



Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Õhtu põik 5
80010 Pärnu
Tel 37 2445 9810
pekep@pekep.ee
www.pekep.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 16128

Pärnu vanalinna ja kuurordi
Muinsuskaitseala kaitsevöönd
Reg. nr 27007

**Ranna pst 4 ja Kuuse tn 6
kinnistu detailplaneering**
Pärnu linn

ESKIIS

Ettepaneku tegija: **Pärnu linn**

Omanikud: **Pärnu linn**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoos**

Arhitekt: **Karri Tiigisoos**



Pärnus, veebruar 2017.a.

A. SISUKORD

| | |
|---|----|
| A. SISUKORD | 2 |
| C. GRAAFILINE OSA | 2 |
| B. SELETUSKIRI | 3 |
| 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED | 3 |
| 1.1. Planeeringu ülesanded | 3 |
| 1.2. Planeeringu koostamise alused | 3 |
| 1.3. Mõisted | 4 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 4 |
| 2.1. Planeeritava ala asukoht | 4 |
| 2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid | 4 |
| 2.3. Planeeringuala iseloomustus | 7 |
| 2.3.1. Maakasutus ja hoonestus | 7 |
| 2.3.2. Liikluskorraldus | 8 |
| 2.3.3. Haljastus | 8 |
| 2.3.4. Tehnovõrgud | 9 |
| 2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng | 9 |
| 3. PLANEERINGULAHENDUS | 9 |
| 3.1. Planeeritava ala krundijaotus | 9 |
| 3.2. Kruntide ehitusõigus | 9 |
| 3.3. Olulisemad arhitektuuri- ja haljastusnõuded ehitistele | 10 |
| 3.4. Liikluskorralduse põhimõtted | 11 |
| 3.5. Tuleohutuse tagamine | 13 |
| 3.6. Kujade määramine | 13 |
| 3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 13 |
| 3.8. Servituutide vajadus | 13 |
| 3.9. Keskkonnatingimused | 14 |
| 3.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused | 15 |
| 3.10.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine | 15 |
| 3.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded | 15 |
| 4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK | 16 |
| 4.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus | 16 |
| 4.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek | 16 |

C. GRAAFILINE OSA

1. SITUATSIOONISKEEM
2. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA
3. ILLUSTRERIV JONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kruntide ehitusõiguse määramine
- liikluskorralduse määramine
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on muuta krundile määratud ärimaa maakasutusega üldplaneeringu juhtotstarve transpordimaa juhtotstarbeks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavalitsuse 02. juuni 2014 korraldus nr 273 **Ranna pst 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos planeeritava maa-ala skeemiga;
- Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna ~~01. september 2014~~ väljastatud **maa-ala plaan tehnovõrkudega Pärnu linn, Ranna pst 4. Töö nr GT-132/14;**
- **Muinsuskaitse eritingimused Pärnus, Ranna pst 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.** Anni Martin, Anne Vaisma (tegevusluba E 362/2008). Tallinn, august 2014.

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele (menetlus viiakse läbi enne 01.07.2015 kehtinud seaduse kohaselt, detailplaneeringu sisu on kohandatud 01.07.2015 kehtima hakanud seadusega)
- Looduskaitse seadusele
- Muinsuskaitse seadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneeringuga tehakse Pärnu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahtimõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Kesklinna asumis. Planeeringuala on piiratud Ranna puiestee, Kuuse, Kaarli ja Side tänavate, ning Kuuse tn 6 kinnistuga.

2.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi iseloomustus ning mõjutegurid

Planeeringuala ümbritseva hoonestuse moodustavad avalikkusele suunatud teenindavad hooned. Vahetus kontaktvööndis paiknevad Ranna pst 5 kinnistul asuv Rannahotell, Ranna pst 2 kinnistul paiknev Pärnu Rannastaadion koos tribüünihoonega, harjutusväljakud ja kesklinna rand koos rannapromenaadiga. Side tänavast kagu poole jääb veekeskus-hotell Tervise Paradiis ning uuseramukvartal. Ranna pst 7 kinnistul asub 1960. aastal lõpul ehitatud raviplaaži hoone ja vaatetorn. Vaatetorni kohta on tehtud ettepanek võtta torn XX sajandi arhitektuuriprogrammi raames kaitse alla. Ranna pst 9 kinnistu võtab enda alla ajutine parkimisala. Kinnistu on hoonestatud viie ehitussoojakuga ning soojakute ette projekteeritud puitterrassist, kus paikneb surfiklubi.

Ranna pst 7 ja 9 kinnistutele on kehtestatud detailplaneeringud majutusasutuste ja ärihoonete (sh nn apartment-tüüpi kortermaja) rajamiseks. Planeeringutega antud ehitusõiguse realiseerimine on seega hetkel ebaselged.

Planeeringualast põhja (kesklinna) poole jäävad elamud. Papli, Side, Kaarli ja Kuuse tänavate vahele jääb kõrgete viilkatustega valdavalt ennesõjaaegse hoonestusega eramukvartal ja A. H. Tammsaare pst äärsed endised puidust tsaariaegsed suvitusvillad, pansionid, väikesed kortermajad vaheldumisi tänapäevaste mastaapsemate kortermajadega. Hoonestuse kõrgus valdavalt 2-3 korrust. Detailplaneeringualast üle Kuuse tänava jääb Pärnu vanalinna ja kuurorti

muinsuskaitseala Rannapargi ala (Kuuse tänav lõigus rannaalast kuni Papli tänava lõunakülje hoonestuseni, sh Rannastaadioni ala) ning sellest põhja poole, piki Kuuse tänavat, villade ala.¹

Vaadeldav ala ning kontaktvöönd jäävad kogu ulatuses Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndisse (reg 27007).

Planeeringuala kagunurk jääb Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohasesse ranna ja kalda piiranguvööndisse 100m veepiirist.

Vaadeldav ala ning kontaktvöönd jäävad kogu ulatuses korduva üleujutusohuga alale.



Foto 1 Vaade planeeringualale Side tn ja Ranna pst ristmikult



Foto 2 Vaade planeeringualale. Side tn poolne juurdepääs

¹ Väljavõte Muinsuskaitse eritingimustest Pärnus, Ranna pst 4 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. A. Martin, A. Vaisma. Tallinn 2014



Foto 3 Vaade planeeringualale. Kuuse tn ja Ranna pst ristmiku poolne nurk



Foto 4 Vaade planeeringualale. Kuuse tn poolne juurdepääs



Foto 5 Vaade harjutusväljakutele Kaarli ja side tänava nurgalt



Foto 6 Vaade harjutusväljakutele Kaarli tänavalt Kuuse tn 6 kinnistuga külgnevalt alalt

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Ranna pst 4

- katastritunnus: 62512:047:0004
- kinnistu pind: 7347m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 002; Ä 100%

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

| Ehitisregistri kood | Nimetus | Aadress | Hoone/Rajatis | Esmane kasutus | Korruste arv | Ehitisealune pind (m ²) |
|---------------------|---------|--|---------------|----------------|--------------|-------------------------------------|
| 220457583 | Käimla | Pärnu maakond, Pärnu linn, Ranna pst 4 | Rajatis | | | 2 |

Reaalselt ei paikne kinnistul ühtegi maapealset ehitist.

Kuuse tn 6

- katastritunnus: 62512:047:0001
- kinnistu pind: 13 435 m²
- katastriüksuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 017; Üm 100%

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul:

| Ehitisregistri kood | Nimetus | Aadress | Hoone/Rajatis | Esmane kasutus | Korruste arv | Ehitisealune pind (m ²) |
|---------------------|-----------|---------------------------------------|---------------|----------------|--------------|-------------------------------------|
| 220567399 | Piirdeaed | Pärnu maakond, Pärnu linn, Kuuse tn 6 | Rajatis | | | 47,2 |

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale regulaarseteks hooldustöödeks Side ja Kuuse tänavatelt olemasolevate sissesõitude kaudu.

2.3.3. Haljastus

Planeeringuala kinnistu on valdavalt kaetud regulaarselt niidetava rohumaaga. Ranna pst 4 kinnistu lääne servas kasvab erineva väärtusklassiga lehtpuude rühm ja asfaltkattega plats mõõtmetega 13,6 x 27,3m. Kuuse tn 6 kinnistul paikneb olemasolev harjutusväljak, mistõttu on kinnistu kaetud valdavas osas murukattega. Kuuse tn 6 lääneservas asub tammeallee, mis kulgeb piki Kuuse tn 4 kinnistu piiri.

Ranna pst 4 kinnistu ei ole piiratud piirdetaraga, Kuuse tn 6 on piiratud harjutusväljaku osas võrkpiirdega.

Maapind kinnistul on tasane, oluliste langusteta. Kõrgusmärgid kinnistul vahemikus +1.56 – +2.17abs.

2.3.4. Tehnovõrgud

Planeeringuala Kuuse tänavaga külgnevas osas paikneb sademevee kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2 m mõlemal pool torustiku telge. Kuuse tänaval paikneb kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2 m, mille kaitsevöönd ulatub planeeritavatele kinnistutele

Planeeringuala Side tänavaga külgneval alal kulgeb madalpinge maakaabel kaitsetsooniga 1m mõlemal pool kaabli telge, mille kaitsevöönd ulatub vähesel määral planeeritavale kinnistule.

Planeeringuala lõunapiiriga külgneval alal kulgeb maa-alune soojatorustik kaitsevööndiga 3m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast, mille kaitsevöönd ulatub planeeritavale kinnistule.

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (juuni 2014) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon Ranna pst 4 kinnistu ulatuses ärimaa Ä 100% ja Kuuse tn 6 kinnistu ulatuses üldmaa Üm 100%.

Alal kehtib Ranna pst 2 ning kuuse tn 4 ja 6 kinnistute ja Ranna pst 4 krundi detailplaneering (OÜ Sadakond, Soomaa 2008. Kehtestatud 16. aprill 2009 Pärnu Linnavolikogu otsus nr 23). Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on Ranna pst 4 krundi kasutamise sihtotsatarve ärimaa ka Kuuse tn 6 krundi kasutamise sihtotstarve üldmaa. Ranna pst 4 krundile on planeeritud 221-kohaline armeeritud murukattega parkla. Kuuse tn 6 krundile on planeeritud harjutusväljakud. Hoonete rajamine kruntidele ei ole lubatud.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust muudetakse. Kavandatav harjutusväljakute alale (pos 2) moodustatakse eraldi krunt, mis hõlmab osa Kaarli ja Side tänavate kinnistutest ning osa Ranna pst 4 kinnistust.

3.2. Kruntide ehitusõigus

Positsioon 1:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **parkimisehitise maa (LP²) 100%**, üldplaneeringu vaste transpordimaa L
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: -

Positsioon 2:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **puhke- ja spordirajatise maa (PS) 100%**, üldplaneeringu vaste Üldmaa Üm
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **1**
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **15 m²** (täisehitus 0,3%)
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: **2,5 m**

3.3. Olulisemad arhitektuuri- ja haljastusnõuded ehitistele

Ehitiste projekteerimisel krundile **positsioon 1** arvestada järgmiste olulisemate arhitektuursete tingimustega:

- Krundi ei hoonestata;
- Krundile on planeeritud avalikult kasutatav avatud parkimiskohtadega parkla suurima võimsusega 181 parkimiskohta (võib täpsustada projektiga);
- Üldiselt kavandada parkla armeeritud murukattega. Parkla sõidetavamate osade katteks võib kasutada tänavasillutist, kiviparketti, murukivi või muud Rannapargi keskkonda sobivaid katendeid;
- Parkimiskohtade kogumid eraldada planeeritava haljastusega. Soovituslikult tuleks planeeritav haljastus valida ja paigutada selliselt (nt. 1,5m laiused puude või põõsastega haljasribad), et parkivaid autosid oleks võimalik varjata otsese päikesekiirguse eest. Lisaks võib ette näha hekkpiirdeid vms rannaparki sobivaid lahendusi;
- Parkimisjoonte maha märkimiseks on lubatud kasutada värvi, tänavasillutiskive, puitprusse või –liipreid;
- Võimalusel ühtlustada kasutatavad linnakujunduselemendid (prügikastid, sildid, viidad, parklakohtade tähistusjoon jms) rannarajoonis ja Ranna pst 2 asuva staadioni krundil kasutatavate elementidega;
- Säilitada olemasolev kõrghaljastus. Lubatud on osa parkimisala alla jäävast haljastusest Kuuse tn pool küljes.
- Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse parkla projektiga;
- Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse parkla projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega;
- Krundi ei ole lubatud avalike tänavate poolt piirata piirdetara ega muude kinniste ja vaadet piiravate piirdelahendustega;

² Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“. Siseministerium 2013

Ehitiste projekteerimisel krundile **positsioon 2** arvestada järgmiste olulisemate arhitektuursete tingimustega:

- Krundi hoonestusala on mõeldud tehnoseadmete paigutamiseks (jalgpalliväljaku altküttesüsteemi soojasõlme konteiner);
- Krundile on planeeritud kergejõustiku ja pallimängude harjutusväljakud. Harjutusväljakute täpne asukoht, konfiguratsioon ja kujundus lahendatakse ehitusprojektiga;
- Jalgpalliväljaku valgustamiseks võib paigutada väljaku servadesse valgustusmastid max 25 m kõrged – väljakupinna maks valgustustihedusega ca 200 – 250 lx.
- Alale on lubatud püstitada ajutine tribüün (max kõrgus 3 m), mis püstitatakse vaid võistluste ajaks ja eemaldatakse peale võistluste lõppemist. Tribüün peab olema võimalikult kerge ja ažuurse konstruktsiooniga;
- Piirete kõrgus ja tüüp – valdavalt maksimaalselt 2,5 m, millele lisanduvad pallipüüdevõrgud ja heitealade piirdeaiad (kuni 6m). Kasutada ainult läbipaistvaid piirdeid (võrkpiire).
- Katendid – jalgpalliväljak kaetakse kunstmuruga. Heitealade väljak on valdavalt kaetud muruga. Tehiskattega on kaetud jooksu- ja hoovõturajad (täpne ala antakse projektiga);
- Võimalusel ühtlustada kasutatavad linnakujunduselemendid (prügikastid, sildid, viidad, parklakohtade tähistusjoon jms) rannarajoonis ja Ranna pst 2 asuva staadioni krundil kasutatavate elementidega;
- Säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kuuse tn 4 kinnistu ääres olevaid alleepuid ei ole lubatud maha võtta.
- Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse parkla projektiga;
- Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse parkla projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega;
- **Nii parkla kui ka spordirajatiste eskiisprojektid koos haljastuse, väikevormide jms kujundusega kooskõlastada Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.**

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Nii planeeritava parkla kui ka harjutusväljakute teenindamine toimub Kuuse tänaval asuva sissepääsu kaudu. Mõlema kinnistu sissepääs on ühine ja ühiselt kasutatav. Antud juurdepääsu kaudu toimub ka sportlaste ja teiste asjaosaliste liikumine harjutusväljakute ja Rannastaadioni vahel. Lähtuvalt sellest võib tekkida ka vajadus antud ülekäigukoha juures liiklusohutuse parandamiseks Kuuse tänaval.

Planeeritav parkla, parkimiskohtade arvuga 181 kohta, kavandada juurdepääsuga Kuuse tänava poolt Lisaks on lubatud projekteerida üks Ranna puiesteele avanev sisse- ja väljapääs.

Planeeritavate auto- ja jalakäijate juurdepääsude ja juurdepääsuvärvade täpne asukoht antakse parkla projektiga.

Parkla projekteerimisel arvestada iga 50 parkimiskoha kohta vähemalt 1 parkimiskoht puuetega inimeste sõidukile. Puuetega inimeste sõidukite parkimiskohad projekteerida parkla läänepoolsesse serva.

Pos 1 krundil asuv parkla teenindab peamiselt Pärnu rannastaadionit ja harjutusväljakuid, võimalusel ka suvitajaid.

Tabel 5. Pärnu rannastaadionit teenindava parkla sõiduautode parkimiskohtade arvutus pos 1 krundil

| Pärnu rannastaadion | olemasolev katastriüksuse sihtotstarve | parkimiskohtade normatiiv EVS 843:2016** | arvutuse alus (istekohtade arv) | parkimiskohtade arv | |
|---------------------|--|--|---------------------------------|---------------------|-------------|
| | | | | normatiivne | planeeritud |
| Üh | 1 parkimiskoht 8 tribüünikoha kohta | 1500 | 187,5 | 181 | |
| | | | 187,5 | 181 | |

* Üh - ühiskondlike hoonete maa

** - EVS 843:2016 "Linnatänavad" tabel 9.1 - Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid

Planeeritav parkla katab maksimummahutavuse (181 kohta) juures 97% ulatuses standardi kohase parkimisvajaduse. Tegemist on kesklinna lähedase piirkonnaga, mis on suhteliselt hästi juurdepääsetav jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga. Samuti on planeeritav harjutusväljakute konfiguratsioon (palliplats + heitealad + jooks) staadioni jaoks hädavajalik, sest see katab ära peamised võistlusalad. Lähtuvalt sellest on planeeritava ruumi kasutus kõige optimaalsem.

Harjutusväljakutel ja Rannastaadionil võistlusi samaaegselt ei toimu, mistõttu teenindab parkla ürituste korral Rannastaadionit või harjutusväljakuid, aga mitte mõlemat korraga. Harjutusväljakute tribüün mahutab vähem inimesi ja see paigaldatakse vaid pos 1 krundil toimuva võistluse ajaks. Planeeritav parkla katab ära harjutusväljakute vajaduse ka siis kui parkla alale on paigaldatud tribüün (155 parkimiskohta). Lähtuvalt sellest tagab planeeritav parkla piisava parkimiskohtade arvu nii Rannastaadioni kui ka harjutusväljakute teenindamiseks.

Parkla projekteerimisel näha ette jalgrataste parkimiskohad planeeritava ala lääneossa, et need asuksid lähemal staadionile, harjutusväljakutele ja ranna juurdepääsule. Jalgrataste parkimiskohad peavad olema sellised, et jalgrattaid on võimalik kinnitada raamiga.

Jalgrattaparkla võib olla kaetud varikatusega ning peab olema hästi valgustatud ning eraldatud autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne).

Planeeringujoonisel antud krundisisene liikluskorraldus, parkimiskohtade arv ja paigutus on illustratiivsed ja vajavad täpsustamist parkla projekteerimise käigus.

3.5. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest

Planeeritavat krunti ei hoonestata kuid krundile avaliku parkla planeerimisel tuleb tulenevalt Siseministri 02. septembri 2010 määrusest nr 44 *Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded* § 3 lg 3 tagada, et mootorsõidukite parkimisega ehitiste läheduses ei tekitata tuleohtu ehitistele, takistata evakuatsiooni ega raskendata päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

Pos 2 krundile paigutatav hoone (konteiner) on kavandatud vaid tehnoseadmete paigutamiseks.

3.6. Kujade määramine

Planeeringualal puudub kujade määramise vajadus. Lähimad naaberkinnistute hooned paiknevad planeeritavast alast kaugemal kui 8m.

3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Ehitada planeeringualal välja tänavavalgustus koos ülejäänud ala heakorrastusega.
- Paigaldada videovalveseadmed ja korraldada vastav valveteenus.
- Paigaldada sildid ja viidad, millest on selgelt aru saada, kuhu inimestel on lubatud liikuda ja kuhu mitte.

3.8. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile positsioon 1 ulatuvale **Ranna pst T2 kinnistul asuva tee koosseisu kuuluvale kõnnitee osale tee valdaja kasuks** (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krunti positsioon 1 ja 2 läbivale **sademeveekanaliseerimise trassile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõiguse määratakse torustiku kaitsetsooni ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krunti positsioon 1 ja 2 läbivale **reoveekanaliseerimise trassile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõiguse määratakse torustiku kaitsetsooni ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile positsioon 1 ulatuva **maa-aluse soojatorustiku kaitsevööndile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse torustiku kaitsevööndi ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile positsioon 2 ulatuva **maakaabli kaitsetsoonile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse maakaabli kaitsetsooni ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile positsioon 2 ulatuva **sidekaabli kaitsetsoonile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse maakaabli kaitsetsooni ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile positsioon 2 ulatuva **survekanalisatsiooni trassi kaitsetsoonile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse maakaabli kaitsetsooni ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada krundile positsioon 2 ulatuva **veetrassi kaitsetsoonile servituut trassivaldaja kasuks**. Servituudiala isikliku kasutusõigusena määratakse maakaabli kaitsetsooni ulatuses (vt. joonis 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Teiste planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus selgitatakse tehnovõrkude projekteerimise ja käitamise käigus.

3.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualal paiknev krunt positsioon 1 jääb kagunurgas Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohasesse **ranna ja kalda piiranguvööndisse**. Planeeringuga ei kavandata ranna ja kalda piiranguvööndis keelatud tegevusi.

Planeeringualal paiknev krunt positsioon 1 jääb kogu ulatuses **Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndisse** (reg 27007). Parkla projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Planeeritav ala jääb **üleujutusriskiga** alasse. Antud piirkonnas on üleujutuse tõenäosus 1x 10.a jooksul.

Valgusreostus

Arvestades, et kavandatava jalgpalliplatsi äärtesse paigutatakse valgustid (~25 m kõrged – väljakupinna valgustustihedusega ca 200 – 250 lx), suureneb alal võrreldes olemasoleva olukorraga oluliselt valgusreostus. Olemasolevate Kaarli tänava äärsete elamute jaoks on tegemist suhteliselt väikese mõjuga, sest Kaarli tänavale lähemal asuvad valgustid annavad valgust majadest eemale ning majade poole suunatud valgus jõudmist hooneteni vähendab oluliselt Kaarli tänava ääres olev allee. Ala valgustus lülitatakse välja hiljemalt 23:00.

Müra

Seoses võistlustega lisandub piirkonda ka täiendavaid müraallikaid. Täiendava mürataseme tõusu näol on tegemist ajutise iseloomuga müraga, mis on seotud võistluste ning pallimängudega. Võistlused toimuvad valdavalt päevasel ajal, mil üldine müratase on kõrgem, kuid pallimängud toimuvad ka öhtuti, kuid pallimängu müratase on võistluste omast madalam ning sarnane juba olemasolevale ala kasutusele.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (vastu võetud 04.03.2002) ei tohi III kategooria piirkonnas (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) kaubandus- ja teenindusettevõtete, spordiväljakute ja meelelahutuspaikade tegevusest põhjustatud müra normtase ületada 60 dB päeval ja 45 dB öösel (23:00 – 7:00).

Nii olemasolev Rannastaadioni kui ka harjutusväljakute ala on **oluline** Pärnu linna **kultuuriobjekt** ning piirkonnas toimuvad üritused ja tegevused on oluline avaliku **huvi objekt**. Harjutusväljakute arendamine on vajalik nii sporditegevuseks (spordikoolid) kui ka Rannastaadioni teenindamiseks.

3.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

Planeeringualal paiknevat krunti positsioon 1 ja 2 läbib **sademeveekanaliseerimise torustik kaitsevööndiga 2m mõlemal pool torustiku telge** vastavalt Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* § 2 lg 1 p 1.

Planeeringualal paiknevat krunti positsioon 1 ja 2 läbib **reoveekanaliseerimise torustik kaitsevööndiga 2m mõlemal pool torustiku telge** vastavalt Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* § 2 lg 1 p 1.

Planeeringualal paiknevale krundile positsioon 1 ulatub ca 2,8m laiuselt Ranna pst servas kulgeva **maa-aluse soojustorustiku kaitsevöönd** 3m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast vastavalt Majandus- ja taristuministri 25. juuli 2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 11 lg 1 p 2.

Planeeringualal paiknevale krundile positsioon 1 ulatub ca 0,5m laiuselt Side tn servas kulgeva **maa-aluse madalpinge maakaabli kaitsetsoon** 1m mõlemal pool kaabli telge vastavalt Majandus- ja taristuministri 25. juuli 2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* § 10 lg 3.

3.10.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

3.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- maakorralduslike toimingute läbi viimine;
- planeeritud rajatiste, s.h tehnovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud rajatiste ehitamine ja haljastuse rajamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud rajatistele kasutusloa taotlemine.

4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

4.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Käesolev detailplaneering ei tee ettepanekut kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut krundi positsioon 1 osas, muutes üldplaneeringukohase ärimaa Ä juhtotstarbe transpordimaa L juhtotstarbeks.

Üldplaneeringu muutmine on **vajalik** maa omandisuhete reguleerimiseks ning planeeringulahenduse elluviimiseks. Detailplaneeringu juhtfunktsioon ärimaa ei täida antud asukohas oma eesmärki, sest piirkonda ei ole muinsuskaitse tingimuste kohaselt hoonestada. Samuti puudub selleks ka soov.

Ranna pst 4 kinnistule avaliku parkla rajamine detailplaneeringus ning muinsuskaitse eritingimustes lubatud mahus ja tingimustel ei mõjuta hea arhitektuurse lahenduse korral kvartali üldist linnaruumilist situatsiooni ning selle võib lugeda piirkonda **sobivaks**.

Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva oluliselt ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes. Huvitatud isiku õigustatud ootus kinnistut arendada avalikes huvides on vähemalt samaväärses **proportsionaalses** suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale.

4.2. Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku mitte muuta üldplaneeringu teksti ja muuta üldplaneeringu joonist „Maakasutuse plaan“ märkides krundi positsioon 1 ulatuses maakasutuse juhtotstarbeks transpordimaa L 100%.