

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 22.08.2022

II SELETUSKIRI..... 2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... 2

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 2

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS 3

4 PLANEERINGUS KAVANDATU 4

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1. Algamisettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavate kinnistute ümberkruntimine üheks korterelamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks jahisadama maa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning ehitusõiguse määramine kolme kuue- kuni kaheksakorruselise korterelamu, kahe kolme- kuni viiekorruselise äripindadega korterelamu ning ühe kuni kaheksakorruselise sadama- ja majutushoone ehitamiseks.

Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Asendiplaanilise lahenduse aluseks on KAMP arhitektid OÜ koostatud hoonestuse eskiislahendus.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Pärnu linna haldusüksuse edelaosas Sauga jõe suudme ja Pärnu jõe vahelisel alal. Planeeringuala külgneb põhja poolt Sauga ja ida poolt Pärnu jõega (mõlema puhul tegemist Pärnu jõgi L1 veekogude maa kinnistuga), lõuna poolt hoonestatud Emajõe tn 22 tootmismaa kinnistuga ning lääne poolt hoonestamata Haapsalu maantee T11 transpordimaa ja hoonestatud Haapsalu mnt 4 elamumaa kinnistuga.

Planeeritaval maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Address	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Haapsalu mnt 2	13403	2236905	62501:042:0009	Ärimaa 45% Tootmismaa 40% Üldkasutatav maa 15%	River-Residency OÜ
2	Haapsalu mnt 3	948	306405	62501:042:1420	Sihtotstarbeta maa 100%	River-Residency OÜ
3	Haapsalu mnt 5	1105	357805	62501:042:1300	Sihtotstarbeta maa 100%	River-Residency OÜ
4	Haapsalu maantee T8	5663	2909805	62501:042:0025	Transpordimaa 100%	Pärnu linn

Ehitisregistri andmetel on planeeritavad kinnistud hoonestamata.

Tehnovõrgud:

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Krundi tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Kitsendused:

- Kinnistud paiknevad kinnismälestise (reg nr 11791; asulakoht) muinsuskaitsealal.
- Kinnistud paiknevad Pärnu linna üleujutusohuga alal (allpool 3 m samakõrgusjoont).
- Kinnistud paiknevad Sauga ja Pärnu jõe kalda 100 m laiuses piiranguvööndis.
- Kinnistud paiknevad Sauga ja Pärnu jõe kalda ehituskeeluvööndis, mida on kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringuga vähendatud Haapsalu mnt 3 ja 5 kinnistutega külgneval kaldaalal 10 m-ni ja Pärnu jõe kaldal 15 m-ni.
- Haapsalu mnt 2 kinnistu paikneb Pärnu jõe kalda 10 m laiuses veekaitsevööndis.
- Haapsalu mnt 2 kinnistu paikneb väikeses ulatuses kinnismälestise (reg nr 11792; asulakoht) kaitsevööndis
- Haapsalu mnt 2 kinnistu paikneb väikeses ulatuses III kaitsekategooria kaitsealuse liigi (võldas) kaitsevööndis (KLO9102675).
- Haapsalu mnt 2 kinnistu asuvad kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 8982, sügavreeper nr 1080 ning pinnasreeperid nr 889 ja 890 kaitsevööndiga 3 m geodeetilise objekti keskmest.

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Pärnu linna Vana-Pärnu linnaosas kahe erineva põhifunktsiooniga linnaehitusliku ala piiril. Planeeritavast alast lääne poole jääb väljakujunenud kahekorruseliste väikeelamute piirkond, kuhu on sisse pikitud üksikuid suuremaid ja kõrgemaid tootmis- ja ärihooneid. Piki Pärnu jõe kallast lõuna poole jääb valdavalt suletud territooriumitega Pärnu Laevatehase ja Pärnu Sadama tööstus- ja laohoonete piirkond.

Planeeritavast alast põhja poole teisele poole Sauga jõge jääb Ülejõe linnaosa, mis on sarnaselt Vana-Pärnule valdavalt hoonestatud kahekorruseliste väikeelamutega, kuid J. V. Jannseni tänava ja Pärnu jõe vahelisel alal on lisaks mitmetele tööstus- ja laohoonetele leida ka korterelamuid. Vanemast perioodist korterelamud on 3-4 korruselised ja koondunud pigem tänava äärde ning uuemast perioodist korteremajad on kuni 7-korruselised ja asuvad rohkem jõele lähemal.

Planeeritavast alast ida poole teisele poole Pärnu jõge jääb Rannarajooni linnaosa, mille Pärnu jõe kallast ilmsetavad Pärnu Jahtklubi jahisadama ja Tervis ravispaahotelli hooned ning üks 6-korruselise äripindadega korteremaja.

Ühistranspordi ühendus on piirkonnas hea. Lähimad bussipeatused on Haapsalu maantee ääres asuvad „Emajõe“ ca 150 m ja „Toome“ ca 300 m kaugusel

planeeringualast lääne suunas ning J. V. Jannseni tänava ääres asuvad „Koidula muuseum“ peatused ca 350 – 400 m kaugusel planeeringualast kesklinna suunas.

Kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21) järgi asuvad planeeritavad kinnistud arengualal A8 (Vana-Pärnu arenguala Sauga jõe suudmes), millele on antud kaks alternatiivset lahendust: olemasolev olukord ja arenguvisioon.

Olemasoleva olukorra puhul on maakasutuse juhtotstarbeks äri- ja tootmismaa ning eesmärgiks äri- ja tootmistegevuse arendamine ja korraldamine nii, et selle mõju ümbritsevale elumupiirkonnale oleks võimalikult väheste häiringutega. Hoonestuse kavandamisel tuleb see sobitada olemasolevasse elukeskkonda ning vältida ülemääraste müra, tolmu jms levimist üle kinnistu piiride. Maksimaalseks lubatud korruste arvuks on 2.

Arenguvisiooni puhul on maakasutuse juhtotstarveteks segahoonestuse, üldkasutatavate ehitiste, äri ja teeninduse ja/või puhke- ja haljasala maa-ala ning ala hoonestamise ja planeerimise põhimõtetenähtena on välja toodud avalikke funktsioonide ja jahtide sildumiskoha kavandamine ning hoonete vahelise väliruumi kõrgekvaliteedilise lahendamise ja jõe äärse alaga sidumine. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas välja kujunenud mahtudega ja kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust. Perspektiivis, kui kesklinna mõjuulatus suureneb ja A7 arenguala on välja arendatud võib alale kaaluda ka kõrgema kui 8 korrust hoonestuse kavandamist.

Mõlema alternatiivi puhul tuleb jõe kaldale näha ette juurdepääs ja avalik kasutus ning säilitada jõe äärse rohekoridori sidusus. Samuti peab avatuks jääma vaatesuund piki Haapsalu maanteed Eliisabeti kiriku tornile.

Detailplaneeringu algatamisettepanek vastab kehtiva Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu arenguala A8 (Vana-Pärnu arenguala Sauga jõe suudmes) arenguvisioonile.

Planeeritava ala osas kehtib Pärnu Linnavolikogu 21.12.2000 otsusega nr 101 kehtestatud Vana-Pärnu kaubasadama maa-ala detailplaneering, milles anti planeeritavatele kinnistule ehitusõigus kuni neljakorruseliste ja 15 m kõrguste teeninduse, kaubanduse ja toitlustusega tegeleva Vana-Pärnu ärikeskuse hoonete ning väikelaevade sadama ehitamiseks. Alale oli juurdepääs ette nähtud uuel juurdepääsuteelt Siimu silla otsesihis ning Haapsalu mnt 2 krunt oli kavandatud avalikuks kasutamiseks, mis võimaldaks pääsu jõe äärde.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Arvestades planeeringualast piki Pärnu jõe kallast põhja poole jääval Suur-Jõekalda tn 2 kinnistul asuvate seitsmekorruseliste kortermajadega ja Pärnu jõe vastaskaldal Ringi tn 60 kinnistul asuva kuuekorruselise äripindadega korterelamuga, on planeeringualale kavandatud kolm kuue- kuni kaheksakorruselist korterelamut ning kaks kolme- kuni viiekorruselist

äripindadega korterelamut. Sarnaselt Pärnu jõe vastaskaldal asuva Pärnu Jahtklubi hoonestusega on planeeritud alale kavandatud jahisadam paadisildade, slipi ja kuni kaheksakorruselise sadama- ja majutushoonega, mille madalam hooneosa ulatub Pärnu jõeni ning kõrgem hooneosa jääb krundi sügavusse. Kaheksakorruseliste hoonete kõrguseks on kavandatud 30 m.

Sõidukite juurdepääs kinnistule on ette nähtud Haapsalu maanteele planeeritud kolmeharulise ringristmiku kaudu, mis võimaldab kinnistule juurdepääsu nii kesklinna kui ka Vana-Pärnu poolt. Ringristmiku kavandamisel on arvestatud Haapsalu maanteel liikuvate liini- ja reisibusside pöörderaadiustega.

Parkimine on planeeritaval alal lahendatud peamiselt maa-aluse ühisparkla toel, kuhu on ette nähtud 1 parkimiskoht iga korteri kohta. Täiendavalt on ette nähtud ka 24 maapealset parkimiskohta äripindade külastajatele. Kokku on planeeritavale alale kavandatud 274 parkimiskohta.

Kinnistute Sauga ja Pärnu jõe poolsele piirile on Siimu sillast naaberkiinnistul asuva kaini kavandatud avalikult kasutatav kergliikluse ala, mida võib pidada jõe kaldapromenaadiks. Kaldapromenaad on uute planeeritavat ala läbivate kergliiklusteede kaudu ühendatud Haapsalu maantee äärse kõnniteega.

Kaldapromenaadiga on ühendatud Sauga jõe suudmesse ja Pärnu jõele kavandatud teisaldatavad paadisillad, mis võimaldavad väikelaevade ja jahtide sildumist.

Planeeritava korterelamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundil on haljastuse osakaaluks 25% ning jahisadama maa krundil 17%. Haljastust on ette nähtud nii kortermajade ümbrusesse kui ka jõekaldale promenaadi äärde, kuid kompaktsem haljastu koondub kavandatavate korterelamute ja Haapsalu maantee vahelisele alale moodustades osaliselt kõrghaljastatud puhvri tänava ja hoonete vahele ning teisalt õdusa hoovi.