

**Tegevusluba nr V238/2005-P
E 848/2014**

Objekt: Esplanaadi 32/34, Mere pst 8, Pärnu

Mälestise reg nr: 27007, Pärnu muinsuskaitseala

Tellija: AS JAPS

Koostanud: Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad

Kinnistud Esplanaadi 32/34 ja Mere pst 8 Pärnus

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste muudatus



Tallinn 2020

SISUKORD

1.Sissejuhatus	3
2. Asjaoludest.....	4
3. Muinsuskaitse eritingimused.....	6
4. LISA 1. Arvamus AB Salto võistlustöö vastuoludest Esplanaadi 32/Mere pst 8 kinnistu DP eritingimustega.....	9

1. Sissejuhatus

Muinsuskaitse eritingimused kinnistutele Esplanaadi 32/34 ja Mere pst 8 detailplaneeringu koostamiseks valmisid aastal 2017 OÜ Japs tellimisel, koostajaks Leele Välja. Eritingimused kooskõlastati 18.10.2017, kooskõlastus nr 31152. Järgnevalt toimus arhitektuurivõistlus ala hoonestamiseks. Parimaks osutus töö, mis läks vastuollu eritingimustes sätestatud nõudega hoonete arvu kohta. Enne lõpliku valikut, küsiti arvamust ka eritingimuste autorilt. Vabas vormis esitatud arvamuses (vt ka lisa 1) jõudis eritingimuste koostaja järeldusele, et lahendus on igati rannarajooni sobiv ja pakub oodatust paremat arhitektuurset lahendust. Selle alusel on koostatud ka praegune muinsuskaitse eritingimuste muudatus.



1. Esplanaadi 32/34 asukoht linnaruumis märgitud punase joonega. Väljavõte Maa-ameti kaardilt.

2. Asjaolud

2018. aastal toimunud arhitektuurivõistluse järel on jõutud järeldusele, et 2017. a kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimused vajavad muutmist ühes punktis, mis puudutab hoonete arvu planeeritaval maa-alal.



2. Väljavõte arhitektuurivõistluse võidutööst AB-lt Salto

Nimetatud asjaolu väärrib lähemat hindamist.

2017. a koostatud eritingimuste p 4.2. ütleb: Võimalik on ehitada 1-4 hoonet ja luua selleks kuni neli eraldi kinnistut.

Lahendus, kus kinnistule on paigutatud kuus erineva suurusega maja on küll vastuolus eritingimustes pakutud lahendusega, kuid kindlasti linnaruumiliselt huvitavam ja konkreetse kvartali kaootilise kinnistujaotuse ja esteetikaga sisulist dialoogi tekitav. Järgides kvartalile iseloomulikke ruumilist mitmekesisust sobib lahenduse esteetiline terviklikkus kvartali kaost tasakaalustama. Eritingimused, mis koostati protsessi kõige varasemas etapis, jätsid võimaluse nii väiksete kortermajade kui suuremate eramute rajamiseks. Viimane variant sisaldas võimalust, et soovituslikku stiiliühtsust ei saavutata ja sellise stsenaariumi korral oleks neli olnud maksimaalne piir, mis linnaruumi suuremate

probleemideta sulanduksid. Kuuene terviklik lahendus väikeste kortermajadega on arhitektuurses plaanis ideaalilähedane ja jätkab Seedri tänavalt alguse saanud kõrgetasemelist linnaruumi mõjutades piirkonna mainet ka laiemas plaanis.

Kinnistu säilitamine kogu suuruses tähendab, et selle ajalugu jääb teadlikule pilgule loetavaks ka edaspidi. Lisaks tähendab lubatud ehitusõiguse kuue mahu vahel linnaruumiliselt suuremat vahelduslikkust ja huvitavamalt lõpptulemust. Hoonete ülemistel korrustel paiknevate katuseterrasside ja väikeste mahtudega on võimalik tagada kõrguste vaheldumine, mis tagab ruumilise mitmekesisuse. Kinnistu käsitlemine ühtse tervikuna võimaldab rajada maa-aluse parkla, mis vabastab tänavad ja õued autodest ning luua kordades kvaliteetsemat linnaruumi, kui seda saaks jaotatud kinnistute korral.

Vastuolud eritingimustega ei ole käesoleval juhul sellised, mis seaks kuidagi ohtu rannarajooni ruumilised ja ajaloolised väärtused või selle arhitektuurse ilme. AB Salto lahendusel on selgelt potentsiaali pakkuda Pärnu kontekstis harvanähtavat arhitektuurset kvaliteeti. Sellega seoses on igati otstarbekas muuta eritingimusi ja sõnastada eelpool mainitud punktis 4.2 olev lause järgnevalt: Võimalik on ehitada kuni kuus hoonet tingimusel, et säilitatakse üks terviklik kinnistu. Lisaks tuleb välja jätta kõik punktid mis puudutavad kinnistuteks jaotamist.

Tuleb esile tuua asjaolu, et kooskõlastatud eritingimustes oli punkt 4.8. sõnastatud järgmist: Juhul kui arhitektuurse eskiisiga leitakse lahendus, mis on selgelt parim, aga väljub mõnes punktis käesolevates eritingimustes ette nähtud piirangutest on võimalik eritingimused uuesti läbi vaadata ja täiendada. Ehk sisuliselt oli eritingimustega see võimalus juba sisse prognoositud.

3. Muinsuskaitse eritingimused

3.1 Üldhinnang kavandatavale tegevusele.

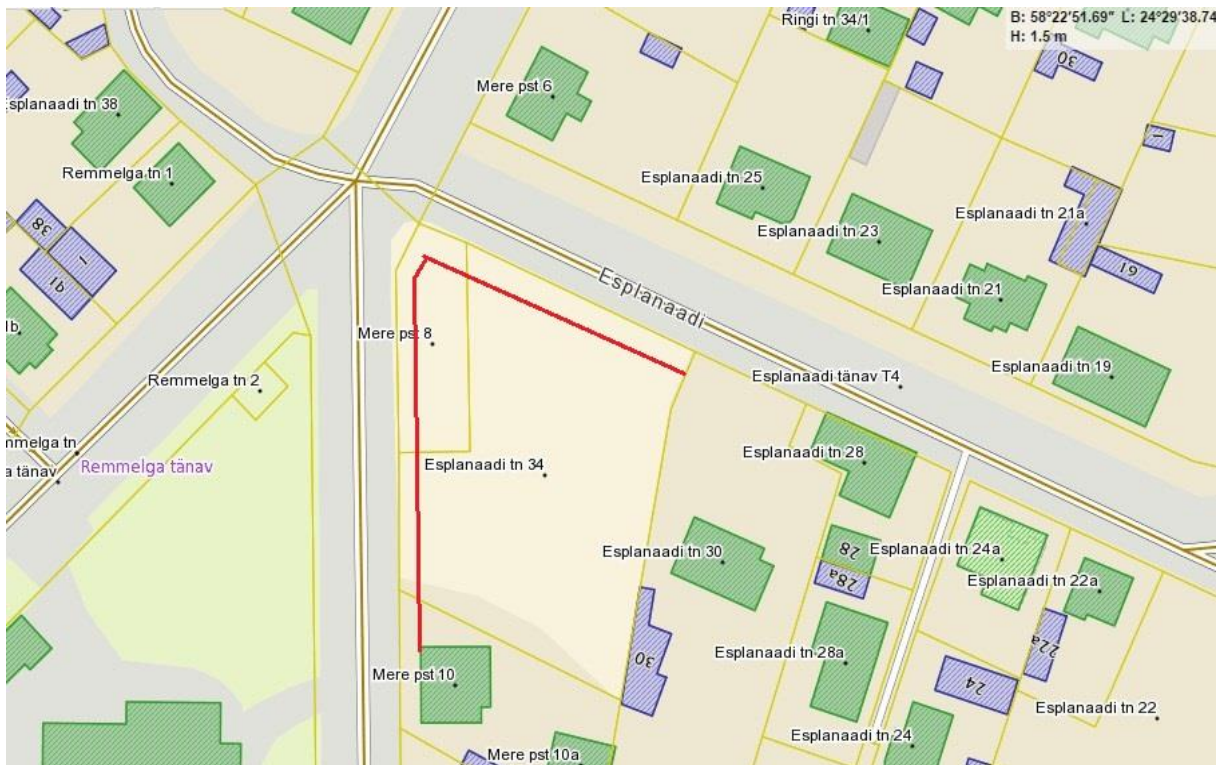
Kinnistu hoonestamine on selgelt positiivne likvideerides n.ö tühiku linnaruumis. Arvestades avarat viieharulist ristmikku oleks siin vajalik teatud linnaruumiline aktsent väga kvaliteetse kaasaegse arhitektuuri näol.

3.2. Hoonete paigutus

3.2.1. Kavandatav uushoonestuse paigutuse ja mahtude määramisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestusega, soovitav on võtta eeskujuks teisel pool Esplanaadi tänavat asuv regulaarse jaotusega kvartal n.ö linnavilla tüüpi elamutega (täna sees mõistes siis väikesed korterelamud).

3.2.2. Võimalik on ehitada kuni kuus hoonet tingimusel, et säilitatakse üks terviklik kinnistu.

3.2.3. Hoonete paigutus kinnistute on vaba, tingimusel, et need ei nihku ettepoole ehitusjoontest Mere puiesteel (Mere pst 10 elamu ehitusjoon) ja Esplanaadi tänaval (Esplanaadi 30 kavandatava kõrvalhoone ehitusjoon).



3. Ehitusjooned Esplanaadi tänaval ja Mere puiesteel.

3.3. Ehitusalune pind

Ehitusalune pind ei tohi ühelgi hoonel oletada 185m². Hoonete ehitusalune pind, sõltumata nende arvust, võib olla kokku 900m².

3.4. Kõrgused

Arvestades ümbritsevat hoonestust peavad hooned põhimahus olema kahekorruselised (maksimaalne räästakõrgus maapinnast ca 8 m), osaliselt võivad olla ka kolmekorruselised tingimusel, et kolmas korrus on hoone põhimahu perimeetrist igas küljes vähemalt meeter seespool (max kõrgus 11 m).

3.5. Materjalikasutus

Ümbruskonnas domineerivad selgelt krohvitud fassaadid, erandlikuna leidub ka puitu (Esplanaadi 28) ja tellist (Mere pst 7 Ammende villa). Ammende villa on kogu rannarajooni suhtes väga erilises positsioonis ja seda rõhutab ka tema erandlik (selles piirkonnas) materjalikasutus, seega tellise kasutamine käesoleval kinnistul ei ole lubatud, et säilitada Ammende villa domineeriv positsioon. Et uued hooned hakkavad oma arhitektuurikeelelt niigi senistest eristuma tuleb vältida vastandumist materjalis ja hoone fassaadid peavad lähtuma piirkonnas väljakujunenud traditsioonidest. Seega peab **fassaadimaterjal olema krohv või sellele sarnase üldmuljega sile pind. Dekoratiivsed detailid (zhalusiid, võrestikud, rõdupiirded) võivad olla ka puidust, kuid see ei tohi üldmuljes domineerida, samuti võib kasutada metalli ja klaasi (mitte fassaadimaterjalina). Vältida tuleb mistahes fassaadiplaate ja imiteerivaid materjale.**

3.6. Arhitektuursed nõuded

3.6.1. Kõik hooned lahendada ühe arhitekti poolt tervikliku ansamblina, kus igal hoonel on oma kindel roll ansambli kompositsioonis. Hooned ei tohi olla identsed. Hooned võivad olla nii ühepereelamud kui väikesed korterelamud või ka segafunktsioonis hooned.

3.6.2. Hooned peavad olema liigendatud mahtude ja fassaadidega ning vältima monotoonseid kordusi. Hoonete seinad peavad erinema avade paigutuse jms poolest. Hoone arhitektuurikeel peab suhestuma ümbruskonna ajaloolise hoonestusega, samas vältima selle kopeerimist.

3.6.3. Et tegemist on linnaehituslikult silmapaistva kohaga tuleks korraldada n.ö kutsutud konkurss ja esitada üle vaatamiseks vähemalt kolm eskiisi.

3.7. Eritingimuste kehtivus

3.7.1. Muinsuskaitse eritingimused on aluseks detailplaneeringule uushoonestuse kavandamiseks.

3.7.2. Käesolevad detailplaneeringu eritingimused kehtivad 5 aasta alates Muinsuskaitse Ameti kooskõlastamise päevast ning on pärast kehtivuse lõppu ühel korral pikendatavad kuni 5 aastaks.

LISA 1.

Arvamus AB Salto võistlustöö vastuoludest Esplanaadi 32/Mere pst 8 kinnistu DP eritingimustega

29.05.2018

Käesolev juhtum kinnitab minu arvamust, et teha eritingimusi enne arhitektuurse mõtte sündi on alati riskantne protsess, millega võib elimineerida häid lahendusi. Käesolev lahendus pakub huvitavat lähenemist, mis eritingimustes pakutu kõrval on täiesti arvestatav alternatiiv, tegelikult isegi parem. Kohe algatuseks tuleb lisada ka, et kutsutud konkursi neljast tööst rikkusid kõik ühel või teisel moel eritingimusi.

1. **Krundi jaotuse põhimõttest.** Eritingimustes seatud neli elamut neljal kinnistul lähtus meie n.ö tavapraktikast, kus tuleb leida mõistlik kompromiss tellija soovide ja linnaruumiliste ning muinsuskaitse tingimuste vahel. Eeskujuks tundus hästi sobivat naaberkvartalite jaotus regulaarseteks kinnistuteks. Seda enam, et algselt oli üheks võimaluseks nelja eksklusiivse eramu rajamine eraldi kinnistutega. Eritingimused jätsid võimaluse nii eramuteks kui väikesteks kortermajadeks. AB Salto pakutud lahendus, kus kinnistule on paigutatud kuus erineva suurusega maja on küll vastuolus eritingimustes pakutud lahendusega, kuid kindlasti linnaruumiliselt huvitavam ja konkreetse kvartali kaootilise kinnistujaotuse ja esteetikaga sisulist dialoogi tekitav. Järgides kvartalile iseloomulikku ruumilist mitmekesisust sobib lahenduse esteetiline terviklikkus kvartali kaost tasakaalustama.
2. **Kõrgused ja ehitusalused pinnad** on jäänud samaks kui eritingimustega ettenähtud, samas nende jagunemine kuue mahu vahel pakub linnaruumis suuremat vahelduslikkust ja huvitavamat lõpptulemust. Hoonete ülemistel korrustel paiknevate katuseterrasside ja väikeste mahtudega on võimalik tagada kõrguste vaheldumine, mis tagab ruumilise mitmekesisuse. Nende paiknemine vajaks veel pisut enamat läbitöötamist ka tänavavaadete osas (kolmekorruseliste vaadete koondumine tänavanurgale ei ole võib-olla parim lahendus).
3. **Ehitusjooned.** Esplanaadi tänava poolisel küljel on kahe erineval kaugusel paikneva elamuga markeeritud tänava paarisnumbrilise külje hoonete rütmi, kus ehitusjoont esineb nii täiesti tänava ääres (Esplanaadi 28), kui ka paari meetri kaugusel sellest. Mere tänava poolset küljel on hooned nurgaga, mis on mõneti ebatavaline lahendus, kuid arvestades kinnistule kavandatud terviklikku ansamblit, siis selle kompositsioonilise ülesehituse seisukohalt üldse mitte halb eristudes nii ka selgelt möödunud sajandi ehituskihistustest. See lahendus ei oleks mõeldav eramuteks jagatud kinnistute puhul, kuid tervikansambli korral täiesti mõeldav.
4. **Täiendavad boonused antud lahenduses.** Kinnistu säilitamine kogu suuruses tähendab, et selle ajalugu jääb teadlikule pilgule loetavaks ka edaspidi. Lisaväärtusena võimaldab see korraldada parkimist maa-all, mis vabastab krundi autodest ja võimaldab rohkem rõhuda rannarajoonile iseloomulikule haljastusele.

Kokkuvõte. Vastuolud eritingimustega ei ole käesoleval juhul sellised, mis seaks kuidagi ohtu rannarajooni ruumilised ja ajaloolised väärtused või selle arhitektuurse ilme. AB Salto lahendusel on selgelt potentsiaali pakkuda Pärnu kontekstis harvanähtavat arhitektuurset kvaliteeti. Pean lahenduse põhimõttelist poolt sobivaks, selle detaile (eelpoolmainitud ülakorruste paiknemine jms) saab projekteerimise käigus vajadusel timmida. Oleks kahju, kui oludes, kus arendaja on valmis valima arhitektuurselt parima töö (majanduslikus plaanis ilmselt ka kõige kallima) jääks see ära vaid muinsuskaitse eritingimustest tulenevate piirangute tõttu. Eritingimused on alati olnud kompromisside otsimise koht ja kindlasti ei peaks need olema dokument, mis on kivisse raiutud. Hea lahenduse korral võiks alati olla võimalik alustada uusi läbirääkimisi.