ala detailplaneering, millega on piirkonda ette nähtud üldmaa ( Üm ), väikeelamumaa ( EE ) ja transpordimaa ( L ) juhtotstarbega krundid. Käesoleva detailplaneeringu alal nägi eelpool nimetatud detailplaneering ette väikeelamumaa sihtotstarbega kruntide rajamist, mis ei ole käesolevaks hetkeks realiseeritud. Maa-ala on leidnud eelkõige kasutust üldmaana, mille alusel on välja ehitatud kergliiklustee. Suur osa alast on võsastunud ja hooldamata.

Koostatava detailplaneeringu naabruses on kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006 otsusega nr 56 kehtestatud A.H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneering. Nimetatud detailplaneering on suures osas ellu viidud. Rajatud on tennisehall ja tenniseväljakud, tennisehalliga

blokeeritult on ehitatud äri- ja korterelamu ning mere pool väikeelamuid. Välja ehitamata on planeeringu järgne parkimine ja Karja tänava pikendus.

Koostatava detailplaneeringu läheduses kehtib ka Pärnu Linnavolikogu 19.19.2006 otsusega nr 59 kehtestatud Mai tn 1 ja A.H. Tammsaare pst 49, 51, 53 kruntide detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringu alal kehtib elamumaa katastriüksuse sihtotstarve ja alal paiknevad neli korterelamut.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

### 5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

#### 5.1.1. Ettepanek.

Pärnu linnas kehtiv üldplaneering näeb ette käesoleva detailplaneeringu koostamise alal haridusasutuste maa ( Üh ), väikeelamumaa ( EE ) ja üldmaa ( Üh ).

**Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Pärnu linna üldplaneeringut järgmiselt:  
- muuta Papiniidu tn 84 kinnistul maakasutuse juhtotstarvet staadionite maa ( Üm ) ning kultuuri- ja spordiasutuste maa ( Üh ) juhtotstarvet 80% ulatuses ja ärimaaks ( Ä ) 20% ulatuses.**

Üldplaneeringu muutmise ettepanek tugineb kohaliku omavalitsuse hinnangul maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe olulise muutmise sättele.

#### 5.1.2. Põhjendus.

Papiniidu tn 84 krundile kavandatava staadionite ja spordikompleksi rajamine ja sellest tingitud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmine on põhjendatud järgmistel asjaoludel :

- Detailplaneeringu maa-ala ja selle lähiümbrus on 2000 aastal kehtestatud detailplaneeringuga 50% väikeelamumaa ja 50% üldmaa. Sellest planeeringust lähtuvalt sätestati ka 2001 aastal kehtestatud Pärnu linna üldplaneeringusse samad juhtotstarbed. Tänapäevaks on planeeritavate katastriüksuste omanik Pärnu linn. Kohaliku omavalitsuse prioriteetideks on eelkõige ühiskondlikke funktsioonide edendamine ja kogukonna üldiste huvide arvestamine. Väikeelamumaa juhtotstarvete arendamine ja vastavate kruntide väljaehitamine on eelkõige eraettevõtluse tegevussfäär. Kohaliku omavalitsuse hinnangul on Pärnu linna territooriumil elamufrontide alad vajadusest üle planeeritud.
- Käesolev detailplaneering koostatakse linnaehituslikult väärtuslikku piirkonda. Väljakujunenud elurajoonide suhtes paikneb maa-ala kesksel kohal. Lähetuses asub Mai korterelamute elurajoon, edasi jätkuvalt individuaalelamute Raeküla piirkond, linna keskuse poolt on läheduses Kesklinna elamupiirkond. Tegemist on alaga, kus suur osa Pärnu linna elanikkonnast elab. Sportimisvõimaluste edendamine elurajoonide läheduses tõstab elukvaliteeti edendades tervislikke ja sportlikke eluviise. Elanikkonnal laieneb võimalus noorsool spordivõimalusi avardada.

- Planeeritava maa-ala väärtuslikust asukohast lähtudes eelistatakse tänasel päeval maa-ala planeerida laiemale huvigrupile kui ainult üksikisiku huvist lähtuvalt eramaja rajamiseks hinnatud asukohta, mida seni on ette näinud üldplaneering.
- Viimasel läinud aastakümnel on edendatud jõudsasti kergliiklusteede võrku Pärnu linnas ja nii on muutunud planeeritav ala tänu kergliiklustee olemasolul hästi kättesaadavaks kogu Pärnu paremkalda elanikkonnale. Samas on maa-alal lähedal mitmeid bussipeatusi, mis tagab hea ühenduse planeeringu alal kõigil linnaelanikel.
- Planeeritaval alal asub Pärnu Mai Kool, kus väärtustatakse sportlikku aktiivsust. Juba varem koostöös SA Pärnu Jalgpallikeskusega on rajatud täismõõtmetega jalgpalliväljak, kus toimuvad treeningud ja võistlused nii noortele kui ka täiskasvanutele. Pärnu Mai Kooliga seonduvalt on jalgpalli edendamine planeeritaval asukohal varem välja kujunenud. Selle edasine laiendamine olemasoleva baasil on majanduslikult mõistlik.
- Planeeritava maa-ala kõrval asub Tennisekeskus. Riia maantee ääres asub ka uus linnale kuuluv spordihall. Teiste spordikomplekside lähedus võimaldab mitmeid ühiseid spordiüritusi ja treeninglaagreid korraldada ja teine teiselt tugiteenuseid kasutada. (Näiteks parkimine, majutus jms.)
- Staadionite ja uute spordikomplekside arendus antud piirkonnas korrastab jätkuvalt linnaruumi ja pikendab maa-ala laialdasemat kasutust Raeküla suunal.

## 5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Käesoleva detailplaneeringu järgi moodustatakse järgnevad kinnistud:

Positsioon 1 – suurusega 30 848 m<sup>2</sup>, krundi kasutusotstarbega 100 % teadus-, hariduse- ja lasteasutustemaa.

Positsioon 2 – suurusega 47 007 m<sup>2</sup>, krundi kasutusotstarbega 80 % spordihoone ja - kompleksi maa; 15 % majutusasutuse maa ja 5% kaubandus-, toitlustus- ja teenindusasutuse maa.

Positsioon 3 – suurusega 4521 m<sup>2</sup>, krundi kasutusotstarbega 100 % tee- ja tänava maa.

Käesoleva detailplaneeringu järgi säilib Positsioon 4 (katastritunnusega 62513:050:0014) – suurusega 148 m<sup>2</sup>, krundi kasutamistotstarbega 100% elektrienergia jaotamise maa ning katastriüksuse sihtotstarbega tootmismaa 50%.

Positsioon 5 – suurusega 1526 m<sup>2</sup>, krundi kasutusotstarbega 100 % tee- ja tänava maa.

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Siinkohal juhime tähelepanu, et katastriüksuse sihtotstarve võib olla erinev krundi kasutamise sihtotstarbest, sest detailplaneeringuga määratav sihtotstarve on otseses seoses krundi planeeritud kasutamisega, mis võib olla täpsem kui katastris määratletud sihtotstarve.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetuse andmine toimub „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel, mis on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155.

Katastriüksuse sihtotstarve Positsioon 1 krundil on planeeritud 100 % ühiskondlike ehitiste maa ( 016 Üh) .

Katastriüksuse sihtotstarve Positsioon 2 krundil on planeeritud 80 % ühiskondlike ehitiste maa ( 016 Üh) ja 20 % ärimaa (Ä) .

Katastriüksuse sihtotstarve Positsioon 3 ja Positsioon 4 krundil on planeeritud 100% transpordimaa (007 L).

Katastriüksuse sihtotstarve krundil Positsioon 4 100% tootmismaa (003 T).

## 5.3. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

Planeeringu lahenduse peamiseks kontseptsiooniks on kujundada kaasaegne spordikompleks jalgpalli edendamiseks koos rikkaliku rohealaga, millel kasvavad grupiti erinevad kõrghaljastuse liigid.

Käesoleva planeeringu peamiseks eesmärgiks hoonestuse vallas on piiritleda hoonestusalad koos linnaehituslike ja arhitektuursete nõuetega. Hoonestusalad on krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi ning see on määratud joonistel. Planeeringu koostamise käigus loobuti statsionaarse sisehalli rajamisest, kuna 22m kõrgusele sisehallile oli piirkonna elanike poolt vastassis.

Pärnu Mai kool ( Positsioon 1) on oma kinnistu aadressil Mai tn 3 erinevatel ajaetappidel hoonestanud ja olemasolevatel hoonetel on arhitektuurne suund projektide autorite poolt loodud. Pikaajalise ehitustegevuse tulemusel on ellu viidud suuremahuline investeering ja krundil paikneb nõuetele vastav koolihoone koos sportimise väljakutega. Koolikompleksi põhiliseks puuduseks võib lugeda asjaolu, et tööõpetuse tunnid toimuvad krundi lõpus asuvas hoones spordiväljakute taga. Tööõpetuse hoone ei vasta tänapäeva nõuetele, ruumid on liiga väikesed ja neil puudub ühendus olemasoleva koolikompleksiga. Planeeringu koostamise käigus on määratud Mai tn 3 kinnistule hoonestusalad olemasolevast ehitusalast lähtuvalt ja krundi edela nurka täiendav hoonestusala juurdeehituse tarbeks ( võib ka olla eraldiseisev uusehitis ). Kooli perspektiivse juurdeehituse arhitektuur peab juba lähtuma olemasoleva hoonekompleksi arhitektuursest suundumusest.

Krundi tagumisse külge on planeeritud hoonestusala, et võimaldada uute tööõpetuse ruumide valmimisel olemasolevast hoonest tribüün ja vajadusel olmeruumid ehitada.

Positsioon 2-le näeb detailplaneering ette uued hoonestusala sportlaste majutushoone tarbeks ja olme-, klubi- ja toitlustushoone ehitamiseks. 22 meetri kõrgusest hallist loobuti. Positsioon 2-le on määratud kunst – ning naturaalmuru kattega täismõõtmega jalgpalliväljakute rajamiseks ja hoonestusalad tribüünide välja ehitamiseks. Parklate tsooni läheduses on hoonestusala piletite müügipaviljoni tarbeks. Kompleksi rajada moodsas arhitektuuri stiilis ja hoonestus peab omavahel moodustama ühtse terviku – majutushoone, klubi-ja toitlustushoone ning paviljon. Hoonete arhitektuuri kavandamisel tuleb arvestada suundumusega, et hoonestus oleks energiasäästlik ja ökonoomne.

Spordikompleks on kavandatud ümbritseda higihalja kõrghaljastusega. Ühtse suure parkla vältimiseks on kavandatud parkla rajamist kolme erinevasse kohta tagades juurdepääsu A. H. Tammsaare puiesteelt. Koos hoonete arhitektuurse lahendusega anda ka krundi maastikuarhitektuuri lahendus, mis on kõnesoleval krundil oluline ellu viia.

#### Kavandatav ehitusõigus.

##### Positsioon 1 krunt EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve - 100% Teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa ( Katastri sihtotstarve 100% sotsiaalmaa koos alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 6 hoone.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -**7000 m<sup>2</sup>**
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus - 12 m .

##### Positsioon 2 krunt EHTUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 80 % spordihoone ja - kompleksi maa; 15 % majutusasutuse maa ja 5% kaubandus-, toitlustus- ja teenindusasutuse maa. ( Katastri sihtotstarbed - 80 % ühiskondlike ehitiste maa ja 20 % ärimaa ).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 6 hoone.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala -**5900 m<sup>2</sup>**.
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus -14 m majutushoonel; 8m tribüünidel ja klubi-toitlustushoonel; 5 m piletimüügi paviljonil.



Positsioon 3 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve -100 % tee ja tänava maa. ( Katastri sihtotstarve - 100 % transpordimaa ).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – puudub.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – puudub.
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – puudub.

Positsioon 4 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve – 100 % elektrienergia jaotamise maa ( Katastri sihtotstarve - 100 % tootmismaa ).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil - 1 hoone.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala –110 m<sup>2</sup>.
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus -5 m.

Positsioon 5 EHITUSÕIGUSE NÄITAJAD:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve -100 % tee ja tänava maa. ( Katastri sihtotstarve - 100 % transpordimaa ).
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil – puudub.
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – puudub.
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus – puudub.

Krundi detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud käesoleva töö juurde koostatavas linnaehituslike ja arhitektuursete nõuete tabelis peatüki lõpus, mida vaadelda koos põhijoonisega.

Planeeritaval maa-alal kavandatud hoonestus ei ületa üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangut.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb hoonete arhitektuurne lahendus ja materjalide kasutus kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu ei ole vajalik teostada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

Linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded .				
NR.	Nõude sihtgrupp	Positsioon 1	Positsioon 2	Positsioon 4
1.	Krundi pindala	30848	47007	148 m <sup>2</sup>
2.	Lubatud ehitiste suurim arv	6	6	1
3.	Lubatud suurim ehitisealune pind /	7000M <sup>2</sup>	5900 M <sup>2</sup>	110 M <sup>2</sup>
4.	Esimese korruse põranda kõrgus	0.00=+4,00 kuni +4,60 abs.k.	0.00= +3,00 kuni 3,60 abs.k.	0.00= +3,80 kuni 4,00 abs.k.
5.	Hoone lubatud suurim kõrgus	12 m koolihoone	14 m majutushoone 8 klubihoone, tribüünid,5m piletimüügipaviljon	5m
6.	Hoone katuse tüüp / kalle	3 -18 kraadi, / SPS-kate ja plekk-katus	3-35 kraadi / SPS- kate, plekk-katus, ja sile kivikatus	3-18 kraadi / SPS- kate ja plekk-katus
7.	Hoone räästa suurim kõrgus	Vastavalt projektile	Vastavalt projektile	Vastavalt projektile
8.	Hoone välisviimistluse materjalid.	Puitvooder, tellisvooder, töödeldud betoonpind ja krohv.	Puitvooder, tellisvooder, töödeldud betoonpind ja krohv.	Puitvooder, tellisvooder, töödeldud betoonpind ja krohv.
9.	Piirded	Krundi esifrondis	Krundi esifrondis piirde	Piirete paigaldus pole

		piirde paigaldus pole lubatud. Eristatus saavutada hekkide ja haljastusega. Kruntide tagumises osas turvalisuse tagamiseks ja staadionite kaitseks lubatud võrkpiirded.	paigaldus pole lubatud. Eristatus saavutada hekkide ja haljastusega. Kruntide tagumises osas turvalisuse tagamiseks ja spordiplatside, väljakute kaitseks lubatud võrkpiirded.	lubatud.
10.	Lubatud maksimaalne korruselisus	Kolm korrust. Lubatud on ka keldrikorrus	Neli korrust. Keldrikorrueta.	Üks korrus
11.	Ehitiste vahelised kujud	Naaberhoonetega 8 m kuja või kasutada tulelevikut takistavaid meetmeid.	Naaberhoonetega 8 m kuja või kasutada tulelevikut takistavaid meetmeid.	Naaberhoonetega 8 m kuja
12.	Lammutatavad ehitised	Puuduvad	Puuduvad	Puuduvad
13.	Servituut	Servituudid seatakse tehnovõrkude paiknemisele ja nende haldamisele.	Servituudid seatakse tehnovõrkude paiknemisele, nende haldamisele ja läbipääsudele.	Puuduvad
14.	Ehitusjoon	Määratud	Puudub	Puudub
15.	Juurdepääsud	A. H. Tammsaare puisteelt ja Mai tänavalt.	A. H. Tammsaare puisteelt ja Mai tänavalt.	Läbi Positsioon 1 krundi

#### 5.4. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Olemasoleva Pärnu Mai Kooli ( Positsioon 1 ) territooriumil on aastakümneid tagasi istutatud puude grupid linnahaljastuse printsiibil, mis on tänaseks päevaks parimas kasvueas ja nende tehniline seisund on hea. Hoonetest, teedest ja platsidest vabale alale on istutatud muru, mida regulaarselt hooldatakse.

Käesolev detailplaneering ei näe ette Positsioon nr 1 kinnistule täiendava haljastuse istutamist.

Olemasoleva koolikompleksi ümber ja hoone edela küljele on planeeritud hoonestusala, kuid ehitusala vajadus on oluliselt hoonestusala suuruselt väiksem ja projektiga maha võetavad puud kas istutatakse ümber või toimub asendusistutus.

Positsioon 1 krundil koolihoone ümber ei ole lubatud piirde paigaldamine. Piire on paigaldatud võrkaiana ümber jalgpalliväljaku turvalisuse tagamiseks. Vajadusel on lubatud ka võrkpiire paigaldada ka kooli teiste spordiväljakute sulgemiseks kuni koolihooneni välja.

Käesolevas planeeringus krunt Positsiooniga nr 2 on olnud kunagi looduslik karja- ja heinamaa, mis on aastakümnete vältel hooldamatuse tõttu kasvanud võssa. Alal on kasvama läinud lisaks pajuvõsale eelkõige lehtpuud; kask, lepp, paju, haab. Kasvupinnas on suhteliselt madal, ebatasane ja kohati esineb ka liigniiskust. Maa-alal kasvab ka isekülvina kasvama läinud tammede grupe.

Planeeritaval krundil võtavad ulatusliku ala enda alla staadion ja jalgpallihall. Halli ja staadioni alune maa on vaja planeerida ühtsele tasapinnale. Maapinna planeerimine toob kaasa paratamatult olemasoleva pajuvõsa ja lehtpuude raie ( valdavas osas ), et seejärel planeerida maapinna kalded staadionil ja hallil tasaseks. Maapind vajab ka täitmist ehituseks vajalikule kõrgustele, mis määratakse järgmistes staadiumites ehitusprojektiga. See on tingitud asjaolust, et piirkond on üleujutusohuga ala.

Ehitusprojekti koostamise käigus peale võsa eemaldamist tuleb teha puude inventeerimine, määrata väärtuslikud puude grupid ja väljas pool ehitiste alasid tagada sobivas asukohas väärtusliku haljastuse säilimine. Eesmärgiks on spordikompleksi valmimisel kõrgemate puude kasvamine ümbruses, millele lisanduvad uued projekti kohased puude istutuse grupid ja read. Planeering näeb ette vastavalt joonistele rikkaliku kõrghaljastuse rajamist eelkõige teede äärde, krundi piiridele, parkla ümber ja väljakute ümber.

Parklad ümbritseda täiendavalt madalhaljastusega. Antud küsimuses teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga ja linna aednikuga.

Jalgpallihalli ja staadioni vahele on planeeritud 30 m suurune haljasala elurajoonide vahele rohevööndi rajamiseks. Krundile positsiooniga nr 2 on näidatud uued puude istutuse read ja ajakujundust vajavad – olulised haljasalad. Krundil positsioonil 2 on oluline uue haljastuse rajamine koos kavandatava hoonestusega. Kasutada higihaljaid puid.

Krundi hoonestusalade, staadioni ja teede ümbrusesse on kavandatud rajada muru.

Krundi heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest ning Pärnu linna heakorra eeskirjadest. Prügi tuleb hoida majandusõue paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühendamiseks sõlmitakse vastav leping. Lumi tuleb lükata parkla alale vabale parkimiskohale või korraldada äravedu.

Võrkaiad on lubatud paigaldada spordirajatiste- ja hoonete kaitseks. Aia tüübiks on võrkaed. Krundil tagada jalakäijate teede kaudu juurdepääs elurajoonidest kergliiklusteele.

Piirete lahendus enne projekti koostamist kooskõlastada Pärnu Linnavalitsusega.

Krunt positsioonil nr 3 on planeeritud Karja tänava pikendusena kuni olemasoleva kergliiklusteeni. Tee äärde on planeeritud puuderivi. Sõidutee äärde on planeeritud kergliiklustee.

### 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Pärnu Mai Kool on oma õuealale parkla, juurdepääsuteed ja jalgteed varem välja ehitanud. Planeering krundil Positsioon 1 liiklus- ja parkimiskorralduses muudatusi ei kavanda.

Planeeringulahendus säilitab krundi tagumiselt küljelt juurdepääsu läbi Karja tänava pikenduse samalt asukohalt.

Planeeringu realiseerimiseks on vajalik eelnevalt Karja tänava pikendusele tee väljaehitamine. Karja tänava pikenduseks on planeeritud krunt Positsioonile 3 kahe suunaline 6 m laiuse sõidutee, mis on planeeritud eelnevate detailplaneeringutega. Sõidutee äärde planeeriti täiendav kergliiklustee. Teede välja ehitamise kohustus lepatakse Pärnu Linnavalitsusega kokku eelnevalt kirjaliku leppe alusel asjast huvitatud poolte vahel.

Planeeritavale uuele krundile positsioon nr 2 on lahendatud mootorsõidukite juurdepääs A. H. Tammsaare puiesteelt planeeritud Karja tänava pikenduse kaudu. Krundile Positsioon nr 2 on planeeritud kolm eraldiseisvat parklat. Eraldi seisvad parklaid on parem võistluste ajal tsoneerida, eristades sportlaste, kohtunike, pressiesindajate parkimine pealtvaatajate parkimisalast.

Esimesse parklasse on kavandatud 70 parkimiskohta, teises parklas on 85 parkimiskohta ja kolmandas parklas on 25 parkimiskohta. Bussidele on planeeritud 6 parkimiskohta.

Personali, kliendi ja küllastajate autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires nagu üldplaneering ette näeb.

Jalakäijate ja kergliiklusvahendite juurdepääsud on planeeritud lisaks Karja tänava pikendusele Mai tänav T 7 kaudu.

Hoonete sissepääsu ette projekteerida jalgrattahoidjaid vastavalt kehtivatele normatiivdokumentidele. Soovitav jalgratastele varjualuste ehitus. Detailplaneeringu joonisel näidatud parkla ja jalgrattaparkla asukohta on õigus täpsustada projektiga.

Tagada projektiga vastavalt kehtivatele normdokumentidele invaparkimiskohtade väljaehitus ja arv.

Hoovialal liigelda piiratud kiirusega 20 km/h. Hoovialalt väljasõitu sooritades jälgida liiklusohutuse nõudeid.

Parkimise kohtade arv on seotud kavandatud hoone suletud brutopinnaga. (Lähtuda normatiivsetest dokumentidest).

Jkn	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ette nähtud kohtade arv
1.	Tribüünid ( 3500 istekohta)	1/ 25	140	180 kohta autodele

	Majutushoone ( parkimiskoht/ 6000 m2 suletud brutopinna kohta)	1/ 400	15	6 kohta bussidele
--	--	--------	----	-------------------

Tööde teostamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivast Teeseadusest, MKM määrustest ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjadest.

Käesoleva detailplaneeringu alusel Pärnu Linnavalitsusel täiendava tee rajamise- ja valgustamise kohustus puudub.

#### 5.6. Tehnovõrgud- ja rajatised.

##### 5.6.1. Veevarustus.

Osa koostamisel.

##### 5.6.1.2. Väline kustutusvesi.

Osa koostamisel.

##### 5.6.2. Reovee kanalisatsioon.

Osa koostamisel.

##### 5.6.3. Sademevee kanalisatsioon.

Osa koostamisel.

##### 5.6.4. Elektrivarustus.

Osa koostamisel.

##### 5.6.5. Side.

Osa koostamisel.

##### 5.6.6. Küte.

Osa koostamisel.

##### 5.7. Tuleohutuse tagamine.

Osa koostamisel.

#### 5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 809-1:2002 nõuetest.

Detailplaneeringuga nähakse ette kuritegevuse riskide vähendamiseks staadioni ümber rajada piirded. Krundi territooriumile paigaldada välisvalgustus. Hoonestus varustada valvesignalisatsiooniga või kasutada turvafirma valveteenust.

#### 5.9. Keskkonnatingimused.

Planeeringu ala ei jää Liivi lahe piiranguvööndisse ega asu Natura 2000 alal.

Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatus ja inimtegevuse poolt mõjutatud linnakeskkond.

Planeering ei näe ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja ei sea planeeringu alal keskkonna eritingimusi.

Kruntide jäätmekorraldus on reguleeritud Pärnu linna heakorraeskirjaga, mille kohaselt on kohustuslik prügi kogumine, sorteerimine ja äravedu käitlusjaamadesse. Prügikonteinerid paigaldatakse sissesõidutee poolsele krundipiirile lähedale rajatavasse prügimajja või krundile nii, et prügi teenust pakkuval firmal oleks võimalik lihtsalt prügikonteinerid hoone kruntidelt kätte saada. Prügi- ja jäätmetega keskkonna reostust piirkonnas ei tekitata.

Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Valgusreostust tekib rajatavast valgustusest, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel.

#### 5.10. Kehtivad piirangud.

##### 5.10.1. Servituudid.

Osa koostamisel.

##### 5.10.2. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsendused.

Osa koostamisel.

#### 5.11. Vertikaalplaneering.

Planeeringuga on tagatud krundi juurdepääsuteelt ja parkimiskohtadelt sademeveete suunamine restkaevudesse. Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneeringu joonisel on kõik kõrgusmärgid esitatud Balti süsteemis.

Planeeritavate kinnistute juurdepääsutee ja parklad on kavandatud asfaltkattega.

#### 5.12. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimise kokkulepped.

5.12.1. Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirideni ulatuvate tänavate, tänava sademeveekanaliseerimise, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti ja ehitusloa olemasolu. Hoonetele kasutusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirideni ulatuvate tänavate, tänava sademeveekanaliseerimise, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse rajamine.

5.12.2. Sademeveete kanalisatsioon lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele. Planeeringuala vertikaalplaneeringu lahendusega tagatakse sademeveete äravool sademeveekanaliseerimise või immutada oma krundi haljasalale. Sademeveete valgumine naaberkiinnistute alale on keelatud.

5.12.2. Spordikompleksi rajamiseks ette nähtud rahalised vahendid kavandatakse taotleda EL fondide rahastuse kaudu. Töid teostatakse etapiviisiliselt.

Koostas arhitekt Margit Kõrts