



Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
pekep@pekep.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 14001

A. H. Tammsaare pst 35
kinnistu detailplaneering
Pärnu linn

ESKIIS

Ettepaneku tegija/
omanik:

AS Strand
Egon Elstein
/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatuse esimees:

Teet Aava

Projektijuht:

Teet Aava

Arhitekt:

Karri Tiigisoos



Pärnus, mai 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	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid	5
2.3. Planeeringuala iseloomustus	5
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	5
2.3.2. Liikluskorraldus	6
2.3.3. Haljastus	6
2.3.4. Tehnovõrgud	6
2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	7
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	7
3.2. Kruntide ehitusõigus	7
3.3. Linnaehituslikud nõuded ehitistele	7
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	7
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	8
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
3.8. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	10
3.9. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	10

C. GRAAFILINE OSA

1. SITUATSIOONISKEEM
2. PLANEERINGU ESKIIS
3. ILLUSTRERIV JOONIS

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- kruntide ehitusõiguse määramine
- kruntide hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu peamine eesmärk on A. H. Tammsaare pst 35 kinnistule ehitusõiguse kavandamine täiendavate hoonemahtude planeerimiseks.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- Pärnu Linnavalitsuse 07. oktoobri 2013 korraldus nr 447 **A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta** koos lisaga (Maa-ala asukoha skeem);
- OÜ Pärnu Maamööduteenistus 02. detsembril 2013 väljastatud **maa-ala ja tehnoorkude plaan**. Pärnu linn A. H. Tammsaare pst 35. Töö nr TM-274/13;

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2004.a. määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

Detailplaneeringu vastab kehtivale Pärnu linna üldplaneeringule.

1.3. Mõisted

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

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

Hoone:

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitise. Ehitise on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

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.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Kesklinna linnaosas. Planeeringuala on piiratud A. H. Tammsaare puistestega ning Viire tänav T1 ja Papli tn 36 kinnistutega.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeringuala ajaloolise kontaktvööndi üle A. H. Tammsaare pst moodustavad peamiselt kuni kahekorruselised viilkatustega elamud, mille vahele on aegade jooksul ehitatud mitmesuguse arhitektuurse lahendusega. Katusekalded vahelduvad lamekatustest järskude viilkatusteni. Valdavad viimistlusmaterjalid tellis, profiilne puitlaudis, värvitud silekrohv jne. Idast külgneb planeeringuala varem planeeritud ning krunditud kuid suures osas väljaehitamata elamualaga (väike- ja korruselamud) ning Pärnu tennisehalliga. Planeeringuala külgneb lõunas ja läänes suure haljasala ning Pärnu rannaniidu looduskaitsealaga, mis on kehtiva detailplaneeringu alusel ette nähtud hoonestada väikeelamutega.

Otsesed kontaktvööndist lähtuvad linnaehituslikud mõjutegurid puuduvad.

- Planeeritava ala kohta on koostatud ka linnaehituslik analüüs.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

A. H. Tammsaare pst 35:

- katastritunnus: 62512:049:0001
- kinnistu pind: 22214m²
- katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 002; Ä 100%

Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
103044200	hotell	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Hoone	1985	4	4396
103044201	alajaam	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Hoone	1985	1	52
220192181	veetrass	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Rajatis		0	0
220192182	kanalisatsiooni trass	Pärnu maakond, Pärnu linn, A. H. Tammsaare pst 35	Rajatis		0	0

Kinnistul paiknev hotell (103044200) on kantud Eesti XX sajandi väärtusliku arhitektuuri nimistusse (Nr 1076, APN-i puhkebaas, arh Meeli Truu, nõukogude periood 1985, seisukord hea). Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitse programmi Pärnu linna ehituspärandi hinnangus¹ märgitakse, et arvestades tänaseks ümberehitatust ei ole kaitsemeetmed vajalikud.

2.3.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale A. H. Tammsaare puiesteelt. Parkimine lahendatud omal kinnistul ning kinnistuga külgneval tänavakinnistul.

2.3.3. Haljastus

Kinnistul paiknev haljastus on suures osas heakorrastatud. Kinnistul kasvab kõrghaljastust hajutatult üksikelementidena.

Maapind kinnistul on tasane, kaldega mere suunas lõunasse. Kõrgusmärgid kinnistul vahemikus +1.11 – +3.10 ABS.

2.3.4. Tehnovõrgud

Kinnistu on varustatud tehnokommunikatsioonidega olemasoleva hoonestuse teenindamiseks.

¹ Eesti XX sajandi arhitektuuri kaitse programm. Pärnu linn. Välitööd ja hinnang ehituspärandile. Tallinn Välja, Leele 2008

2.4. Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Vastavalt Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse plaanile (veebruar 2017) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon A. H. Tammsaare pst 35 kinnistu ulatuses ärimaa Ä 100%.

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

Planeeringuala külgneb Pärnu Linnavolikogu 20.04.2006 otsusega nr 56 kehtestatud A. H. Tammsaare pst 37 ja 39 kinnistute ja piirneva maa-ala detailplaneeringualaga.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala krundijaotust ei muudeta.

3.2. Kruntide ehitusõigus

Positsioon 1:

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed²: **majutushoone maa (ÄM) ja kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK)**. Üldplaneeringu vaste ärimaa Ä
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **5**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: **maapealne 8500 m² /maa-alune 7000m²**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonestust ümbritsevast keskmisest planeeritud pinnast +2.50abs): **16m (HA-1) ja 14 m (HA-2)**. Erinevad hoonestusalad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

3.3. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Krundile **positsioon 1** on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusalade määramisel krundile on arvestatud ruumilise olukorra ning väljakujunenud ehitusjoontega ning linnaehitusliku analüüsi tulemustena leitud võimalike mahtude kõrguse ja paigutusega.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

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

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

- lubatud hoonestusaladele rajatavate hoonete maapealsete osade alused pinnad ei ületa 38% krundi pinnast (8500 m²);
- suurim lubatud hoonete arv krundil on 5;
- kõik hoone detailid nagu rõdud, räästad, hoonega püsivalt ühendatud terrassid jms peavad mahtuma lubatud hoonestusalasse;
- uushoonestuse arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlus;
- hoonete suurim lubatud kõrgus 16m hoonestuse ümbruse keskmisest planeeritud pinnast;
 - maksimaalne hoonestuskõrgus olemasolevast hoonemahust kirdesse jääval osas 4 korrust (13 m kõrgusmärgist 2,5 m abs.) – vaata täpsemalt dp joonis;
- hoonestuse suurim lubatud korruselisus on piiratud hoonestusalal 5 korrusega (viies korrus korrus vähemalt 1m tagasiastega). 13 m kõrgusega hoonestusala on maks korruselisus 4 korrust;
- hoonestuse ümbruse keskmine planeeritud pind +2.50abs.;
- hoonete põhimahule on soovitatav kavandada katused kaldega 0-15°. arhitektuurivõistluse lahendusest tulenevalt võib pakkuda ka teisi lahendusi;
- hoonestuse suurim lubatud võimsus 31 000m² suletud brutopinda s.h maapealne suletud brutopind 24 000m²;
- viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- hoonete 1. korruse fassaad avada võimalikult palju tänavaruumi (aknad, vaateaknad), et tekiks visuaalne side tänavaruumi ja hoone siseruumi vahel;
- kui on vajadus hooneid omavahel ühendada, siis siduda uushoonestus ja olemasolev hoonestus ehitusjoonest eemal, et tänavavaates jääks hoonete vahele piisav õhuruum ning olemasoleva hoone vaadeldavus ja eristumine ülejäänud hoonestusest. Võimalikud ühendusgaleriid kavandada võimalikult kergete ja läbipaistvatena.
- planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Vihmavee valgumine takistada vertikaalplaneerimisega, sademevee kanalisatsiooniga või tugimüüridega krundi piiridel;
- tulenevalt üleujutusohust 1. korruse pinda merepinnast kavandada mitte madalamana kui 3 m abs. Kui see on vältimatu, siis kavandada madalamal olevad pinnad avalikus kasutuses olevatena ning arvestada hoone projekti koostamisel üleujutusohuga. Samuti mitte kavandada 1. korrusele ruume, kus inimesed ööbivad või viibivad ööpäev läbi (hotellitoad).

Enne antud planeeringualale projektide koostamist kooskõlastada hoone(te) eskiisid Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakonna linnaarhitektiga.

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei muudeta piirkonna üldiseid liikluskorralduse põhimõtteid. Krundi **positsioon 1** juurdepääsud on planeeritud A. H. Tammsaare puiesteelt ja varemplaneeritud Viire tänavalt. Hiljem (nr papiniidu tn väljaehitamisel) on võimalik anda juurdepääse ka teistelt ala ümbritsevatelt tänavatelt.

Krundi **positsioon 1** parkimismatatiiv on vastavalt standardile EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD tabelile 10.1 vahevööndi projekteeritava hotelli puhul suurima lubatud väärtusena 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Kokku oleks suurima lubatud ehitusõiguse rakendamisel normatiivne parkimisvajadus $24\ 000/100 = 240$ parkimiskohta (arvesse on võetud hoonestuse suurim lubatud maapealne sihtotstarbeline suletud brutopind). Detailplaneeringuga on ette nähtud maksimaalselt 240 statsionaarset parkimiskohta omal krundil.

Avatud parkimiskohad integreerida hoonete ümbruse kujundus- ja haljastuslahendusega nõnda, et need moodustaksid koos projekteeritavate ja olemasolevate hoonetega ühe terviku. Haljastus, avalik (käidav) ruum ja sõidukitele mõeldud ruumid peavad olema esteetilised ja selgelt eristatavad.

Krundi juurdepääsude, krundisisese liikluskorralduse ja parkimiskohtade täpne paigutus antakse hoonestuse projektide asendiplaanilise osaga.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krunt **positsioon 1** on planeeritud haljastada ja heakorrastada. Olemasolev kõrghaljastus hooldatakse ja lõigatakse vastavalt vajadusele. Kõrghaljastuse likvideerimise ja juurdeistutuse vajadus määratakse uushoonestuse projekteerimisel asendiplaanilise osaga. Kõrghaljastuse likvideerimisel on kohustuslik asendusistutus. Asendusistutuse koha ja hulga määramisel teha koostööd Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonna linnaaednikuga.

Haljastuse minimaalne osakaal on 20% kinnistu pinnast (4442,8 m²).

Krundi majandusotstarbel kasutatavaid osi ning suletud parkimisalasid on lubatud piirata keskkonda sobivate piiretega. Lubatud on kasutada haljaspiiret, tara või nende kombinatsiooni. Tarade puhul on eelistatud madalad võrkpiirded või raamitud terasvõrgust taralahendused kõrgusega 1,2 ... 1,5m. Mittesooitavad on horisontaalsetest lattidest tara, terasvarbadest sepisaiad, suuremahulistest betoonmoodulitest tara või muud piirkonda sobimatud lahendused.

Piirete üldine lahendus leida soovitavalt arhitektuurivõistlusega.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga leitava asendiplaanilise lahendusega. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete otsest valgumist naaberkinnistutele. Maapinna oluline tõstmine planeeringualal ei ole lubatud.

Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoone projektiga.

Lumekoristus lahendatakse oma krundi piires. Vältida lükatava lume sattumist haljasaladele. Parklatest kogutav lumi ladustada kõvakatendiga alal nii, et sulaveed oleks võimalik koguda ja juhtida läbi puhasti või korraldada lume äravedu.

3.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Isikliku vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus soovitavalt valgustada või paigaldada liikumisanduritega valgustid.
- Tagada, et hoone ümbrus oleks akendest piisavalt hästi jälgitav.
- Hoonete ümbrus lahendada nii, et avalikult kasutatavad tsoonid ja juurdepääsetavad alad oleks selgelt eristatavad.

3.8. Keskkond

3.8.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Prügikäitlemise täpne asukoht anda ehitusprojekti.

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 20.06.2013 määrus nr 16).

3.8.2. Insolatsioon

Piisava isolatsiooni tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

3.9. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke. A. H. Tammsaare puiesteel asub polügonomeetriapunkt PP77.

3.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- Uushoonestuse arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistluse korraldamine.
- Planeeritud hoonestuse ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega.
- Püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.