



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr:

1-17

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Hüppa OÜ
Kaevu 27-16
Pärnu 80034
e-mail: katrin@hyppa.ee

PÄRNU LINN

**SUUR-JÕE TN 13 KINNISTU DETAILPLANEERINGU
ESKIISLAHENDUS**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2017

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: oktoober 2017.

Sisukord

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1	Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	4
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	4
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	5
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.1	Planeeritava ala asukoht	5
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	5
3.3	Maakasutus ja hoonestus	6
3.4	Haljastus ja liiklus	6
3.5	Tehnovõrgud.....	6
3.6	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
3.7	Piirangud planeeritaval alal	8
4	Detailplaneeringuga kavandatav.....	8
4.1	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	8
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.3	Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	9
4.4	Heakord, haljastus ja piirded	10
4.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
4.6	Tehnovõrgud- ja rajatised.....	11
4.6.1.	Vertikaalplaneerimine	11
4.6.2.	Välisvalgustus.....	11
4.7	Tulekaitse tingimused.....	11
4.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.9	Keskkonnatingimused	12
4.9.1	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	13
4.10	Piirangud	13
4.10.1	Servituudid.....	13
4.10.2	Miljööväärtuslik ala	13
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	13
6	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	13
6.1	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	13
6.2	Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek	13

JONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	
Joonis 2	Eskiislahendus	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Tänavalaotis M 1:1000
----------	-----------------------

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Suur-Jõe tn 13 (62511:134:8621) asub Pärnus Kesklinna linnaosas. Kinnistu on ümbritsetud Vanapargi tn 2 (62511:134:0791), Suur-Jõe tn 15 (62511:134:6700) ning Suur-Jõe tänav T8 (62501:001:0415) katastriüksustega.



Joonis 1: Planeeringuala asendiskeem.

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 06. veebruar 2017. a korraldusega nr 67. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukohaskeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilise maa-ala plaani koos tehno võrkudega on koostanud Tippgeo OÜ 01.12.2016, mõõdistuse aeg 16.11.2016. a, töö nr 2016TG376.

1.4 Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Pärnu linna üldplaneering 2001-2025;
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a. määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;

- Ehitusseadustik;
- „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded“ (<http://www.parnu.ee/index.php?id=669>);
- Pärnu linna ehitusmäärus;
- “Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang”. Koostaja Pärnu Linnavalitsus, konsultant OÜ Linnak, koostamise aeg november 2016;
- Vanapargi tn 2 ja 2a detailplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 15.12.2016 otsusega nr 102).

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Liikluskorralduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu linnas, Kesklinna linnaosas Riia maantee ja jõe vahele jäävas elamupiirkonnas Suur-Jõe tänava ääres. Planeeritav ala hõlmab 10% ärimaa ja 90% tootmismaa sihtotstarbega Suur-Jõe tn 13 kinnistut, mille pindala on 793 m². Kinnistu paikneb miljööväärtuslikul hoonestusalal.

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

Suur-Jõe tn 13 kinnistu on hoonestatud endise tööstushoonega. Koos Vanapargi 2 kinnistuga moodustab ala endise leivatehase tööstushoonete kompleksi, kus lõpetati töö 2011 aastal. Ümbritsev elamupiirkond on hoonestatud valdavalt väiksemate kortermajade ja pereelamutega. Lähedusse jääb ka endise õlletehase kompleks.

Planeeringuala ümbritsev elamupiirkond on ajalooliselt vanim Pärnu eeslinna osa, mis on nii kehtivas kui ka koostatavas Pärnu linna üldplaneeringus määratud miljöopiirkonnaks. Piirkonnas on iseloomulik tänavastruktuur ning rikkalik ajalugu jõe ääres paiknenud tööstusettevõtete, kitsarööpmelise raudtee, agulielu jpm näol, mis kajastub ka säilinud linnakeskkonnas¹.

Piirkonna keskseks läbivaks tänavaks on Suur-Jõe tänav. Hoonestus on valdavalt perimetraalne. Kohati paikneb hoonestus üsna tihedalt. Tihedale hoonestusele sekundeerivad suured krundid koos avarate aedadega. Vaadates miljööd laiemalt, on näha, et ka teised piirkonna tööstuskompleksid joonistuvad eeslinna hoonestusstruktuuri taustal selgelt välja. Lisaks ka vangla ja haigla. Kuna ükski asutus ei sisalda endas enam algupärast funktsiooni, siis on ka kõik läbinud või läbimas ümberplaneerimise

¹ Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, lk 4.

protsessi. Tänapäevaks ei ole ühegi endise tööstusala ning vangla ja haigla ümberkujundamine siiski veel projekteerimise- ega ehitusstaadiumisse jõudnud.²

Linnakeskus asub planeeritavast alast ca 0,8 km kaugusel. Juurdepääs alale on Suur-Jõe tänavalt. Lähim ühistranspordipeatus on Riia tänaval olev Henno peatus ning raudteejaam on umbes 3 km kaugusel.

Lähim piirkonda teenindav kauplus asub ca 0,6km kaugusel, lasteaed (Kesklinna lasteaed) asub ca 1 km kaugusel, lähim põhikool asub ca 0,7km kaugusel. Lähim rekreatsiooniala on ligikaudu 0,4 km kaugusel olev avalik mänguväljak ja park ning 0,2 km kaugusel Pärnu jõe ääres olev terviserada.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeritav kinnistu (registriosa 2095705) on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul kuivkaljatsehh (EHR kood 103015893, ehitisealune pind 582 m²). Katastriüksuse tunnus on 62511:134:8621 ning maakasutuse sihtotstarve on 90% tootmistamaa ning 10% ärimaa (Ä). Üldplaneeringu kohane juhtotstarve on 100% tootmistamaa.

3.4 Haljastus ja liiklus

Juurdepääs olemasolevale kinnistule on Suur-Jõe tänavalt. Kinnistu on tasase reljeefiga, absoluutkõrgused on vahemikus +4.51...+4.58. Olemasoleva hoone ees on parkimisala. Hoonest vaba ala katteks on asfalt, kinnistul ei ole kõrgahajastust ning piirdeaedaid.

3.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Suur-Jõe tänava ääres on olemas sademevetekaev. Kinnistul on olemas liitumised side- ja elektrivõrkudega.

3.6 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

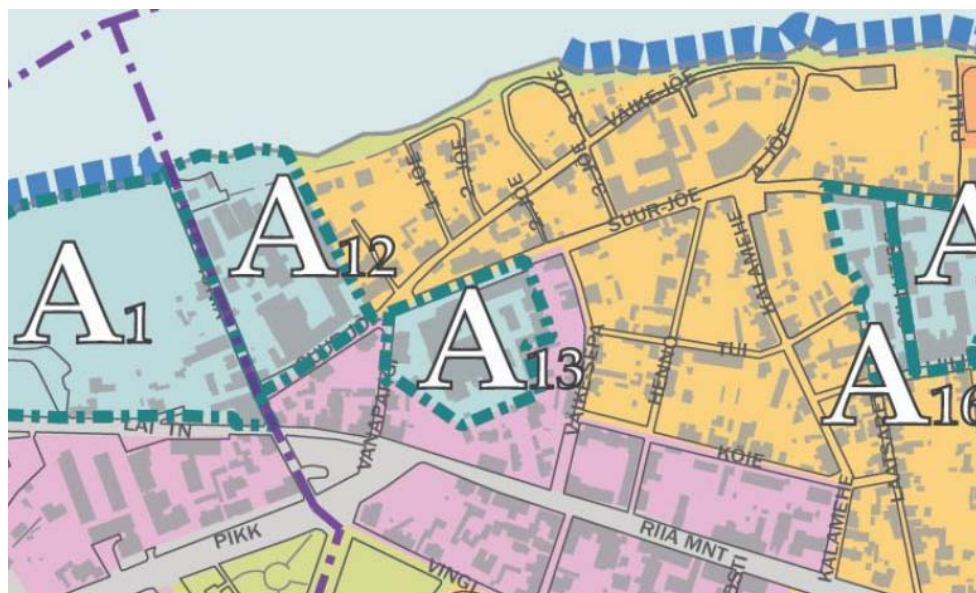
Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on tootmistamaa, koostatavas üldplaneeringus on Suur-Jõe tn 13 kinnistu planeeritud arengualaks ning ümbritsev ala segahoonestuse maa-alaks.

² Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, lk 5.



Joonis 2. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Arenguala seadmise põhimõte lähtub asjaolust, et linnas on teatud piirkonnad, kus ei ole välja kujunenud traditsioonilist linnaehituslikku keskkonda või seda ei ole võimalik või otstarbekas olemasoleval kujul (tööstus) pikemas perspektiivis säilitada. Kuna aladel on võimalikud mitmesugused linnaehituslikud ja funktsionaalsed lahendused, ei määrata aladele maa- ja veelade kasutuse plaanil konkreetset maakasutuse juhtotstarvet³.



Joonis 3. Väljavõte koostatavast üldplaneeringust.

Nii kehtiva kui koostatava üldplaneeringu kohaselt on tegemist miljööalaga.

³ Koostatava üldplaneeringu seletuskiri lk 69

3.7 Piirangud planeeritava alal

- 1) Veetorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m);
- 2) Kanalisatsioonitorustik (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m).

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks, kuna planeeritakse kinnistul osutada äriteenust (nt lastele suunatud tegevused, kaubanduspinnad vms). Tegemist on seetõttu üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendusega kinnistu piire ei muudeta, määratakse ärimaa sihtotstarve, arhitektuurilised ning ehituslikud tingimused olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks. Määratakse liikluskorralduse põhimõtted. Hoone rekonstrueerimisel (ehitusprojekti koostamisel) on oluline rõhk olemasoleva hoone sobitamisel miljöösse.

Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangus on antud hoone rekonstrueerimiseks ning linnaruumi sobitamiseks järgnevaid soovitusi:

Hoone rekonstrueerimisel leida lahendus, mis arvestab maksimaalselt koostatava üldplaneeringuga seatud miljöotingimustega, sest antud materjal on kõige põhjalikum ja asjakohasem. Arvestada ka kehtestatud Vanapargi tn 2 ja 2a detailplaneeringu lahendusega. Olemasoleva tootmishoone maht on oluliselt pikem, kui piirkonna keskmine hoonemaht ning ei arvesta miljöotingimustega, kuid mastaabilt (kõrgus) on piirkonda peaaegu et sobiv. Samas on hoone maht oluliselt pikem, kui piirkonna keskmine hoonemaht, mistõttu tuleks leida võimalusi hoone jagamiseks visuaalselt või füüsiliselt väiksemateks osadeks. Hoone astub Vanapargi tn 2 ja 2a detailplaneeringuga määratud ehitusjoonelt ca 5 m tagasi. Piirkonnas on valdavalt perimetraalne hoonestus. Olemasoleva hoone paigutust tänavajoone suhtel ei ole rekonstrueerimise puhul võimalik muuta. Samas on hoone siiski tänavale suhteliselt lähedal ja pigem toetab perimetraalset hoonestuslaadi.

4.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Kuna käesolevas detailplaneeringus on kavandatav sihtotstarve 100% ärimaa, on detailplaneering **üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering.**

4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kinnistu piire ei muudeta.

4.3 Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.

positsiooni number, aadressi ettepanek	Pos 1
krundi suurus	793 m ²
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²) / krundi täisehitus %	582 m ² / 73,4%
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Ä 10% ärimaa, T 90% tootmismaa
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄB - kontori- ja büroohoone maa ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa
üldplaneeringu juhtotstarve, %	tootmismaa (T), 100%
kavandatav üldplaneeringu juhtotstarve, %	Ärimaa (Ä), 100%
hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m) (arvestatuna olemasolevast maapinnast)	15m
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+4.51...+4.57m/
hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	3 / -
hoonete suurim lubatud arv krundil	1
lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Piirangud	* kanalisatsiooni-torustik * veetorustik
kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga maapealsed mahulised rajatised	ei ole lubatud ehitada
Haljastuse põhimõtete määramine	teedest, platsidest ja hoonest vabad alad haljastada
parkimiskohtade arv (tk)	13
olulisemad arhitektuurinõuded:	
* katusekallete vahemik	*0...20°
* välisviimistluse materjalid	*Fassaadil võib kasutada kaasaegseid fassaadikattematerjale - komposiitplaate, laudist, dekoratiivplekki, klaasi, krohvi, kivi jmt Vältida tuleb trapets, lainelist, kiviimitatsiooniga plekki ning läikivaid pindasid. Esimesel korrusel kasutada võimalikult palju klaasi. Lubatud on antud hoone

	<p>puhul sandwichpaneelide kasutamine, mida tuleb miljöösse sobitamiseks osaliselt või täielikult teiste materjalidega katta või kombineerida. Arvestada piirkonna miljöoga.</p> <p>* katus – plekkprofiil (välistatud on kiviprofiil), eterniit, kivi ja rullmaterjal</p>
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	* avatäited lahendatakse ehitusprojekti
* piirete materjal ja kõrgus	* kinnistule ei planeerita piiret.
* ± 0.00 sidumine	* $\pm 0.00 = 15$ cm olemasolevast maapinnast

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Alal puudub kõrghaljastus. Lähtuvalt olemasolevast hoonestusest ning asfalteeritud parkimisalast, ei ole planeeritaval alal võimalik tagada üldplaneeringukohast haljastust 20% krundi pinnast. Võimalusel rajada osaliselt tänava äärde haljastust. Puudujääva haljastuse osas tuleb asendusistutus kokku leppida linnaaednikuga. Hoone ees olev ala on asfalteeritud ning kasutusel parkimisalana.

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Hoone ees on maapinna kalded selliselt, et parkimisala sademeveed suunduvad Suur-Jõe tänaval olevasse kaevu.

Rekonstrueeritavas hoones vältida rahvahulkade kogunemisega seotud või öise aktiivsusega funktsioone – nt ööklubi, kasiino. Arvestades ümbruses oleva elamupiirkonnaga, vältida või isoleerida müra tekitavaid kütte- või jahutusseadmeid.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Olmekanaliseerimisniveed juhitakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Olemasolev hoone ulatub kolmest küljest piirini ning Suur-Jõe tänava pool piiret ei ole, säilib olemasolev olukord.

Tulevikus, kergliiklustee projekteerimisel ning ehitamisel Suur-Jõe tänava äärde, peab olema tagatud Suur-Jõe tn 13 kinnistul parkimise võimalus. Vajadusel vaadata üle parkimislahendus, et toimiks nii parkimine kui kergliiklustee kasutus.

4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Alale on tagatud juurdepääs Suur-Jõe tänavalt. Parkimiskohti on ette nähtud 13. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Asutused 1pk/100m ²	1212	13	13

Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks olemasoleva hoone brutopind.

4.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Planeeritaval alal on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega, side- ning elektriliinidega. Kütte lahenduse osas nähakse ette liitumise võimalus Suur-Jõe tänaval oleva kaugküttetorustikuga võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

4.6.1. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus 4,51 - 4,57 m. Sademevesi on maapinna kalletega juhitud Suur-Jõe tänaval olemasolevasse sadamevetekaevu.

4.6.2. Välisvalgustus

Suur-Jõe tänaval on tänavavalgustus, mis tagab alal oleva hooneesise valgustuse.

4.7 Tulekaitse tingimused

Hooned tuleb ehitada järgides vastavalt Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimismuutustele "Ehitisele esitatavad tuleohutsnõuded", Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015. a määrus nr 54. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded. Päästeautodele on tagatud juurdepääs Suur-Jõe tänavalt.

Lähimad hüdrandid on Suur-Jõe ja Väike-Sepa tänavate ristmikul (maa-alune, nr 550) ning Tui ja Väike-Sepa tänavate ristmikul (nr 30).

4.8 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus

- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.9 Keskkonnatingimused

Lähtuvalt Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangust ei ole peetud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Järgnevalt on esitatud eelhinnangu kokkuvõte:

Suur-Jõe tn 13 kinnistul asuva hoone keskkonnamõju jääb peale hoone rekonstrueerimist ja hoone funktsiooni muutust üldiselt sarnaseks nagu tavapärasel linnahoonel. Olemasoleva hoone juhtfunktsiooni muutmine tootmistaast ärimaaks on otstarbekas. Kehtiva üldplaneeringu juhtfunktsioon tootmistaast on määratud lähtuvalt olemasolevast olukorrast enne üldplaneeringu kehtestamise, kui alal tegeleti veel tootmisega.

Olemasolev hoone asub suhteliselt väiksel krundil ning ei sobiks ka elamuks, kuna krundil ei ole hoone rekonstrueerimisel erilisi võimalusi õueala loomiseks. Olemasoleva hoone lammutamine ja väiksema kavandamine ei pruugi olla majanduslikult otstarbekas.

Koostatava üldplaneeringuga on kvartali juhtfunktsiooniks määratud segahoonestuse maa-ala, mis pigem toetab detailplaneeringu eesmärki. Piirkonna arenguala lubatud juhtfunktsioon *väikeelamute maa-ala* tuleks täpsustada, sest kvartali üldine juhtfunktsioon annab mõnevõrra vabamad tingimused. Samas ei ole koostatava üldplaneeringu planeerimisloogika järgi ärimaa kavandamine vastuolus, kui järgitakse piirkonna hoonestuspõhimõtteid.

Peamine keskkonnamõjuga seotud asjaolu, mis tuleks planeeringuga lahendada, on hoone sobivus miljöösse. Nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringu kohaselt on tegemist miljööalaga. Olemasoleva tootmishoone näol on tegemist mõnevõrra kõrgema ja oluliselt pikema hoonemahuga, kui piirkonna eluhooned. Olemasoleva hoone suletud netopind on 1 040 m² (chr.ee andmetel) ja kinnistule mahub parkima ca max 20 autot (kuni 52 m² netopinda per auto). Vastavalt standardile (Tabel 9.1 asutused) on see piisav linnakeskuses ja korruselamute maal, kuid ebapiisav väikeelamute alal.

Suur-Jõe, Vanapargi, Väike-Jõe ja Vingi tänava piirkonnas on miljöö mõnevõrra mitmekesisem, kui elamutega ääristatud piirkonnas üldiselt. Läheduses on endise õlletehase hoonekompleks. Lähtuvalt sellest võib kaaluda olemasoleva hoone ümberkujundamist nõnda, et see sobitub mastaapidelt piirkonna miljöoga, kuid on arhitektuuriselt seotud ka piirkonna tööstusajalooga olles nõnda teatavaks viiteks ala tööstusajaloole. Kuna tegemist on endise tööstushoonega suhteliselt väikesel kinnistul, siis jääb see tõenäoliselt piirkonna miljöö suhtes erandlikuks (parkimine tänava ääres, haljastatud õueala puudumine, tagasiaste tänavajoonelt, hoone mastaabid). Antud asjaolud puudutavad arhitektuurset keskkonda ning on võimalik läbi rääkida ja lahendada detailplaneeringu käigus. Selleks ei ole vajalik eraldi KSH hindamist koostada. Reaalne tervikmiljöö kujuneb alal välja alles siis, kui Vanapargi 2 kinnistul on tootmishooned lammutatud ning uushoonestus on välja ehitatud.

4.9.1 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013. a määrus nr 16). Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad juurdepääsutee läheduses. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektiis.

4.10 Piirangud

4.10.1 Servituudid

Servituutide määramise vajadus puudub.

4.10.2 Miljöövärtuslik ala

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringus määratud miljöövärtuslikul alal.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- Hoone ehitus/rekonstrueerimine;
- Kasutusloa taotlemine.

6 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

6.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Pärnu linna üldplaneeringut, muutes ala praegune tootmismaa (T) juhtotstarve ärimaa (Ä) juhtotstarbeks.

Praegusel hetkel on suurtootmine alal lõppenud ning on võimalus piirkonna ümberkujundamiseks, mistõttu ei ole kehtiv üldplaneering strateegilise arengudokumendina enam asjakohane. Esiteks seetõttu, et tõenäoliselt on lähtunud juhtfunktsiooni määramisel olemasolevast olukorrast, kus tootmine tööstushoonetes veel toimus ja ei olnud näha ette selle likvideerimist. On küsitav kui otstarbekas on arendada nii suures mahus tootmistegevust kaubaveokite jaoks keerukate liiklusoludega piirkonnas ja ümbritsetuna elamupiirkonnast⁴.

Muudatusettepanekut toetab ka koostamisel olev üldplaneering, milles on määratud ala juhtfunktsiooniks arenguala ning ümbritseva kvartali juhtfunktsiooniks segahoonestusega maa-ala.

6.2 Üldplaneeringu teksti ja jooniste muudatuste ettepanek

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringu joonist „Maakasutuse plaan“, märkides sihtotstarbe juhtfunktsiooni tootmistaast ärimaaks.

⁴ Pärnu, Suur-Jõe tn 13 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang, lk 9.