



TÖÖ NR	F1905-DP
TÖÖ NIMETUS	PÄRNU LINN LOOTSI 1 KINNISTU DETAILPLANEERING
OBJEKTI AADRESS	Pärnu linn Pärnu linn Lootsi 1 Pärnu vanalinn ja kuurordi muinsuskaitseala nr 27007 Kaitsevöönd
TÖÖ OSA	DETAILPLANEERING
TÖÖ STAADIUM	ESKIIS: E4
KÕIDE NR	1
TÖÖ VÄLJAANDMISE AEG	27.04.2020
KINNISTU OMANIK	MTÜ Pärnu Jahtklubi (RK 80058516) Lootsi 6 Pärnu 80012 Pärnu, +372 447 1750, info@jahtklubi.ee
ETTEPANEKU TEGIJA	MTÜ Pärnu Jahtklubi (RK 80058516) Lootsi 6 Pärnu 80012 Pärnu, +372 447 1750, info@jahtklubi.ee

VASTUTAVAD SPETSIALISTID:		
ARHITEKTUURNE OSA	Arhitekt TKÜ	Riho Jagomägi, EAL MTR EP00287FIE-0001
PÄRNU 2019		

KAUSTA KOOSSEIS:

A. SELETUSKIRI

B. JOONISED

A. SELETUSKIRI

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1. TELLIJA ANDMED.....	4
1.2. ETTEPANEKU TEGIJA ANDMED.....	4
1.3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.....	4
1.4. KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE (KSH) ALGATAMATA JÄTMINE.....	4
1.5. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.....	4
1.6. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.....	5
1.7. GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	5
1.8. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.....	5
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.....	7
2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.....	7
2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.....	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT LINNARUUMIS.....	7
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕÕNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID.....	7
3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	9
3.4. LOODUSKESKKOND.....	9
3.5. HALJASTUS.....	10
3.6. TEHNOVÕRGUD.....	10
4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	10
4.1. MAAKASUTUS.....	10
4.2. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.....	10
5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS.....	10
5.1. ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING.....	10
5.2. ETTEPANEKU SISU.....	11
5.3. MUUTMISE PÕHJENDUS.....	11
5.4. MUUDATUSTE MÕJU LINNARUUMIS.....	12
5.5. ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUTMISE ETTEPANEK.....	12
6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	12
6.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.....	12
6.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.....	13
6.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	13
6.4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST TULENEVAD EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED (Väljavõte Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest Anne Strati Arhitektuuribüroo OÜ „Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ töö nr: 391-18, märts 2018. Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 33040, 11.07.2018..).....	14
6.5. PLANEERITAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	16
6.6. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.....	20
6.7. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	20
6.8. TARISTU.....	22
6.9. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	25
6.10. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	25
6.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	26
6.12. KESKKONNATINGIMUSED.....	27
6.13. PIIRANGUD.....	28
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	30
7.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE.....	30
7.2. SERVITUUTIDE SEADMINE.....	30
7.3. UURINGUD.....	30
7.4. PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE.....	30
7.5. KASUTUSLOAD.....	30

SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

1.1. TELLIJA ANDMED.

Projekti tellija on Pärnu Linnavalitsus (RK 75000064) Pärnu linn, Pärnu linn, Suur-Sepa tn 16, 80098, +372 444 8332, planeerimine@parnu.ee.

1.2. ETTEPANEKU TEGIJA ANDMED.

Planeeringuettepaneku tegija on MTÜ Pärnu Jahtklubi (RK 80058516) Lootsi 6 Pärnu 80012 Pärnu, +372 447 1750, info@jahtklubi.ee.

1.3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT.

Planeeritav Lootsi tn 1 kinnistu (katastriüksuse tunnus 62510:002:0008) suurusega 1 738 m² asub Pärnu linnas, jõe vasakkaldal, Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06. veebruari 2006 määrusega nr.32). Kinnistul paikneb bensiinijaam ja sadamakai. Kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa 50%, ärimaa 50%. Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu tootmismaa, ärimaa ja üldmaa sihtotstarbega piirkonnas. (kinnitatud Vabariigi Valitsuse 06. veebruari 2006 määrusega nr.32).

Planeeritav ala paikneb Sadama tänava lõpus ja Lootsi tänava alguses, tänava jõe poolisel küljel. Lõunas piirneb planeeritav kinnistu Lootsi tänavaga (katastriüksuse tunnus 62510:002:0005), läänes Lootsi tn 6/8 kinnistuga (katastriüksuse tunnus 62510:002:2860), loodes Pärnu jõega (katastriüksuse tunnus 62520:001:0004), kirdes Vallikraaviga (katastriüksuse tunnus 62520:001:0019) ja kagus Sadama tänavaga (katastriüksuse tunnus 62510:001:0001).

1.4. KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE (KSH) ALGATAMATA JÄTMINE.

Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu tegevustele koostatud KSH eelhindang (Henrikson ja Ko OÜ, töö nr 18003199, 11.12.2018) käsitleb ainult Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringuga maismaa osas kavandatavaid tegevusi (avaliku kasutusega hoone rajamine, täiendava tankuri lisandumisega seonduv). Ekspertidele esitatud info alusel jõutakse selles KSH eelhindangus järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ning keskkonnameetmete rakendamisel ei avaldu ebasoodsat keskkonnamõju, mis on oluline KeHJS-e mõistes, ning keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi algatamine ega läbiviimine ei ole vajalik.

1.5. PLANEERINGU ALGATAMISDOKUMENDID.

Lootsi tn 1 kinnistu detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavolikogu 21.03.2019 otsusega nr 26. Otsuse p.2-s on sõnastatud planeeringu koostamise lähteseisukohad:

2.1 Planeeringulahendus peab lähtuma muinsuskaitse eritingimustest, olema kooskõlas hea ehitustavaga ning arvestama avaliku ja kaasatavate huvidega.

2.2 Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat linnaruumi. Arvestades planeeringuala asumist üleujutusohuga alal, tuleb kavandavad hooned, rajatised planeerida ja projekteerida üleujutustele vastupidavalt.

2.3 Määrata vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus.

2.4 Ehitamisel kaldajoonele lähemal kui 50m tuleb teostada geoloogilised ja geotehnilised uuringud ning nõlva stabiilsusarvutused.

2.5 Kinnistul tagada vähemalt 20% ulatuses haljastust, võimalusel kavandada heakorrastatud puhkeala rajamine koos jalgrattahoiuvõimalusega. Näha ette nõuetekohane kallasrada jõekaldal liikumiseks.

2.6 Parkimine lahendada kehtiva standardi kohaselt omal kinnistul.

2.7 Tankla rajada inimese elule ja tervisele ning keskkonnale ohutult, kavandatav kütusemahuti vastavalt õigusaktides sätestatud nõuetele, arvestades Päästeameti 29.01.2019 kirjas nr 7.2-3.4/685-2 esitatud nõuetega.

2.8 Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis. Alal täiendavate tegevuste planeerimisel on oluline uuesti hinnata tegevuste mõju tervikuna ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed (tegevuste ajastamine, maht jms) selliselt, et avalduv mõju oleks minimaalne.

1.6. KOOSTÖÖ- JA KOOSKÕLASTUSDOKUMENDID.

Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, sh Päästeameti Lääne päästekeskusega, Keskkonnaametiga, Muinsuskaitseametiga ja Terviseametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

Planeering kooskõlastatakse enne avalikustamisele vastu võtmist Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti, Päästeameti ja taristu valdajatega.

1.7. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Detailplaneeringu põhijooniste aluseks on Tippgeo OÜ poolt koostatud maa – ala ja tehnovõrkude geodeetiline alusplaan, töö nr 2018TG012, 31.01.2018. Käesolevas planeeringukoites on kõik kõrguslikud määratlused esitatud EH2000 süsteemis.

1.8. KASUTATUD ABIMATERJALID JA DOKUMENDID.

1.8.1. KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE

Henrikson ja Ko OÜ poolt Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele koostatud keskkonnamõjude hindamise (KSH) eelhinnang, töö nr 18003199, 11.12.2018. Kaldakindlustuse rajamisel tekkiv keskkonnamõju ning mõju Natura 2000 aladele Hendrikson & Ko, töö nr 2891/17, 2018.

1.8.2. GEODEETILINE ALUSPLAAN.

Tippgeo OÜ poolt koostatud maa – ala ja tehnovõrkude geodeetiline alusplaan, töö nr 2018TG012, 12.09.2019.

1.8.3. NORMID JA STANDARDID.

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.8.4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED (MKET).

Anne Strati Arhitektuuribüroo OÜ koostatud Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused töö nr: 391-18, märts 2018. Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 33040, 11.07.2018.

1.8.5. ARENGUKAVAD, ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD.

- 1.8.5.1. Pärnu linna kehtiv üldplaneering 2001 – 2025 (20.09.2001, VK määrus nr 26),
- 1.8.5.2. Pärnu linna (koostatav) üldplaneering aastani 2025,
- 1.8.5.3. Pärnu arengukava aastani 2035 (14.10.2018, VK määrus nr 43),
- 1.8.5.4. Pärnu maakonna planeering 29.03.2018,
- 1.8.5.5. Pärnu jõe vasakkalda ja Vallikraavi ala detailplaneering 2010,
- 1.8.5.6. Vallikääru pargi kinnistu ja Vallikraavi veeala detailplaneering.

1.8.6. SEADUSED, MÄÄRUSED.

- 1.8.6.1. Planeerimisseadus RTI, 26.02.2015, 3, jõustunud 01.07.2015
- 1.8.6.2. Ehitusseadustik RTI, 05.03.2015, 1
- 1.8.6.3. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus RT I, 23.03.2015, 3
- 1.8.6.4. Muinsuskaitse seadus (MuKS) RT I, 19.03.2019, 13.
- 1.8.6.5. Pärnu linna ehitusmäärus (06.07.2009 VK määrus nr 18).

- 1.8.6.6. "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". (30.03.2017 SM määrus nr. 17).
- 1.8.6.7. Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitse ala (nr 27007) põhimäärus.
- 1.8.6.8. Pärnu linnavalitsus: "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend" 01.09.2017 https://parnu.ee/failid/DP/Detailplaneeringute_vormistamise_juhend2019.pdf

1.8.7. PÄDEVATE AMETITE KIRJALIKULT AVALDATUD SEISUKOHAD KSH ALGATAMATA JÄTMISEGA NÕUSTUMISEST JA PLANEERINGU KOOSTAMISEST.

- 1.8.7.1. Terviseamet (11.02.2019 kiri nr 9.3-1/19/493),
- 1.8.7.2. Keskkonnaamet (23.01.2019 kiri nr 6-2/19/969-2),
- 1.8.7.3. Rahandusministeerium (11.02.2019 kiri nr 14-11/429-2),
- 1.8.7.4. Muinsuskaitseamet (27.02.2019 kiri nr 5.1-17.5/4-1) ja
- 1.8.7.5. Päästeamet (29.01.2019 kiri nr 7.2-3.4/685-2).

2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED.

2.1. PÕHILINE ÜLESANNE, PLANEERINGU ALGATAMISE PÕHJENDUS.

Detailplaneeringu koostamise peamine põhjendus on vajadus muuta krundi üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvete osakaalu, vähendada ehituskeelu võõndit, määratleda linnaehituslikud tingimused.

2.2. PLANEERINGUGA KÄSITLETAVAD TEEMAD.

Planeeringuga korrigeeritakse juhtotstarvete osakaalu, määratakse ehitusõigus, arhitektuursed nõuded hoonestusele, krundi piiretele ja haljastusele ning heakorrastusele. Planeeringu elluviimisel kahjulike keskkonnamõtjude minimaliseerimiseks ja soodsate keskkonnamõtjude maksimeerimiseks vajalike keskkonnameetmete kavandamine.

3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT LINNARUUMIS.

3.1.1. PAIKNEMINE TÄNAVAVÕRGUSTIKUS.

Planeeritav ala paikneb Sadama tänava lõpus ja Lootsi tänava alguses, tänava jõe poolisel küljel.

3.1.2. KAUGUSED LINNA MAAMÄRKIDEST.

Krunt külgneb läänes Pärnu jahisadama maa-alaga (Lootsi 6/8 kinnistu) ja idas Vällikäru suudmega. Üle Vällikäru jalakäijate silla Kesklinna sillani on ca 300m.

3.1.3. ÜHENDUS ÜHISTRANSPOORDIGA.

Lähimad ühistranspordiga tänavad on Pikk ja Vee (peatänavad), seal asuvad ka lähimad bussipeatused, ca 500m kaugusel.

3.1.4. KAUGLIINIDE BUSSIJAM

Pikal tänaval asuv kaugliinide bussijaam jääb 1.1km kaugusele.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕÕNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID.

3.2.1. OLULISEMAD STRUKTUURSED TEGURID, PIIRKONNA PÕHIKARAKTER.

Lootsi tn 1 kinnistu asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevõõndis, villade ala ja vanalinna vahetus läheduses.

Lootsi tn 1 kinnistu paikneb ajaloolise sadamakoha naabruses Vallikraavi (Talvesadama), Ringi tänava ja Pärnu jõega piirneval alal. Lootsi 1 kinnistu on vahelülks ja sõlmpunktiks Pärnu jõe Pärnu jahtklubi ja Pärnu vanasadama vahel.

3.2.1.1. Hoonstuse kujunemine.

Sadama, Pärnu jõe ning Ringi tänavaga piirnevas kvartalis eristuvad selgelt kaks linnaruumilist kihistust: kuni 1940. aastani ehitatud 1-2-korruselised puidust eluhooned ning 1980.ndatest tänapäevani ehitatud mastaapsemad kivist ja betoonist 3-6-korruselised majutusasutused ja kortermajad.

Vanem kihistus, valdavalt lahtise ehitusviisiga ja väiksemastaabiline, asub Lootsi kvartali kirde- ja idaosas. Lootsi tn 1 kinnistust lõunas üle Lootsi tänava asub 1929. a ehitatud tüüpiline 1,5-korruseline puitelamu, Lootsi 2a kinnistul asub 1970-ndate arhitektuurile iseloomulik 1-korruseline puidust teenindushoone. Kapteni tänavast Pärnu jahtklubi (Lootsi 6//8) poole on jõeäärsed hooned juba kõrgemad (kuni 4-korruselised) nii lahtise kui kinnise ehitusviisiga (Ringi tänava ja jõe ääres). Näiteks on Lootsi 4 1890 kasutusele võetud kiviellamu oma kõrgele soklile püstitatud tavapärasest kõrgema 2 täiskorruse ja madalakaldelise pööninguga ruumimõtjult vähemalt 3 korruseline. Hiljem on algele mahule lisatud veel üks täiskorrus. Lootsi 1 kinnistu on vahelülks ja sõlmpunktiks Pärnu jõe Pärnu Jahtklubi ja Pärnu vanasadama vahel. Läbi Lootsi 1 kinnistu ühendatakse tulevikus vanasadama jahisadama ja sanatoorium Tervise kaldapromenaadi ning sealt edasi mereäärse rannapromenaadiga.

3.2.1.2. Tänavavõrgu kujunemine.

Teede ja tänavate võrk on Ringi tänava, jõe ja Vallikäärude vahelisel alal on kujunenud vallikraavi rajamise järgsena ning põhitänavad (Ringi ja Sadama) selliselt ka säilinud. Lootsi tänavat on kaardil tähistatud erinevas asukohas. Algselt on tänava koridor vabakujuliselt kulgenud rannajoonest pisut eemal. Hilisemalt juba, kas paralleelselt kaldaga või Ringi tänava poolt kulgenud kaldaäärsete hoonete tagant. Tänapäeval kannab Lootsi tänava hoonestuse tagant kulgev tänavalõik nimetust Lootsi põik. Kvartalis on erinevatel aegadel olnud ka sisetänavad, millest säilinud on Kapteni tänav. Kvartalit algselt poolitavast sisetänavast – Sadama/Lootsi põiktänavast – on säilinud vaid kaardilt loetavad eraldi krunditud krundisiilud, mis aja möödudes on liidetud naaberkruntidega.

3.2.1.3. Piirkonna haljastus.

1948. a vertikaalplaneerimise kaart näitab, et kvartali tänavatevõrku on soovitud sel ajal ümber kujundada Pärnule omase alleedega kujundatud tänavate võtmesse – alleed on planeeritud nii Ringi, Sadama kui Muuli tänavatele. Samuti on kavandatud alleedega kaldapromenaad vallikraavi ja Ringi tänavate vahelisele alale. Kvartali lõunaossa on planeeritud Ringi tänavaga lõikuv uus alleega kujundatud tänavalõiguke vallikraavi juurest kulgeva kõnnitee pikendusena. See kava on osaliselt realiseerunud – Ringi tänaval on kõrghaljastus osaliselt (kolledžist jõe poolses osas ühepoolne allee, Sadama ja kolledži vahelisel alal on alleed katkendliku rütmiga). Lootsi tänava kõnniteed on sõiduteest eraldatud kõrghaljastatud haljasribadega. Sadama tänavale on allee rajatud esmalt ühepoolseks, viimasel ajal on rajatud allee ka Sadama tänava Vallikäärude poolsele osale. Kaldapoolses osas on Jahtklubi alal kõrghaljastus juhuslike lõikude/kooslustena ning jahtklubist Kapteni tänava poole on erineva istutustihedusega kõrghaljastus mõlemal pool Lootsi tänavat, kuid Kapteni tänavast kuni Sadama tänavani on allee ainult Lootsi tänava lõunapoolses küljes. Lootsi 1 krundil kõrghaljastus puudub ning muru leidub vaid krundi edelapoolses osal – bensiini tsisterni tagusel krundiosal. Pärnu vanasadama alale (jalakäijate sillast kuni Kesklinna sillani) on rannapromenaad kavandatud urbanistliku sillutatud platsi/hoonetevahelise ruumina, kuhu kõrghaljastust ei ole planeeritud. Ka olemasolev jõepromenaad Kesklinna sillast ida poole on kujundatud puitterrasside, sillutatud alade ning asfalteena võrdlemisi avara ning teest jõe poole kõrghaljastusevaba alana.

Promenaadi linnapoolset serva ilmestab olemasolev kõrghaljastus, kuid juurdeistutatavat kõrghaljastust ei ole.

Sadama, jõe ja Ringi tänavaga piirneva kvartali kruntidest on haljastatud peamiselt elamukrundid (Sadama 1-13, Kapteni tn krundid, Lootsi põik 6-10, Ringi 33), kus on suur nii kõrg- kui madalhaljastuse osakaal ning krundi kõrghaljastus on nähtav ka tänavalt ning mõjutab sellega ka tänavaruumi miljööd. Kvartali suurtest hoonestatud kruntidest – Viiking SPA (Sadama 15), Tartu Ülikooli Pärnu kolledž (Ringi 35), Ringi 37 kortermaja ning Pärnu jahtklubi (Lootsi 6//8) – on kõige enam haljastatud kolledži (valdavalt siiski murupind) ja jahtklubi krundid. Ülejäänud kruntidel domineerib hoovialal alfalteeritud parkla.

3.2.2. VAREM PLANEERITU JA VAREM KAVANDATU MÕJU PIIRKONNA ARENGULE

Piirkonna dominandiks on kujunemas Pärnu vanasadama kvartal, kuhu kavandatakse reisisadamat nii kruisilaevadele kui Ruhnu ja Kihnu sõitvatele laevadele. Samuti on kavandatud sadamasse atraktiivne kuni 6-korruselise elu- ja ärikvartal. Pärnu vanasadama kvartali osas on algatatud veebruaris 2015.a detailplaneering ning korraldatud 2016.a arhitektuurivõistlus (vt lisa 12).

Pärnu jahtsadamale (Lootsi 6//8 kinnistud) on detailplaneering kehtestatud aprillis 2010, vt lisa 10). Jahtsadama detailplaneeringuga on lubatud rajada jõeäärsele alale kuni 2-korruselise (8,1-11m maapinnast), väiksemastaabilise (ehitusealuse pindalaga 51m² kuni 269m²), avalikus kasutuses olevaid ehitisi. Lootsi 6//8 kinnistute ulatuses on detailplaneeringuga antud võimalus kujundada atraktiivne ja avalikult vabalt juurde pääsetav kaldapromenaad koos täiendavate ujuvkaidega. Promenaadist kvartali sissepoole jääv hoonestus on kavandatud 2-4-korruselise (7,5-14,8m maapinnast), mastaabilt suurem (ehitusala pindalaga 393-2000m²).

3.2.3. VAATELISUS.

Lootsi 1 kinnistu on hästi vaadeldav jõe paremkaldalt ja kesklinna sillalt. Lootsi kvartali, Vallikäärü ja jahisadama sillapoolse osa kaugvaadatel domioneerib hoonestuse ees kõrghaljastus. Haljastus varjab hoonestust või hooned mõjuvad haljastuse kontekstis marginaalsetena.

Lootsi kinnistu maa-ala paigutub kõigil kaugvaadatel Lootsi tänavat palistavate puuderivide ette. Head vaated avanevad ka kinnistult jõe ja jõe vastaskaldale, aga ka piki Lootsi ja Sadama tänavat ja Vallikäärü aasa. Samas on Lootsi 1 kinnistu hästi vaadeldav ka Vallikäärü bastionidelt. Lootsi 1 krundilt Pärnu jõe ja Vallikäärule avanevad vaated annavad perspektiivsele hoonestusele ja kaldapromenaadile olulise lisaväärtuse.

3.2.4. ELUKESKKOND.

Elukeskkond on põhiolemuselt rahulik, kuid võib hooajaliselt ja eriti ürituste puhul oluliselt elavneda. Piirkond on haljastatud ning paikneb Pärnu hinnatuimate puhkealade vahetus naabruses.

Piirkonna liiklus on pigem väikese tihedusega ja mürafoon ei ole suur.

Korduva üleujutuse ala Pärnu linnas on 1.8 m samakõrgusjoon, millele lisandub ehituskeeluvööndi ulatus. Üleujutusohuga ala Pärnu linnas on 3.20m samakõrgusjoon. Lootsi 1 krundi kõrgusmärgid jäävad vahemikku 0.36 – 2.10abs, mis tähendab, et planeeringuala jääb osaliselt korduva üleujutuse alasse.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS.**3.3.1. MAAKASUTUS.**

Lootsi 1 kinnistu sihtotstarve on käesolevalt 50% tootmismaa ja 50% ärimaa.

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu piirkonnas, kus on peamiselt tootmismaa, ärimaa ja üldmaa sihtotstarbega alad ning koostatava Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt segahoonestuse maa-alal.

3.3.2. HOONESTUS.

Erinevatel andmetel on Lootsi 1 krunt hoonestatud aastatel 1930 – 1931.

Pärnu sadama 1931.a plaanil on tänasel Lootsi tn 1 kinnistul paatide väljaüüri putka.

1996. aastast pärineb projekt kinnistule (ajutise) bensiinijaama ja müügipaviljoni ehitamiseks.

1999. a kinnistu plaanil kajastuvad juba nii tankla, müügikiosk kui tsistern.

Betoonist kai kajastub 1978.a kinnistu plaanil. Varasemalt on kaldarajatis olnud puidust.

EHR andmetel on tanklahoone ehitisealune maa 90m², täisehitus on 5.2%.

3.4. LOODUSKESKKOND

Planeeringuala asub Pärnu linnas ning alal puuduvad looduslikud taimekooslused ja loomadele lokaalselt olulised elupaigad. Alal on vähene haljastus ning osaliselt on ala murukattega. EELIS andmetel puuduvad projekteeritaval ala I kaitstavad taimeliigid.

3.4.1. KAITSEALUSED LIIGID

Planeeringuala jääb Keskkonnaregistri andmetel II kategooria kaitsealuste liikide suurkõrv (KLO9114039) ja põhja-nahkhiir (KLO9114051) leiukohale.

„Nahkhiirlaste (Vespertilionidae) kaitse tegevuskava“ kohaselt on nahkhiirte kaitse pikaajaliseks eesmärgiks (15 aasta perspektiivis) nahkhiirte soodsa seisundi (liikide levila ei vähene ning populatsioonide trendid on stabiilsed või tõusvad) tagamine Eestis. Nahkhiiri ohustavateks teguriteks on talvitumispaikade hävimine ja kvaliteedi langus, suviste elupaikade hävimine ja kvaliteedi langus, keskkonnamürgid, valgusreostus, looduslikud mõjutegurid.

3.4.2. PÄRNU JÕE KALASTIK

Kavandatava tegevuse ala piirneb Pärnu jõega, mis kuulub Eesti liigirikkamate kalajõgede hulka. Jõe alamjooksul (Pärnu_4) ehk Sindi paisust suudmeni esinevad jõesilm, meri-, jõe- ja vikerforell,

merisiig, meritint, haug, angerjas, vimb, ahven jt liigid. Jõgi on mitmete siirdekalade (forell, lõhe, vimb, silm, tint jt) kudemispaigaks.

Pärnu jõgi Tarbja paisust kuni suubumiseni merre (VEE1123500) on määratletud lõhejõena vastavalt Keskkonnaministri 15. juuni 2004. aasta määrusele nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“.

3.4.3. NATURA 2000

Pärnu jõe hoiuala (KLO2000293) pindala on 696,3 ha, millest 98% moodustab Pärnu jõe akvatoorium. Pärnu jõe hoiuala kattub planeeringuala piirkonnas Natura 2000 Pärnu jõe loodusala (joonis 4.6). Neil aladel ühtivad ka kaitse-eesmärgid. Natura eelhindamine Lootsi 1 ja Lootsi 6/8 kinnistutel osade kavandavate tegevuste osas on juba läbi viidud (kaldakindlustuse rajamine).

Pärnu jõe hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi - jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide - hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse.

3.5. HALJASTUS.

Krundil kõrghaljastus puudub. Osaliselt murukatte all.

3.6. TEHNOVÕRGUD.

Krundil on tehnovõrkudega kõik ühendused va olmereovee kanalisatsioon olemas.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.

4.1. MAAKASUTUS.

Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on Lootsi tn 1 kinnistu juhtotstarbed äri- ja tootmismaa 50%/50%.

4.2. PIIRKONNA ARENGU ÜLDTINGIMUSED.

Koostamisel olev Pärnu linna üldplaneering 2025 toob välja suunised linna ruumiliseks arenguks. Pärnut peetakse kuurortlinnaks, suvepealinnaks, merelinnaks, jõelinnaks, ajalooliseks linnaks, keskaegseks kindluslinnaks jne. Pärnu linna ruumilise arengu üheks eesmärgiks on avaliku linnaruumi kvaliteedi tõstmine ja ruumiliste võimaluste loomine turistide külastushooaja pikendamiseks ja külastuskoormuse hajutamiseks. Avaliku ruumi kujundamise ja arendamise eesmärkideks on tõsta avaliku ruumi kvaliteeti, luua tingimused linnaruumi aktiivseks ja mitmekülgseks kasutamiseks ning avaliku huvi objektide heakorrastamine. Nimetatud eesmärki täidab ka detailplaneeringuga kavandatav tegevus.

Koostatavas üldplaneeringus käsitletakse piirkonda segahoonestusega maa-alana, kus ei ole välja kujunenud domineerivat maakasutust.

Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga aladel detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata võimalikke riske.

5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS

5.1. ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on vastavalt lõike 1 punktidele 1) *üldplaneeringuga määratud maakasutuse ulatuslik muutmine* ja 3) *muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine*.

Käesoleval juhul on selleks krundi ärimaa ja tootmismaa juhtotstarvete osakaalude ja ehituskeeluvööndi piiri muutmine.

5.2. ETTEPANEKU SISU.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata linna üldplaneeringus Lootsi 1 kinnistu olemasolevate maakasutuse juhtfunktsioonide osakaaludeks ärimaa 80% – 90% ja tootmismaa 10% – 20%, ning määrata kinnistu ehituskeeluvööndi ulatuseks 0m.

5.3. MUUTMISE PÕHJENDUS.**5.3.1. PIIRKONNA SOBIVUS KAVANDATUD TEGEVUSTEKS.**

Planeeringuala on täna hoonestatud ning alal asub tankla koos tanklapoega. Projektiga ettenähtud tegevustega projekteeritakse jahtidele ujuvkai ning tankur. Planeeringualale projekteeritakse lisaks avalik hoone (nt kohvik, turismiinfopunkt, väike keskkonnateemaline avastuskeskus). Olemasolev tankla säilitatakse.

5.3.2. SOBIVUS PÄRNU LINNA ÜLDPLANEERINGUGA

5.3.2.1. Sobivus Pärnu kehtiva üldplaneeringuga (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu otsusega nr 26, 20.09.2001).

Kavandatava tegevusega kinnistu sihtotstarvet ei muudeta ning detailplaneeringuga täpsustatakse ainult sihtotstarvete osakaalu. Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu piirkonnas, kus on peamiselt tootmismaa, ärimaa ja üldmaa sihtotstarbega alad. Pärnu linna kehtiva üldplaneeringu visioon laiemalt on jõe kallastel elu- ja ärifunktsiooni eelistamine. Seega on kavandatava mõju linnakeskkonnale pigem soodne ning vastab Pärnu linna arengu põhisuundadele. Pärnu kui turismikeskuse ja kuurortlinna üheks omanäolisuse tunnusmärgiks on Pärnu jõe ja kallaste aktiivne kasutus ja nende atraktiivsuse eksponeerimine. Kaldapealse väljaarendamise eesmärk on kvaliteetse keskkonna loomine ja jõeäärse ala linnaruumiline lõimimine.

5.3.2.2. Sobivus Pärnu koostatava üldplaneeringuga.

Kavandatav planeeringulahendus on sisuliselt kooskõlas koostatava Pärnu linna üldplaneeringu kavandatavate eesmärkide ja seatud suunistega, kuid kuna kavandatava tegevuse hulka kuulub ka hoone rajamine, siis osutub vajalikuks ehituskeeluvööndi vähendamine. Koostatava üldplaneeringulahenduse väljatöötamisel on võimalik arvestada planeeringuga kavandatava tegevusega ning DP lahenduse koostamisel on soovitatav arvestada koostamisel oleva ÜP tingimustega.

Koostatavas üldplaneeringus käsitletakse Lootsi 1 kinnistut segahoonestusega maa-alal asuvana, kus ei ole välja kujunenud valitsevat maakasutust. Ehk, et koostatav üldplaneering ei pea vajalikuks Lootsi 1 kinnistule ühe kindla juhtotstarbe määramist. Piirkonnale iseloomuliku valikuna sobib ärimaa juhtotstarve hästi, arvestades sadamateenuste osutamise vajadusega on ka tootmismaa valik loomulik. Planeeringuala väljaarendamisel ei ole piirkonna maakasutusele ette näha olulist negatiivset muutust ning olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Kavandatava tegevuse mõju maakasutusele võib pidada ka positiivseks, kuna ala väärtustatakse Pärnu kesklinna sobiva kasutusotstarbega arenduse näol.

5.3.2.3. Kavandatava hoonestuse sobivus.

Planeeringuga rajatakse kinnistule avalikult kasutatav hoone (nt restoran, kohvik, turismiinfopunkt, väike keskkonnateemaline avastuskeskus vms), säilitatakse sõiduautosid ja jahtlaevu ning kaatreid teenindav tankla. Eelnevalt nimetatud tegevustega kujundatakse Pärnu jahtklubi ja jalakäijate silla vaheline jõeäärne promenaad atraktiivsemaks.

5.3.2.4. Ehituskeeluvööndi vähendamine.

Kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on 20m katastrikaardi järgesest veepiirist. Eelnevast tulenevalt tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist, mille täpne vähendamise ulatus selgub planeerimislahenduse valmimisel.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei kaasne eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju.

Kuna planeeringuala piirile ulatub üleujutusohuga ala, tuleks planeeringuga kavandatavad rajatised planeerida ja projekteerida selliselt, et need oleksid vastupidavad üleujutustele.

5.4. MUUDATUSTE MÕJU LINNARUUMIS

Linnaehituslikult on oluline, et Pärnu jõe kalda äärne ala kavandatakse avalikuks kasutuseks, alal liikumine ja läbipääs oleks vaba. Kuna jõeäärne hoonestus on hästi vaadeldav, pole vähetähtis ka kavandatavate hoonete atraktiivsus. Vahetud kesklinna silla äärsed seni tühjad alad, on plaanis hoonestada tihedama ja kõrgema hoonestusega. Vallikraavi jalakäijate sillast kuni jahi sadama ja jahtklubini on plaanis vahetud jõeäärset ala kavandada rohkem puhke- ja rekreatsioonialaks, kus hoonestuse mastaap on väiksem ning hoonetevaheline ala on suurem. Hoonestustihedus ja kõrgus kasvab jälle Ringi tänava jõepoolses osas. Pärnu jahisadama detailplaneeringus on jõeäärse promenaadi elavdamiseks ette nähtud avalikult kasutatavale alale üksikud arhitektuurset väiksemahulised (kuni 2-korrust) ehitised ja rajatised. Kuna Lootsi 1 kinnistu omandiõigus läks samuti MTÜ Pärnu Jahtklubi kätte ning Lootsi 1 kinnistul asub betoonist kai on tehniliselt halvas seisukorras ja vajab lähiajal kapitaalset uuendamist, on mõistlik enne kai kapitaalremondi kavandamist eelnevalt mõtestada, kas ja kuidas saab Lootsi 1 kinnistut kujundada osaks atraktiivsest jõepromenaadist koos avalikus kasutuses oleva atraktiivse ehitisega, millele avanevad vaated mitmelt poolt Pärnu linnast. Nii saaks kai kapitaalremondi projektis arvestada juba võimalike uusehitiste vundamentide ning promenaadi jaoks vajalike vundamentide rajamisega ning lahendada need tervikliku projektiga.

Pärnu kuurordi ja vanalinna muinsuskaitseala piirangud uusehitistele tulenevad kehtivast põhimäärusest, mille kohaselt on eesmärgiks säilitada muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku koosluse ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, kultuurkihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaated. Lisaks on 2012. a koostatud muinsuskaitse eritingimustega Pärnu linna uuele üldplaneeringule tehtud ettepanek vähendada Pärnu muinsuskaitseala Ringi, Lootsi ja sadama tänavate piirkonnas kuna Sadama, Lootsi, Kapteni ja Lootsi põik piirkond haarati Pärnu muinsuskaitseala laiendusse ilma eelneva sisulise analüüsita. Ringi ja Sadama tänavate piirkonnas on toimunud ja kehtivate detailplaneeringutega täiendavalt lubatud pöördumatuid linnaruumilisi muudatusi, mis on kahandanud Ringi tänava jõe poolse osa väärtust muinsuskaitseala osana. Defineerides need alad ausalt arengualadeks, annab see võimaluse väärtuslike ajalooliste kihistuste ja uuema linnaehitusliku kihistuse ausaks võrdlemiseks ja arenguks. Koostamisel oleva Pärnu uue üldplaneeringuga tehakse ettepanek muinsuskaitseala selles piirkonnas vähendada.

5.5. ÜLDPLANEERINGU TEKSTI JA JOONISTE MUUTMISE ETTEPANEK.

Käesolevast planeeringust tulenevalt üldplaneeringu teksti muuta ei ole vaja. Muuta tuleb piirangutsoonide kaarti. Lootsi 1 kinnistu kohal olev ehituskeeluvööndi piir tuleb kujutada vastavalt kehtestatavas planeeringulahenduses näidatule. Ehituskeeluvööndi piiri arvuline määratlus tuleb viia vastavusse kehtestatavas planeeringulahenduses näidatule.

6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.

6.1. ÜLDPLANEERINGU KOHASUS.

Oma põhiolemuselt aitab käesolev Lootsi 1 detailplaneering otseselt ja vahetult kaasa Pärnu linna arengudokumentide eesmärkide saavutamiseks. Linnaruumi arendamise strateegiline eesmärk on avada juurdepääsud Pärnu jõe kallastele ning parendada avaliku ruumi kvaliteeti heakorrastatud kaldapromenaadide väljaehitamiseks.

Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringus Lootsi 1 kinnistule seatud tingimusi eesmärgiga luua konkreetset eeldused Vallikäärü suudme ja jahisadama vahelisel kaldalõigul atraktiivse kaldapromenaadi rajamiseks ja seda teenindava ja sellega seotud hoonestuse väljaehitamiseks selliselt, et sellele kaldalõigu toimimine jahisadama osana oleks tagatud parimal võimalikul moel. Planeeringuga nähakse ette võimalus olemasolevate maakasutuse juhtotstarvete osakaalude paindlikuks muutmiseks.

Täpsemalt tehakse ettepanek muuta Lootsi tn 1 kinnistu maakasutuse juhtotstarvete osakaaluks 80% kuni 90% ärimaale (Ä) ja 10 kuni 20% tootmismaale(T). Detailplaneeringuga nähakse ette Lootsi 1 kinnistul ehituskeeluvööndi ulatuseks 20m asemel 0m.

Äärmise ruumilise kitsikuse tingimustes annab see võimaluse kaldarajatistega integreeritud hoonestuse püstitamiseks, mis mahutab endas terviklahendusena kaldakindlustustele ehitatud avalikus kasutuses kallasraja, jahisadama kaid ja vesialuste tankla ning Pärnut tõmbekeskusena tugevdava avaliku funktsiooniga avastuskeskuse ja restorani.

6.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTUS.

Lootsi tn 1 krundi piire ei muudeta.

6.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.

Planeeringuga on määratud lubatud hoonete arv, hoonete maksimaalne ehitisealune pind ja võimalik hoonete paigutamise ala (hoonestusala) korruste kaupa, hoonete lubatud korruselisus ja suurim kõrgus.

Hoonestuse tegelik paiknemine, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse lõplikult konkreetsete hoonete arhitektuur-ehituslike projektidega. Projekteerimisel lähtutakse täiendavalt muinsuskaitse eritingimustest (MKET).

Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned (ka kuni 20m² väikehooned). Rajatised, kui need on hoone (mahulised) olulised arhitektuursed või konstruktiivsed osad arvestatakse samuti ehitisealuse pinna sisse. Hoonestusalast välja poole võib paigutada pinnasele rajatud terrassid, sissekäikude kohale paigutatavad varikatused, katuseräästad, välistrepid, rambid jms.

Hoone kaldapromenaadist kõrgemal olev suletud ehituslik maht (hoonestusala III) on ca 50% ulatuses läbipaistev. Külastajatele avatud ruumidest tuleb tagada panoraamsed vaated Pärnu jõe. Esimese korruse kohale tõstetud kaldapromenaadi terrassid on siseruumist teenindatavad ja kergliiklusteena läbitavad.

Hoonel võib olla 1 maa-alune ja 3 maapealset korrust, vajadusel võivad lubatud ehitusliku mahu sees lisanduda tehnilised korrused, näiteks ventilatsiooniagregaadi, küttesõlme, alajaama jms tehniliste seadmete paigutamiseks. Hoonestusala III katuslae välispind võib olla lahendatud päikesepaneelina kui see on integreeritav katuse kujusse ja ei löhu katuse geomeetrilist vormi. Konstruktiivsetel ja ehitustehnilistel põhjustel on olemasolevate betoonkaide rekonstrueerimine võimalik uue tarindiseina rajamisega olemasoleva konstruktsiooni ette veekogu poole. Sellise lahenduse võimaldamiseks on planeeritud üleehitusseervituut S1.

6.3.1. HOONESTUSALA -I.

Maa-alune maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 100%, ehk „tänavaalusena“ võib rajada korruse kogu krundi ulatuses. See osa kavandatavast hoonestusest on mõeldud nii tehniliste ja olmeruumide kui osaliselt ka avastuskeskuse väljapanekute ja atraktsioonide ruumideks.

6.3.2. HOONESTUSALA I.

Detailplaneeringuga määratav maksimaalne maapealne krundi täisehitus on 69%. Sellesse hooneosasse on kavandatud avastuskeskuse ekspositsioonipinna põhiosa. Vajadusel paigutatakse sellesse hoonestusalasse ka restorani köök ja integreeritud elektrialajaam. Hoonestusala I katuslaele rajatakse kergliiklustee ja vabaõhukohviku terrassid.

6.3.3. HOONESTUSALA III.

Maapealse 2. ja 3. korruse ehitismahu ehitisealune pind on 300m². Sellesse hooneosasse on kavandatud restorani põhiruumid, võimalusel köök.

6.3.4. SERVITUUDIALA S1.

Hoonestusaladest väljapoole, servituudialasse S1 paigutatakse rajatavad betoonkaid ja kallasrada kandev vee kohale ulatuv konsoolne terrass ning selle alla jääv esimese korruse suletud brutopind ning sildumisala kaldaäärne riba.

6.4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST TULENEVAD EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

(Väljavõte Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest Anne Strati Arhitektuuribüroo OÜ „Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ töö nr: 391-18, märts 2018. Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 33040, 11.07.2018..)

Lootsi tn 1 kinnistu asub Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitseala kaitsevööndis, villade ala ja vanalinna vahetus läheduses. Kinnistu on hästi vaadeldav jõe paremkaldalt ja Kesklinna sillalt. Samuti avanevad kinnistult head vaated jõe ja jõe vastaskaldale. Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel lähtuda järgmistest nõuetest.

6.4.1. REKONSTRUEERITAV BETOONIST KALDARAJATIS.

Lubatud on rekonstrueerida olemasolev betoonist kaldarajatis (kaldakindlustus). Rekonstrueerimine tähendab senise amortiseerunud kaldarajatis lammutamist ning uue ehitamist. Uue kaldarajatisega võib ette näha ka senise kaldarajatis arhitektuurses disainis parendusi kasutajamugavuse suurendamiseks või üleujutuse ohu minimeerimiseks. Sh võib kaldarajatis kavandada senisest erinevas lahenduses, et laevadele ehitatavat tanklat oleks hõlbus jõelt kasutada jms põhjustel. Eritingimuste koostamise aluseks olnud eskiisis on kaldarajatis rekonstrueerimise ja kaldapromenaadi rajamisega (sh promenaadi aluse võimaliku maa-aluse korrusega) osaliselt mindud veidi väljapoole olemasoleva krundi piiri (vt MKET joonis 04). Detailplaneerimise käigus tuleb selle soovi realiseerumiseks kas nihutada krundi piire või mahtuda kaldarajatis ja –promenaadiga omale kinnistule.

6.4.2. KALDAPROMENAAD.

Kujundada kinnistule avalikult vabalt ja piiranguteta ligipääsetav erinevas tasapinnas atraktiivne ja inimkeskne kaldapromenaad, kus oleks mõnus aega veeta ning mis ühendaks linna erinevad promenaadid pikemaks terviserajaks. Kaldapromenaadina võib kavandada terrassidena kulgevana, ilmestades ja liigendades promenaadi disainlahendust. Terrasside alust pinda võib vajadusel kasutada linna külastajatele ning kaldapromenaadil liiklejatele vajalikke teenuste pakkumiseks (avalik tualett, restorani garderoob ja tualett vms). Kaldapromenaad kujundada terviklikult Pärnu jahtklubi esise promenaadialaga ning arvestaks ka vanasadama promenaadiga.

6.4.3. LUBATAV HOONESTUS

Lootsi tn 1 kinnistule on lubatud kavandada täiendav avalikus kasutuses olev ehitise (nt kohvik, restoran, turismiinfopunkt, väike keskkonnateemaline avastuskeskus vms), mis on kuni kolme maapealse ja vajadusel täiendavate maapealsete tehniliste korrustega ehitise ülaosas. Vajadusel võib kavandada ehitisele ka maa-aluse korruse (vt MKET joonis 04).

6.4.4. -1. KORRUSE MAKSIMAALNE EHITISEALUNE PIND.

-1. korrusele, ehk maa-alusele korrusele on lubatud rajada maa-alused ruumid kogu krundi pinna ulatuses.

6.4.5. 1. KORRUSE MAKSIMAALNE EHITISEALUNE PIND

Kavandatava hoone maapealne ehitisealune pindala (1. korruse osas) võib olla maksimaalselt 1200m², ning see sisaldaks ka kaldapromenaadi terrasside aluse pindala. Teisest korrusest alates võib kavandatava hoone maapealne pealne maht olla kuni 300m² ehitusaluse pindalaga.

6.4.6. LUBATUD KÕRGUSED

Kavandatava ehitise maapealse mahu kõrguseks planeerida maksimaalselt kuni 3 korrust, millele võivad lisanduda tehnilised korrused ventilatsioonikambri vms tarbeks. Hoonele võib vajadusel kavandada maa-aluse korruse, mis võib osaliselt mõjuda maapealse korrusena. Nt avastuskeskuse idee realiseerudes saaks siis jõe vett juhtida hoone maa-alusele korrusele, et seda „laboris“ vabalt vaadelda ja analüüsida. Hoone kavandatav kõrgus maapinnast (Lootsi tänava tasapinnast) võib olla kuni 11.0m, absoluutkõrgusega kuni 13.2m. Hoone kavandatav +/-0.00 võib jääda vahemikku

1.80 – 3.20 abs. kõrgust ning see täpsustatakse projektiga. Absoluutkõrgused kõik EH200 süsteemis.

6.4.7. ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED

Ehitis asub vaadeldavas asukohas, seega peab hoone arhitektuurne lahendus olema kaasaegne, piirkonda rikastav, ümbritseva konteksti ja planeeritavat kaldaäärset hoonestust arvestav.

6.4.8. NÕUDED VIIMISTLUSMATERJALIDELE

Ehitise fassaadimaterjalina kasutada piirkonda sobivaid traditsioonilisi või sadama tööstusmaastiku miljööst inspireeritud materjale: puitlaudis, krohv, tellis, plekk- või vineertahveldis, klaasi, betooni, jms. Keelatud on imiteerivate fassaadimaterjalide (sh plastikakende, plastikvoodri, laudise imitatsiooniga plekkvahelduse, katusekivi imitatsiooniga pleki, trapetsprofiilpleki jms) kasutamine.

6.4.9. JUURDEPÄÄSUD KINNISTULE.

Kinnistu asub avaliku tänava – Lootsi tn ääres. Kinnistul säilivad senised sisse- ja väljasõidud Lootsi tänavalt ja tänavale. Täiendavaid teid Lootsi tn 1 kinnistule ei kavandata, säilib juurdepääs tanklarajatistele. Kinnistule kavandatakse jalakäijate ja ratturitele kaldapromenaad (vt MKET punktid 6.2, 6.4).

6.4.10. HALJASTUS JA HEAKORD

Lootsi tn 1 kinnistu haljastuse ja heakorralahendus lahendatakse detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus kui on täpsemalt teada uushoonestuse paiknemine krundil. Kinnistul olemasolev kõrghaljastus sisuliselt puudub (üks juhulikult kasvama hakanud kask on jalakäijate silla juures), tankla ümbrus on kaetud kivisillutise ja asfaldiga, kütuse tsisterni ja jõe vaheline ala on hooldatud muruplats, ülejäänud kaldaala on suhteliselt hooldamata ning laguneva kaldarajatise tõttu ka ohtlik. Uushoonestuse rajamisel kaaluda võimalust suurendada (kõrg)haljastuse osakaalu krundil.

6.4.11. NÕUDED TANKLALE

Lubatud on uuendada sõiduautode tankla rajatist ja müügikioskit ning kavandada kinnistule tankla jahtide teenindamiseks. Kütuse tsisterni osas võib ette näha selle kessooniga maa alla viimist või teha suletava maapealse konteinerina. Tuleohutuse nõuetega kooskõlas, võib säilitada ka olemasoleva tsisterni. Sel juhul võib tsisterni disaini ajakohastada (nt hõbedaseks, kasutada tänavakunstilõuendina vms moodsal viisil).

6.4.12. ÜLEJUTUSRISKIST TULENEVAD NÕUDED

Lootsi tn 1 kinnistu asub Maa-ameti geoportaali andmetel üleujutusallas, kus üleujutuse esinemistõenäosus on üks kord 10 aasta jooksul (vt MKET joonis 02). Uusehitise ja jahtlaevade tankla rajamisel ning olemasoleva tankla rekonstrueerimisel arvestada üleujutusohuga. Ehitise ning rajatiste projektiga tuleb ette näha meetmed üleujutusohu minimeerimiseks, kombineerides lahendusi arhitektuurse projekteerimise käigus (nt võimalusel ehitiste ehitamist tõstetud nullile (nt 3.20abs) või ehitades osa ruume nn vanni või kasutada ehitamiseks üleujutuskindlaid konstruktsioone ning paigaldada elektriga seonduv üleujutuskõrgusest üles poole jms). Absoluutkõrgused kõik EH200 süsteemis.

6.4.13. SIHTOTSTARBED.

Maakasutuse sihtotstarbena säilitada äri- ja tootmise sihtotstarve. Sihtotsarvete osakaalud täpsustatakse detailplaneerimise käigus, võttes arvesse kinnistule kavandatava ehitise ning (jaht)sadama funktsioonidest tulenevaid vajadusi.

6.4.14. KOOSKÕLASTUSNÕUE MKA-GA

Muinsuskaitseala kaitsevööndis on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata keelatud ehitamine; teede, kraavide, trasside rajamine; muud mulla- ja kaevetööd; maaparandustööd ning kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine (Muinsuskaitseaduse § 25). Seega tuleb detailplaneering ning ehitusprojektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

6.4.15. ARHEOLOOGILISTE UURINGUTE KOHUSTUSLIKKUS.

Kaldarajatise lammutamise ning Lootsi tn 1 kinnistu hoonestamisele eelnevalt on vajalik teostada arheoloogilised uuringud Lootsi 1 kinnistuga piirnevas jõe osas ning kinnistu kaldapoolses osas. Arheoloogilised uuringud antud alal võivad koosneda nii georadari uuringust, kaevandite kaevamisest kui ka uuringutega seotud analüüsides (nt dendrokronoloogilised analüüsid puidu vanuse selgitamiseks). Saadud andmed, mis aitavad määratleda leiu ajaloolist väärtust, on aluseks edasistele ehitusprotsessi puudutavatele otsustele. Tööde tellijal tuleb arvestada, et kultuuriväärtuslike leidude esinemise korral võib tööde käigus ette tulla ajalisi viivitusi ning muudatusi senistes plaanides kuni projekti ümbertegemiseni. Samuti tuleb arvestada täiendavate rahaliste kulutustega näiteks juhul, kui kultuuriväärtusega leid nõuab konserveerimist või säilitamist praegusel asukohal. Vrakileide hoonete all säilitada ei saa.

Eeltoodust lähtuvalt on soovituslik arheoloogilised uuringud läbi viia detailplaneeringu koostamise käigus, et võimalike leidudega oleks võimalik arvestada kaldarajatise lammutamisele ja uuendamisele tingimuste seadmisel ning samuti võimaliku ajaloolise vraki või vrakkide tehnilise seisukorra hindamisel ning sellest tulenevalt vraki või vrakkide säilitamiseks, konserveerimiseks, eksponeerimiseks. Leiu või leidude avastamise ning uurimise järgselt saab vastu võtta otsuseid, mida võimalike leidudega edaspidi teha - kuidas säilitada, konserveerida ja (koha peal) eksponeerida või muul viisil kasutada linnaruumi eksponeerimiseks.

6.4.16. NÕUDED KAEVETÖÖDE TEOSTAMISELE.

Mullatöid tehes tuleb arvestada, et tegemist on ajaloolise Uus-Pärnu ja Vana-Pärnu veetee ühenduskohaga, kus võib suure tõenäosusega leiduda arheoloogilisi leide. Juhul kui mulla- ja/või kaevetöödel avastatakse alal inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid vms, on tööde tegija kohustatud tööd seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Muinsuskaitseametile.

6.4.17. ERITINGIMUSTE KEHTIVUSAEG.

Käesolevad eritingimused kehtivad viis aastat, alates nende kooskõlastamise päevast. Detailplaneeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse või huvitatud isiku taotluse alusel võib pikendada eritingimuste kooskõlastuse kehtivuse tähtaega ühe korra kuni viie aasta võrra.

6.5. PLANEERITAV EHTUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Kinnistu planeeritav ehitusõigus on kirjeldatud Tabelis 1, arhitektuursed tingimused on Tabelis 2.

6.5.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAVAD TEGEVUSED

Planeeringuga nähakse ette rajada kinnistule avalikult kasutatav hoone (nt kohvik või restoran, turismiinfopunkt, väike keskkonnateemaline avastuskeskus vms), säilitatakse sõiduautosid teenindav tankla ja lisatakse tankur ja ujukai jahtlaevade teenindamiseks.

Kavandatud on kütusemahuti mahtudega 2x15m³ (bensiin 95 ja diisel) ja 2x10m³ (bensiin 98 ja diisel eri). Mahuti planeeritakse rajada muldesse.

Planeeringuga nähakse ette võimalus paigutada krundile alajaam. Alajaama asukoht on näidatud tinglikult, see täpsustatakse hoone projektiga. Alajaam integreeritakse kavandatava hoone mahtu või antakse sellele hoonestusega sobituv arhitektuurne lahendus.

Eelnevalt nimetatud tegevustega on soov Pärnu jahtklubi ja jalakäijate silla vaheline jõeäärne kaldapealne kujundada atraktiivseks kõrge kvaliteediliselt välja ehitatud promenaadiks, millesse on

ehitatava hoone näol integreeritud avalikkusele sh turismindusele ja keskkonnaharidusele suunatud teenused.

Planeeringuga kavandatud kergliiklustee koridorid ühendavad omavahel Vanasadama ala kaudu kesklinna poolt ja Sadama tänava kaudu Ringi tänava poolt tuleva liikluse jahisadamat läbiva muuli ja taastusravikeskus Tervise suunalt tuleva liiklusega. Kaldapromenaadi paigutamine tavapärasest kõrgemale vee kohale tekitab jalutajatele elamusliku panoraamsete jõevaadetega meeliskoha.

6.5.2. PLANEERITAV AVALIK RUUM

Käesolev Lootsi 1 krundi detailplaneeringu lahendus lähtub eeskätt vajadusest ja soovist täiendada Pärnu jõe kaldapealset avalikku ruumi funktsionaalselt, vaateliselt ja ehituslikult kvaliteetse komplekselt väljaarendatud linnaruumi objektiga.

6.5.2.1. Lootsi 1 krunt Pärnu sadama osana

Oma asukohalt ja ajalooliselt kasutusviisilt on Lootsi 1 kinnistu Pärnu sadama, täna täpsemalt Pärnu Sadama väikesadama ehk jahisadama osa. Kinnistu veepiirile on rajatud kaid, krundi jõepoolsel nurgal on väikeste veealuste tankla. Väikealuste teenindamine on avalikkusele suunatud teenus. Planeeringulahendus näeb ette uute betoonkaide rajamise kogu krundi veepiiri ulatuses ja väikealuste tankla rekonstrueerimise rajatava hoonestuse osana, see tähendab, et krundi võimekus täita oma rolli jahisadama toimimises paraneb märgatavalt.

6.5.2.2. Lootsi 1 krunt Pärnu jõe vasakkalda promenaadi osana.

Pärnu jõe vasakkalda kontekstis on planeeringuala unikaalne lüli kujunemisjärgus vasakkalda promenaadis Vanasadama kai, Vallikraavi (talvesadama) ja jahisadama vahel. Planeeringulahendus käsitleb Lootsi 1 krundi väikese kuid olulise osana sellest.

Planeering arvestab kõigi varem Lootsi 6/8 (jahisadama) detailplaneeringuga Lootsi tänava kõrvale kavandatud liikumisteede ja sildumisala jätkamisega planeeringualal.

Planeeringu elluviimisel, so konkreetsete projektide koostamisel tuleb arvestada Pärnu jõe Tallinna mnt sillast ülesvoolu jääva kaldapromenaadi, Vallikäärü aasa ja Vanasadama arenduste materjali- ja tootevalikuid, mis ei tähenda küll kohustust kasutada täpselt samade tootjate täpselt samu materjale ja tooteid.

6.5.2.3. Vaatelisus

Pärnu Jahtklubi on aastaid tegutsenud jahisadama territooriumi küllastajatele avamise nimel.

Peamiseks probleemiks on olnud riskid, mis tulenevad vajadusest üheaegselt tagada kai pealsel jalutavate inimeste sh laste ohutus ja väikealuste ning sadamataristu puutumatus. Kallasrada võiks kulgeda vahetult vee piiril, kuid just seal paikneb kõige tundlikum ja õrnem osa taristust ja just sealt pääseb ujukvaidetele ja sealt edasi jahtidele ka soovimatuid isikuid. Selle vastuolu lahendamiseks näeb planeering ette võimaluse tõsta kallasrada madala kaarena üle väikealuste tankla kai, rajatava hoone 1. korruselise hooneosa (hoonestusala I) katuslaele. Hoone 1. korruse veepoolsed küljed on kergliiklejaile aastaringiselt avatud. Tõstetud ja vee kohale nihutatud kallasrajalt ehk katuseterrassilt avaneb panoraamvaade kogu Pärnu sadama akvatooriumile. Hoonestusala I ehitusliku mahu katustlagi hakkab tõusma olemasolevalt maapinnalt Sadama tänava poolt piirilt ja langeb uuesti maapinnale Lootsi 6/8 poolt piiril. Katustlae veepiiril kulgevast kaldpinnalt pääseb horisontaalse põrandaga väiksematele astmetele, mis on mõeldud toitlustuse väliteenindusalaks. Need astmestikud pakuvad vaateid nii Vallikäärü kui jahisadama suunal.

Klaasist fassaadidega restorani osa (hoonestusala III 2. ja 3. korrus) võimaldab samuti jõe ja Vallikäärule avanevaid panoraamseid vaateid.

Loodetavasti täiendab planeeringu elluviimine ka jõe vastaskaldalt, sildadelt ja liituvatelt promenaadidelt Lootsi 1 krundile avanevaid vaateid soodsal viisil.

6.5.2.4. Planeeritavad avalikud funktsioonid.

Kõik planeeringuga kavandatavad funktsioonid – toitlustus (restoran, välikohvik), avastuskeskus, vee- ja maismaasõidukite tankla – on suunatud avalikele teenustele ja on kõigile vabalt juurdepääsetavad. Kõik kavandatavad funktsioonid on suunatud vasakkalda promenaadil

linnamelu elavdamisele ja hooajalisuse vähendamisele. Eeldatavasti mõjub see soodsalt ka Pärnu linna külastatavusele.

Väikealuste tankla säilitamine on jahisadama teenuste osutamiseks hädavajalik. Täna poolne autotankla aitab kompenseerida jõetankla väikest käivet.

Pärnu jõe ja lahe keskkonnatemaatikale keskendunud avastuskeskus on mõeldud tegelema jõe ja lahe keskkonnanäitajate professionaalse teadusliku seire ja analüüsiga igapäevaselt sellisel viisil, et külastajatel on võimalus vahetult teaduslikus uurimisprotsessis osaleda. Avastuskeskuse külastajal on võimalus atraktiivses teadusteatri vormis saada ülevaade üleilmsetest ja kohalikest keskkonnaprobleemidest, nende omavahelistest seostest, käimas oleva seire mõttest, meetoditest ja tulemustest ning osaleda konkreetsetes tegevustes. Sõita kaasa uurimisel, võtta proove ja näituseid, sisestada ja analüüsida andmeid ning võtta osa tulemuste mõtestamisest. Avastuskeskus peaks olema sarnaste keskkonnateadusi populariseerivate seirejaamade üleilmse võrgustiku osa. Avastuskeskus on võimalik luua koostöös piirkonna omavalitsuste, Eesti ja välismaiste ülikoolide vastava ala uurimisinstituutide, Haridus- ja Teadusministeeriumi, Teaduste Akadeemia ja teiste asjast huvitatud institutsioonide ja organisatsioonidega. Projekti käivitaja ja opereerija peab tõenäoliselt olema mõni erakapitalil põhinev avastuskeskuste ja muuseumide temaatikat valdav äriühing. Avastuskeskuse ruumid on kavandatud esimesele maapealsele ja esimesele maa-alusele korrusele.

Hoonemahu 2. ja 3. korrusele on kavandatud restoran. Restorani kasutuses on ka esimese korruse katuslae rajatavad terrassid ja vajadusel mingi ruumiosa alumistel korrustel. Pääs restorani tagatakse nii ülevalt terrassilt kui alt 1. korruse kaudu.

Restorani kontseptsioon ei ole planeeringuga kehtestatav regulatsioon. See on pigem ettekujutus tasemest, millest kehvemat teha lihtsalt ei saa.

Restoran on keskendunud kohalikest vetest hangitud tooraine kasutamisele ja sellel restoranil on vähemalt 1 Michelin tärn. Restoran meelitab külastajaid väljastpoolt Pärnut ja Eestit hooajast hoolimata, aga menüüs leiab alati midagi, mida ka koolipoiss sööb ja jaksab osta.

6.5.2.5. Krundi ligipääsetavus

Lootsi 1 krundil kohtuvad 3 põhilist kergliiklus suunda – Sadama tänav, Vallikraavi sild ja Vanasadam/ kesklinn ning jahisadama kaldapealne ja Lootsi tänav.

Planeeringuga tagatakse juurdepääs krundile kõigist lähenemissuundadest ja kõigilt ühendusteedelt. Krundile pääseb ligi eeskätt Lootsi tänavalt autoga või jalgsi. Krundi Lootsi tänava poolsele küljele on planeeritud kõnnitee ja kergliiklustee. Krundi vee poolsele piiril piki katuseterrassi serva kulgeb tänavakattematerjalidega sillutatud jalg- ja kergliiklustee. Katuseterrassi alal kergliiklusteel liiklevale jalgratturile jalakäija ees eelisõigusi ei tagata.

6.5.2.6. Universaalne disain.

Projekteerimise käigus tagatakse objekti kõigis osades ja elementides universaalse disaini reeglite rakendamine.

EHITUSLIKUD NÕUDED.

TABEL 1: EHITUSLIKUD NÕUDED									
KRUNDI NR	KRUNDI NÄITAJAD		EHITUSLIKUD NÕUDED						
	PINDALA /m ² /	PLANEERITAV JUHT-OTSTARVE / SIHT-OTSTARVE	LUBATUD MAKSIMAAALNE HOONETE ARV	KORRUSELISUS	HOONETE MAKSIMAAALNE EHITISE-ALUNE PIND/ TÄISEHITUSPRO-TSENT	SUURIM LUBATUD KÕRGUS KESKMISEST PLANEERITAVAST ÜMBRITSEVAST MAAPINNAST	MINI-MAALNE TULEPÜSIVUS KLASS	MINI-MAALNE HALJASTUS PROT-SENT	MÄRKUSED
K1	1 738	ÄRIMAA (Ä) / Kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-hoone maa (ÄK) 80 ... 90% Tankla ja teenindus-hoone maa (ÄH) 5 ... 10% TOOTMISMAA (T) / Sadama maa (LS) 10 ... 20% Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) 0 ... 5%	1 hoone 1 alajaam Alajaam võib olla inte-greeritud hoones mahtu	-1/3 vajadusel võivad lubatud ehituslikus mahus lisanduda tehnilised korrused	-1. korrus: 1738/100% 1. korrus: 1200/69.0% 2. korrus: 300/17.3% 3. korrus: 300/17.3% 4. varikatus: 700/ 40.3%	11.00/ 13.20abs (EH2000)	TP1	20% SH KATUSE- JA TERRASSI- HALJAS- TUS	1. Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse kõik kinnistule ehitatavad hooned (ka kuni 20m ² väikehooned). 2. Rajatised, kui need on hoone (mahulised) olulised arhitektuursed või konstruktiivsed osad arvestatakse samuti ehitisealuse pinna sisse. 3. Hoonestusalast väljapoole võib paigutada pinnasele rajatud terrassi, sissekäigu kohale paigutatava varikatus, katuseräästid, välitrepi. 4. Konstruktiivsetel ja ehitustehnilistel põhjustel on olemasolevate betoonkaide rekonstrueerimine võimalik uue tarindiseina rajamisega olemasoleva konstruktsiooni ette veekogu poole. Sellise lahenduse võimaldamiseks on planeeritud üleehitusserviituit S1.

6.5.3. ARHITEKTUURSED NÕUDED

TABEL 2: ARHITEKTUURSED NÕUDED				
	KATUSEKALLE, KATUSEKATE	VÄLISVIIMISTLUS	VÄLISAVATÄITED	MÄRKUSED
HOONE	Lahendatakse projektiga	Hoone ja kaldapromenaadi viimistlus- ning katematerjalidena, aga samuti heakorras tuses kasutatakse lahenduse kontekstis nõ väärkana mõjuvaid materjale, piirkonda sobivaid traditsioonilisi või sadama tööstusmaastiku miljööst inspireeritud materjale nagu puitlaudis, krohv, tellis, plekk- või vineertahvel dis, klaasi, betooni, loodusliku kivi, keraamilisi materjale jms. Keelatud on imiteerivate fassaadimaterjalide (sh plastikakende, plastikvoodri, laudise imitatsiooniga plekk tahvel duse, katusekivi imitatsiooniga pleki, trapetsprofiilpleki jms) kasutamine. Tankla varikatus lahendatakse hoone arhitektuurse projektiga. Välistatud on tanklaketi tüüpsete reklaampindade ja valguskastide kasutamine.	Uste- ja aknaraamide materjal puit või metall (Al, Fe, Cu).	1. Hoone kaldapromenaadist kõrgemal olev suletud ehituslik maht on ca 50% ulatuses läbi paistev. 2. Küllastajatele avatud ruumist tuleb tagada panoraamsed vaated Pärnu jõe le. Esimese korruse kohale tõstetud kaldapromenaadi terrassid on siseruumist teenindatavad. 3. Vajadusel võib krundile paigutada elektrialajaama. Alajaam integreeritakse kavandatava hoone mahtu või antakse sellele hoonestusega sobituv arhitektuurne lahendus.

6.6. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED.

6.6.1. HALJASTUSE JA HEAKORRASTAMISE KONTSEPTSIOON.

Krundil kõrghaljastus puudub.

Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema tagatud vähemalt 20%. Haljastatud pinna hulka võib arvestada ka katuse- ja terrassihaljastuse, mis võib olla arhitektuurse lahenduse osa. Planeeringu põhijoonisel näidatud haljastuse lahendus on tinglik. Haljastus lahendatakse eraldi haljastusprojektiga arhitektuurse projekti koosseisus.

6.6.2. PIIRDED.

Planeeringualale piirdeid ei kavandata.

6.7. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.

6.7.1. LIIKLUSKORRALDUS.

Käesolev planeeringulahendus arvestab varem kehtestatud Lootsi 6/8 kinnistu detailplaneeringus kavandatud Lootsi tn äärse parkimislahenduse ja kergliiklusteedega.

6.7.1.1. Ühesuunaline liiklus

Liikluslahenduses on arvestatud Pärnu linnavalitsuse planeerimisameti ettepanekuga muuta Lootsi tänav Sadama ja Kapteni tänava vahelises lõigus ühesuunaliseks sõidusuunaga Ringi tänava poole.

6.7.1.2. Sõidukid

Juurdepääs kinnistule ja krundisisene sõiduala on planeeritud olemasoleva tankla sõidualale. Tanklasisene liiklus on ühesuunaline. Tankurite ja tankimiskohtade arv lahendatakse projektiga.

6.7.1.3. Veesõidukid

Planeeringualaga külgnevale vee-alale on planeeritud sildumisala. Jahisadama ruuminappuse leevendamiseks on kavandatud paigutada sildumisalale ühe olemasolevatega samasuguse

ujuvkai. Vajadusel võib tanklasse pääsuks paigaldada kai äärde täiendava ujuvkai. Jahtide ja kaatrite tankurite ja tankimiskohtade arv lahendatakse projektiga.

6.7.1.4. Jalgratturid.

Planeeringuga on ette nähtud kinnistu Lootsi tänava poolsele piirile 1.5m laiune jalgrattatee lõik, mis ühendab üle Vallikääru silla ja Sadama tänavalt tulevad jalgrattateed Lootsi tänava kõrvale Lootsi 6/8 kinnistule varem planeeritud jalgrattateega. Jahisadama alal katkeb jalgrattatee jalgratturile eesõigust andva tee tähenduses kuid läbib jahisadama territooriumi füüsilise teena õueala tähenduses. Samal viisil (st eesõigusi omamata) on jalgratturile läbitav ka kaldapealsel esimese maapealse korruse kohale tõstetud terrasskatus.

6.7.1.5. Jalakäijad

Jalakäijatele on planeeritud 2 kinnistut läbivat jalgteed marsruuti. Esimene kulgeb rööbiti rattateega Lootsi tänava ääres. Teine tõuseb krundi mõlemas kaugemas otsas veepiiriga rööbiti esimese korruse kohale rajatavale terrasskatusele.

6.7.2. PARKIMINE.

6.7.2.1. Parkimisvajadus.

Arvestades piirkonna kesklinnalikku tihedust on parkimiskohtade arvutuse aluseks võetud piirkond kesklinn, keskuse klass 2 – 4, vastavalt parkimisstandardile EVS 843:2016, „Tänavad“.

Restorani (ca 710m²) parkimisvajadus on (710x1/230) so 3 kohta, avastuskeskuse (ca 750m²) parkimisvajadus on (750x1/250) so 3 kohta ja tankla (ca 40m²) parkimisvajadus on (40x1/20) so 2 kohta. Kokku on Lootsi 1 krundi parkimisvajadus 8 kohta.

6.7.2.2. Parkimislahendus.

Tankla alal on võimalik parkida 2 autot. Tankimisega seotud lühiajaline peatumine on võimalik oma krundil tankla alal kuni 4 autole.

Lootsi tänavale lisanduvad Lootsi 1 krundiga külgneva tänavalõigu lõpliku heakorrastamisega täiendavad 5 parkimiskohta.

Sadama tänava lõpuosal olevad 3 silla poolset parkimiskohta on reeglina tühjad ja saavad igapäevaselt teenindada Lootsi 1 kinnistut.

Ekskursioonibussi peatuskoht grupi välja laskmiseks ja peale võtmiseks, aga ka lühiajaliseks ekskursiooniaegseks parkimiseks kokkuleppel avastuskeskusega on planeeritud Lootsi tänavale tankla kõrvale.

Kokkuvõttes on Lootsi 1 krundi huvides võimalik kasutada selle vahetus läheduses 9 (+2) parkimiskohta autodele ja 1 bussile.

Tänavapealsete parkimiskohtade planeerimine Lootsi 1 kinnistu teenindamiseks on põhjendatud Lootsi 1 ja Lootsi 6/8 kruntide pinna märkimisväärse osa kasutamise kergliiklustee ja jalakäijate kõnnitee paigutamiseks. Arvesse on võetud, et kergliiklusteed planeeritud mahus Lootsi tänava maa-alale mahtunud ei oleks. Samuti oleks krundisisese parkimise korral tekkinud mitu täiendavat sõidutee ja kergliiklusteede ristumist, ühendusteede, manööverdamisala ja parkimiskohtade alla oleks tulnud võtta täiendavalt kaldapromenaadiks, kergliiklusteedeks või haljastamiseks sobivat maad, aga parkimiskohti ei oleks piirkonda ikkagi rohkem rajada saanud.

Küllastajate sõidukite parkimiskohadust teenindavad vajadusel ka kesklinna silla ja teatri juures olevad parklad.

Suurema avaliku ürituse korraldamisel kehtestatakse ürituse ajaks selle iseloomule vastav parkimiskord.

6.7.2.3. Jalgrattaparkla.

Planeeringualale projekteeritakse vähemalt 12 kohaline jalgrattaparkla (6 kohta avastuskeskusele ja 6 kohta restoranile).

6.7.3. TÄNAVA EHITUSLIK LAHENDUS.

Lootsi tänav on planeeringuala ulatuses ühel pool paikneva kõnniteega asfalteeritud (kõnniteed äärekiviga) kõrvaltänav. Lootsi kvartali teedevõrgu eripära arvestades on tegemist osaga piirkonna

peaaegu, et ainsast tänavast. Sadama, Lootsi ja Ringi tänav moodustavad Lootsi kvartalit läbiva ringtänav.

Tänavamaa laius planeeringuala kõrval on ca 11.3m. Tänavasfaltkatte laius jõe poolsest piirist on 8.5m. 2.0m laiune suurte puudega haljasriba eraldab sõiduteed 0.8m laiusest asfaltkattega kõnniteest, mis kulgeb mööda vastaskülje elumumaa kruntide piire.

Sõidutee on jaotatud 2.5m laiuseks parkimisrajaks ja 6m laiuseks kahesuunaliseks sõiduteeks.

Tänavas kaitsevöönd on 0m teemaa piirist.

Kinnistutele sisse- kui väljasõidul tuleb arvestada, et Lootsi tänav on planeeringuala ulatuses kahesuunalise liiklusega. Juurdepääsude planeeritud asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

6.7.4. VEELIIKLUSE LAHENDUS.

6.7.4.1. Sildumisalad.

Planeeringuga on ette nähtud jahisadama sildumisala laiendamine ülesvoolu 3 900m² võrra.

Sildumisalale paigutamiseks on planeeritud 1 ujuvkai jahtide sildumiseks ja sellele Lootsi 6/8 olevalt kaldakaitlilt juurdepääsu tagamiseks ujuv kaatri sildumist võimaldav ühenduskai. Pääs tangitavatelt ujuvalustelt tanklasse on planeeritud sildumisega tanklapääsu esiselt ujuvkaitlilt rajatavale tankla betoonkaile maabumissilla kaudu.

6.7.4.2. Jõetankla.

Tankla ruumid paiknevad kallaraja alusel korrusel ja võimaldavad jõetanklale tänavalt teenindamiseks vajaliku juurdepääsu. Vajadusel võivad mõlemad tanklad olla iseteenindavad automaattanklad. Kütusemahutid projekteeritakse kallaraja tõusvate terrasside muldkehasse.

6.8. TARISTU.

6.8.1. OLEMASOLEV OLUKORD.

Lootsi tänaval kulgevate trasside haldajad on Lootsi 1 krundi kõik liitumised (väljaarvatud reoveekanalisisatsioon) välja ehitanud.

Fortum Eesti AS, Telia Eesti AS, Eesti Energia AS ja AS Pärnu Vesi on väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused.

Planeeringuga on ette nähtud kaugkütte ja olmereoveekanalisisatsiooni kinnistuühenduste rajamine ja võimalus teiste kinnistuühenduste rekonstrueerimiseks.

6.8.2. TEHNILISED TINGIMUSED.

6.8.2.1. AS Pärnu vesi tehnilised tingimused TT-188039, 01.08.2019.

6.8.2.2. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 330423, 08.08.2019.

6.8.2.3. Fortum Eesti AS tehnilised tingimused DPT-92/26, 14.08.2019.

6.8.2.4. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32382052, 05.08.2019.

6.8.2.5. Kõik trasside paigaldustingimused ja kaitsevööndid vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

6.8.3. VEEVARUSTUS.

Kinnistu on ühendatud ühisveevärgiga.

Veeühenduse maakraan on veekaevus nr 505 krundipiiri ääres.

Võimalike edaspidiste kinnistu veevärgi ümberehituste korral tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“, AS Pärnu Vesi Tehnilistest nõudetest, mis on saadavad kodulehelt www.parnuvesi.ee ja heast ehitustavast.

Kinnistu peab olema varustatud veemöödusõlmega.

Veetorustiku rajamissügavus toru peale peab olema vähemalt 1.8m planeeritavast maapinnast.

Sisendtorustikud varustada magistraaltrassist kuni maakraanini signaalkaabliga.

Joogivee jaotustorustik rajatakse polüetüleentorudega (rõhuklass PN10). Torustiku läbimõõtude määramisel tuleb lähtuda arvutuslikust vooluhulgast.

6.8.4. REOVEE KANALISATSIOON.

Reovee ärajuhtimiseks on planeeritud torustik piki Lootsi tänavat. Ühendus teha Lootsi tn ja Kapteni tn ristmikul kaevus nr 26 (5-G-10).

Olmereoveekanalisatsiooni projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist: EVS 847-3:2003 „Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine“, EVS 835:2003 „Kinnistu veevärgi projekteerimine“, AS Pärnu Vesi Tehnilistest nõudetest, mis on saadavad kodulehelt www.parnuvesi.ee ja heast ehitustavast.

6.8.5. SADEMEVETE KANALISATSIOON.

Lootsi 1 tanklale on välja ehitatud nõuetekohane õli- ja liivapüüduriga sademevete kanalisatsioon, eesvooluga Pärnu jõgi. Tankla ümberehituse korral ehitatakse vastavalt ümber ka sademevee süsteem. Puhuks kui sademevett ei saa juhtida filtrist otse jõkke on selleks vajaduseks planeeritud täiendavalt sademevee kanalisatsiooni trass piki Lootsi tänavat. Ühendus tehakse Lootsi tn kaevus nr 46 (5-G-10). Katustelt ja terrassidelt kogutud sademeveed juhitakse sademevee kanalisatsiooni või otse jõkke.

6.8.6. TULETÕRJE VEEVARUSTUS.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lootsi tänaval, sõlmes nr 503 (5-G10), hüdrant nr 240, ID:14984 tüüp:Tallinn, läbimõõt:100, XY: 6471892.36, 528670.59; BL: 58.386548, 24.490175, BL: 58°23'11.571", 24°29'24.631", H: 2m.

Teine lähim tuletõrjehüdrant asub Sadama tänaval, hüdrant nr 290, ID:5059, tüüp:Tallinn, läbimõõt:100, XY: 6471878.32, 528744.94; BL: 58.386417, 24.491444, BL: 58°23'11.100", 24°29'29.200", H: 2m

Planeeringuala jääb mõlema hüdrandi 100m tööraadiusesse.

6.8.7. SIDEVARUSTUS

Olemasolev sidevõrk on teostatud vaskaabluga VMOHBU5x2 pinnases.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva ühenduse parendamiseks sideliini trassikoridor multitoru ehituseks lähtuvana Sadama tänav 3 juures asuvast sidekaevust F44S31_J01.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Projekteerimisel tuleb ette näha kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Optilise kaabluga liitumise valmidus sidekaevus F44S31_J01.

Sisevõrkude projekteerimisel lähtuda Telia dokumendist: „LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“.

Geodeetilisele alusplaanile ja projektile esitatavad nõuded vastavalt Telia dokumendile "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 4430700

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt/planeering) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

6.8.8. GAASIVARUSTUS.

Gaasitrassi piirkonnas väljaehitatud ei ole. Gaasitrassi ei planeerita.

6.8.9. ELEKTRIVARUSTUS.

Lootsi 1 olemasolev elektri liitumispunkt on kinnistu piiril liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel. Kinnistu eeldatav vajalik peakaitsme suurus on 315A, see aga eeldab elektrivarustuse tagamiseks toiteraadiusesse uue alajaama ehitamist.

Vallikäärü ala detailplaneeringuga on Sadama 2 kinnistule varasemalt planeeritud hoonestusmahtu integreeritud alajaam. Integreerimisvajaduse põhjenduseks on piirkonna eripära, mis seisneb ühelt poolt asukohas Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis, aga teiselt poolt piirkonna linnaruumi olemuses ja linna planeerimisdokumentides sõnastatud ambitsioonis kujundada Pärnu jõe kaldapealsetel välja terviklik kvaliteetne linnaruum. Kompleksalajaamade mudelite arhitektuursed lahendused ei sobitu selle ala miljöölise identiteediga.

Kuna Sadama 2 hoonestamine ei ole täna päevakorral, siis arvestatakse käesolevas Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringus võimalusega, et alajaam püstitatakse Lootsi 1 kinnistule ja integreeritakse kavandatava hoone ehituslikku mahtu. Mõeldav on ka komplektalajaama kasutamine eeldusel, et sellele õnnestub lisada sobiv arhitektuurne dekoor. Alajaama asukoht ja ehituslik lahendus määratakse kavandatava hoone ehitusprojektiga.

Alajaama eeldatav asukoht on näidatud liitumistrasside joonisel leht 6. Alajaama teenindamiseks on sellel asukohal tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide projekteeritakse 10kV maakaabelliiniga alates Ringi alajaamast jätkates Sadama tänava alguses juba maapinda paigaldatud elektrikanalisatsiooni torustikku.

Lootsi 1 liitumiskilp on planeeritud kinnistu piirile. Liitumiskilbi võib paigaldada süvistatult ka kallasraja tõusvate terrasside tugimüüristikku.

Võimaldamaks piirkonna objektide ringtoitele üle viimist on uuest alajaamast olemasolevate fiidriteni planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid.

Kõik planeeritavad liitumiskilbid on vabalt juurdepääsetavad ja vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilpidest objektideni on ette nähtud maakaabliga.

Alajaama ja sellega seotud ühendus- ja toitekaablite paigutamiseks Sadama 2 kinnistule seatakse Elektrilevi OÜ kasuks tehnorajatiste maakasutusõigus tagamiseks servituut, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada.

Elektrikaablid on planeeritud olemasolevate trasside sihtidele. Elektrikaablite kaitsetsoonidesse ei teisi kommunikatsioone ole planeeritud.

Elektripaigaldiste vee- ja niiskustundlikud osad, samuti planeeritav alajaam tuleb üleujutusriskist tulenevalt paigaldada kõrgusmärgist 3.20abs (EH2000) kõrgemale.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringui kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

6.8.10. SOOJUSVARUSTUS.

Lootsi tn 1 kinnistu paikneb Pärnu linna kaugküttepiirkonnas;

Planeeritava hoonestuse kaugkütte soojavarustus (T3) on planeeritud olemasolevast eelisoleeritud Sadama tänava DN350/560 kaugküttetorustikust. Põhimõttelise võimalusena on näidatud ka trassi pikendus (T3) olemasolevatest eelisoleeritud kaugküttetorustiku DN100/250 perspektiivsetest otstest Lootsi põik tänaval. Lootsi tänaval ühendub see varem Lootsi 6/8 detailplaneeringuga planeeritud Lootsi tänava kaugküttetrassiga (T2), mis omakorda liitub käesolevas planeeringus kavandatud Lootsi tänava kaugküttetrassiga (T3).

Lootsi 1 kinnistu kavandatud liitumispunkti asukoht kaugkütte tänavatorustikuga on kinnistu piiril. Torustiku projekteerimisel arvestada, et kaugküttetorustiku paigaldusala laius on ca 0,6 m (lisandub kaitsetsoon 1m kummalegi poole torustikku);

Kaugküttetorustiku asukohavalik peab võimaldama paigaldust termilist pikenemist kompenseeriva lahendusena.

Hoonestuse sisendi asukoht täpsustatakse arhitektuurse projekteerimisega, sest hoonet projekteerimata ei ole võimalik teada soojasõlme täpset asukohta, et jälgida nõuet – kaugküttetorustik peab sisenema vahetult hoone soojakeskuse tehnoruumi, hoonesisesed (hoonet

läbivad) primaarparameetrilised torustikud ei ole lubatud. Kui arhitektuurse projekteerimise käigus, selgub, et seda nõuet ei ole võimalik täita, siis tuleb see vältimatu erijuhuna kooskõlastada Fortum Eesti AS-iga.

Liitumispunktiks s.t. omandipiiriks (teeninduspiiriks) on kinnistu piir. Torustikud tänava transpordimaal kuni Liitumispunktini kuuluvad Fortum Eesti AS-le, kinnistusisesed torustikud alates Liitumispunktist kuuluvad kinnistu omanikule;

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, liitumiseks kaugküttevõrguga tuleb taotleda Võrguettevõtjalt projekteerimistingimused planeeringuga kavandatud kaugkütte primaartorustike- ja hoonestuse sisepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Võrguettevõtjaga liitumislepingu sõlmimise aluseks, kaugküttepaigaldiste kuuluvuspiiride määramise aluseks, vajadusel torustike isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks saavad üldjuhul olema planeeritud kinnistu(te)l ja planeeringu alas paikneva hoonestuse välisvõrkude- ja sisepaigaldiste ehitusprojektid.

6.8.11. VÄLISVALGUSTUS.

Krundi välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti asendiplaaniga. Arvestada tuleb sissesõiduteed markeeriva valgustusega. Soovitav on anda arhitektuurse projektiga fassaadide ja haljastuse valgustuse lahendus.

6.9. VERTIKAALPLANEERIMINE.

Kinnistu vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuurse projektiga. Planeeringuala olemasolevad kõrgusmärgid jäävad vahemikku 0.36abs kuni 2.10abs (EH2000). Krundi maismaa piiridel olemasolevad kõrgusmärgid säilitatakse ja tagatakse astmete või järskude tõusudeta vaba liikumine kinnistu piire ületavatel kergliiklusteedel ja tänavatel.

Tanklaalade sademeveed kogutakse ja juhitakse läbi liiva- ja õlipüüduri sademevee kanalisatsiooni või Pärnu jõkke. Katustelt ja terrassidelt kogutud sademeveed juhitakse sademevee kanalisatsiooni või otse jõkke.

6.10. TULEOHUTUSE TAGAMINE.

6.10.1. NORMATIIVNE BAAS

“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. (30.03.2017 SM määrus nr. 17).

EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

6.10.2. EHITUSÕIGUSEGA REGULEERITAVAD TULEOHUTUSABINÕUD.

6.10.2.1. Asendiplaan

Lootsi 1 kinnistu piirneb peamiselt tänavamaa ja veekogude maa kinnistutega (Pärnu jõgi ja Vallikraav), mis on hoonestamata ja mida ei hoonestata. Lootsi 6/8 krundi lähim hoone on ca 40m kaugusel. Lootsi 6/8 detailplaneeringuga on sellele kinnistule varem planeeritud hoonestusala kaugusega piirist 4.00m. Hoonestamisel kuni kauguseni 4.00m krundi piirist tuleb Lootsi 1 hoonele projekteerida tulemüür. Kinnistu on kustutustöödeks ligipääsetav Lootsi tänavalt, aga ka Pärnu jõelt.

6.10.2.2. Hoonestus.

Krundile on lubatud püstitada 1 hoone: IV kasutusviis (tankla, avastuskeskus, restoran), 3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus, suurim lubatud kõrgus on 11.0m, TP1.

Kütusemahuti paigutatakse hoone arhitektuursest lahendusest tulenevalt terrassidena tõusva kallaraaja alusesse muldesse.

6.10.3. KUSTUTUSVESI.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lootsi tänaval, sõlmes nr 503 (5-G10), hüdrant nr 240, ID:14984 tüüp:Tallinn, läbimõõt:100, XY: 6471892.36, 528670.59; BL: 58.386548, 24.490175, BL: 58°23'11.571", 24°29'24.631", H: 2m.

Teine lähim tuletõrjehüdrant asub Sadama tänaval, hüdrant nr 290, ID:5059, tüüp:Tallinn, läbimõõt:100, XY: 6471878.32, 528744.94; BL: 58.386417, 24.491444, BL: 58°23'11.100", 24°29'29.200", H: 2m

Planeeringuala jääb mõlema hüdrandi 100m tööraadiusesse.

6.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Soovitusi kuritegevuse riskide vähendamiseks on käsitletud vastavalt Planeerimisseadusele (RTI 2002, 99, 579) ja Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Ärimaa sihtotstarve, hoonestusõigus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted jne tagavad eeldused Lootsi 1 kinnistu maa-ala ümberkujundamiseks ja kasutuselevõtuks korrastatud ja turvalise linnakeskkonnana.

Arhitektuurse projekteerimisega tagatakse, et rajatav keskkond vähendaks maksimaalselt võimalikke kuritegevuse riske st oleks kuriteohirmu välistav, turvatunnet tekitav, korrastatud, pimedal ajal piisavalt valgustatud, hõlpsasti orienteerutav jne. Arhitektuurisel projekteerimisel tuleks jälgida olulisemate kuriteooriskide vähendamist konkreetselt.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused, röövimine jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, mahajäetud või hoonestamata, pimedal ajal valgustamata krundid).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras toimib turvaliselt ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ehitusalad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ehitusala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on korrastatud territooriumitel palju väiksem. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringelt. Probleemiks võib olla äriettevõtete töövälise aeg, kuid tanklateenuse pakkumine eeldab hoonete ja maa-ala pidevat kontrolli teenuse pakkuja poolt. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli akendest vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, hoov ja eesaed tuleb valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukse ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

6.12. KESKKONNATINGIMUSED.**6.12.1. VÕIMALIKE MÕJUDE HINNANGUD.**

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev ja seetõttu on koostatud sellele MTÜ Pärnu Jahtklubi tellimisel Hendrekson ja KO poolt KSH eelhinnang töö nr 18003199, 11.12.2018, Tallinn, Pärnus Lootsi tn 1 kinnistu (Jahisadama) detailplaneering”.

Ekspertidele esitatud info alusel jõuti käesolevas keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus järeldusele, et Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegvuste elluviimisel ning keskkonnameetmete rakendamisel ei avaldu ebasoodsat keskkonnamõju, mis on oluline KeHJS-e mõistes, ning keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi algatamine ega läbiviimine ei ole vajalik.

Lootsi tn 1 ja Lootsi tn 6/8 kinnistute planeerimine on vaadeldavad ühtse tervikuna. Käesolevas eelhinnangus on käsitletud ning hinnatud vaid täiendava tankuri rajamise ning avaliku hoone rajamisega kaasnevat võimalikke mõjusid. Kaldakindlustuse rajamise mõjude osas on koostatud eraldi eelhinnang. Arvestades käesolevas ja eelnevalt koostatud eelhinnangus toodud teavet ei ole kavandatava tegevuse kumulatiivse mõju avaldumine olulises ebasoodsas mahus tõenäoline kui arvestatakse toodud tingimuste ning nõuetega.

6.12.2. KSH EELHINNANGUS OSUTATUD KESKKONNAMEETMETE KÄSITLUS PLANEERINGUS

6.12.2.1. Eelhinnang juhib tähelepanu vajadusele vähendada üldplaneeringus Lootsi 1 kinnistu osas kehtestatud 20m ehituskeeluvööndit. Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeelu vööndit 0 meetrile põhjusel, et vähese ruumi parema kasutamise ning jahtide ja kaatrite tanklat teenindava ja kallasrajale planeeritud kergliikluse ohutuks lahutamiseks on kavandatud tõsta kallasraja alune kaldapromenaad terrassidele, mille alla paigutatakse ka Pärnu jõe ja Pärnu lahe keskkonnateemadele pühendatud avastuskeskus.

6.12.2.2. Detailplaneeringuga nähakse ette, et projekteerimise algfaasis tuleb läbi viia geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused. Tagamaks nõlva püsivusteguri säilimist, on igasugune süvendamine jõe kallastel ilma nõlvapüsivust kontrollimata keelatud.

6.12.2.3. Lokaalsete vajumiste vältimiseks on edasisel projekteerimisel vajalik arvestada koostatavas ÜP-s toodud ehitustehniliste tingimustega:

- Kuni 3-koruselised hooned on lubatud rajada madalvundamendile, kui vundamendi talla ja viirsavi kihi vahele jääb vähemalt 1,5m paksune liiva kiht; Kõrgemad hooned ja hooned, mis kavandatakse alusele, kus liiva kiht on väiksem kui 1,5m tuleb rajada vaivundamentidele;
- Vaivundamentide rajamisel tuleb alumise korruse vaheseinad ja põrandad toetada vaialustele, et vältida hoone osade erinevat vajumist ning ära hoida nähtused, mis kaasneksid ka ajutise vee survekõrguse langusega;
- Vaiad on soovitatav süvistada tugevasse moreeni või liustikujõe liivadesse viirsavi all;
- Ehitiste rajamisel tuleb rohkem kui 2m sügavused süvendid toetada, et vältida süvendite seinte ja kõrvalasuvate hoonete ohtlikke vajumisi;
- Kui projekti koostamisel on hoone eeldatavad arvutuslikud vajumid üle 10cm, on soovitatav näha ette hoone vajumisvaatlused ja määrata projektis vajumisreeperite asukohad.

6.12.2.4. Edasisel projekteerimisel tagada, et projektides oleks ühemõtteliselt kajastatud, et ehitajal on vastutus, et ehitustegevuse käigus tuleb vältida lekkeid ning selle tekkimise korral tuleb leke koheselt likvideerida. Reostunud pinnas tuleb eemaldada ning anda üle vastavat litsentsi omavatele ettevõtetele.

6.12.2.5. Kavandatava tegevusega kaasneva olulise ebasoodsa mõju vältimiseks põhja- ja pinnaveele näeb planeeringulahendus ette, et tankla teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi suunatakse liiva- ja õlipüüdurisse enne kui see jõkke või ühiskanalisatsiooni juhitakse. Kavandatav kütusemahuti rajatakse Vabariigi Valitsuse määruse nr 172 (Vastu võetud 16.05.2001) kohaselt.

6.12.2.6. Kuna planeeringuala jääb üleujutusohuga alale, tuleb järgneva projekteerimisega tagada, et kavandatavad rajatised oleksid üleujutustele vastupidavad. Kõik ehituskonstruksioonid, eriosade paigaldised ja viimistlused tuleb valida selliselt, et merevee põhjustatav kahju oleks ajutine ja

korrastamine võimalikult lihtne ja minimaalse kuluga. Inseneritehnilise sisseseade vee- ja niiskustundlikud osad paigaldada kõrgusmärgist 3.20abs (EH2000).

6.12.2.7. Veekaitsevööndisse jäävate puu- ja põõsarinde raie teostamiseks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek (VeeS § 29 lg 4 p 2). Lootsi 1 kinnistul põõsaid ja puid ei kasva. Lootsi 1 kinnistu on Pärnu koostatava üldplaneeringu kohaselt sadamaala.

6.12.2.8. Tulenevalt sellest, et planeeringuala asub II kat nahkhiirte levikualal, on oluline raietöid vältida ajavahemikul 15.05.-31.07. Planeeringualal puid ja põõsaid ei kasva, seetõttu ei ole ka raietöödest tulenevat ohtu karta.

6.12.2.9. Planeeritud tegevuste elluviimisel kaasneda võiva olulise negatiivse mõju vältimiseks Natura 2000 ala kaitse eesmärkidele on välistamiseks tuleb tegevuste kavandamisel ja elluviimisel arvestada kõigi Hendrikson & Ko poolt aastal 2018 (töö nr. 2891/17) koostatud Natura hindamise soovitusetega.

6.12.2.10. Planeeringus on arvestatud kõigi muinsuskaitse eritingimustes sätestatud tingimustega.

6.12.3. KINNISTU JÄÄTMEKORRALDUS.

Kinnistu jäätmekorraldus on reguleeritud Pärnu linna heakorraeeskirjaga. Prügiurnide paigutus oma maatüki piiridesse lahendatakse arhitektuurse projektiga. Omanik peab tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo.

6.13. PIIRANGUD.

6.13.1. SERVITUUDID.

Kinnistul ei ole servituute. Planeeringuga on kavandatud 2 servituuti.

6.13.1.1. S1: Üleehituse servituut

Konstruktivsetel ja ehitustehnilistel põhjustel on olemasolevate betoonkaide rekonstrueerimine võimalik uue tarindiseina rajamisega olemasoleva konstruktsiooni ette veekogu poole. Sellise lahenduse võimaldamiseks on planeeritud üleehitusse servituut S1. Servituut S1 seatakse Lootsi 1 kinnistu kasuks kinnistule Pärnu jõgi L1 (62520:001:0004).

6.13.1.2. S2: Elektrialajaama ja ühenduskaablite paigutamise servituut.

Alajaama ja sellega seotud ühendus- ja toitekaablite paigutamiseks Sadama 2 (62510:001:3920) kinnistule seatakse Elektrilevi OÜ kasuks tehnorajatiste maakasutusõigus tagamiseks servituut, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada.

6.13.2. TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÖÖNDID.

Kõik trasside kaitsevööndid vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”, trasside valdajate tehnilistele tingimustele ja tehnilistele normidele.

6.13.3. TEEDE JA TÄNAVATE KAITSEVÖÖNDID.

Lootsi tänava kaitsevööndi ulatus on 0m.

6.13.4. GEODEETILISED MÄRGID.

Lootsi tänaval Lootsi 1 krundi kõrval asub geodeetiline märk pp5717, kaitsetsooniga 3m märgi tsentrist.

Geodeetilised märgid on riikliku kaitse all. Geodeetilise võrgu märkide kahjustamine on karistatav vastavalt Haldusõigusseaduse §48´-le ja Katastriseaduse §22-le ja Karistusseadustiku §371-le.

(KS§ 371. Maakasutuse ja geodeetilise võrgu märkide kahjustamine

Maakasutuse piirimärkide, kohaliku omavalitsuse või riikliku plaanilise, kõrguselise ja gravimeetrilise võrgu märkide rikkumise, hävitamise või omavolilise teisaldamise eest - karistatakse rahatrahviga kuni sada trahviühikut või arestiga.)

Tehnotrasside rajamisel lähemale kui 3m märgist kooskõlastatakse märgi kaitsmiseks vajalikud meetmed edasise projekteerimise käigus Pärnu LV Planeerimisameti Geodeesiateenistusega (Suur-Sepa 16). Enne kaevetööde algust informeeritakse kavandatavatest töödest Pärnu LV Planeerimisosakonda.

6.13.5. LOODUSKAITSE.

Pärnu jõgi on avalikus kasutuses vooluveekogu. Lähim looduskaitsealune Valli park jääb planeeringualast enam kui 100m kaugusele. Looduskaitsealuseid üksikobjekte planeeringualal ei leidu.

6.13.5.1. Kaitsealused liigid Pärnu jões.

Pärnu jõe alal kehtiv kitsendus KLO9102675 III kategooria kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid *Cottus gobio* (võldas).

Pärnu jõe alal kehtiv kitsendus KLO2000293 Pärnu jõe hoiuala (Pärnu).

Pärnu jõe alal kehtiv kitsendus KLO9102674 *Cobitis taenia* (hink).

6.13.5.2. Piiranguvöönd

Looduskaitseseaduse §34-37 ja 41 alusel on Pärnu jõe kaldal 100m ulatuses veekogu ranna või kalda piiranguvöönd.

6.13.5.3. Kallasrada

Keskonnaseadustiku üldosa seaduse §38 alusel (ka Asjaõigusseadus §161, Meresõiduohutuse seadus §2) on Pärnu jõe kallasrada 4-10m laiune. Laevatatavas ulatuses, seega ka Lootsi 1 kinnistul on kallasraja ulatus 10m. Planeeringulahendus näeb ette kallasraja funktsioonide tagamiseks kaldaga seotud ujukaid, vahetult veepiiri kohale tõstetava 3 – 6m laiuse kaldpromenaadi ja Lootsi tänava ääres kulgeva ca 3m laiuse jalakäijate ja kergliiklustee.

6.13.5.4. Veekaitsevöönd.

Veeseaduse §29 alusel on 10m ulatuses katastrikaardi järgsest veepiirist veekogu ranna või kalda veekaitsevöönd. Lootsi 1 kinnistul puud ja põõsad puuduvad, tegemist on kaibealse sadamaalaga.

6.13.5.5. Ehituskeeluvöönd.

Ehituskeeluvööndi ulatus on 50m Pärnu jõe katastripiirist (Looduskaitseseadus §34-36, 38, 40).

Planeeringualal on kehtiva Pärnu linna üldplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi ulatus 20m;

Pärnu jõe ehituskeelu vööndit vähendatakse kaldapromenaadi ja selle aluste ruumide väljaehitamiseks 0 meetrini. Olemasoleva kai rekonstrueerimisel tekib tõenäoliselt vajadus muuta väljakujunenud kaldajoont, sest ehitustehnilistel ja konstruktiivsetel põhjustel tuleb uus kai konstruktsioon rajada olemasolevast veekogu poole.

6.13.5.6. Põhjavee kaitstus.

Vastavalt Eesti põhjavee kaitstuse kaardile jääb Pärnu piirkond, sh ka planeeringuala, suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

6.13.6. MUINSUSKAITSE.

Planeeringuala paikneb Pärnu vanalinna ja kuurordi muinsuskaitse ala (nr 27007) kaitsevööndis. Piirangud vastavalt põhimäärusele ja muinsuskaitse eritingimustele vt Anne Strati Arhitektuuribüroo OÜ „Pärnu Lootsi 1 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ töö nr: 391-18, märts 2018. Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr 33040, 11.07.2018.), seletuskirja peatükk 6.4.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE.

Planeeringu elluviimine toimub 5 etapis.

7.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE

Peale planeeringu kehtestamist muudab Pärnu linnavalitsus linna üldplaneeringus kinnistu juhtotstarvete osakaalude jaotust ja vähendab krundi ehituskeeluvööndit.

7.2. SERVITUUTIDE SEADMINE

Üleehitusseervituut S1 seatakse Lootsi 1 kinnistu kasuks kinnistule Pärnu jõgi L1 (62520:001:0004). Servituut S1 on vajalik kui betoonkaide rekonstrueerimiseks tuleb uus tarindisein rajada olemasoleva konstruktsiooni ette veekogu poole.

7.3. UURINGUD

Projekteerimise algaasis tuleb läbi viia geotehnilised uuringud ja nõlva stabiilsusarvutused. Tagamaks nõlva püsivusteguri säilimist, on igasugune süvendamine jõe kallastel ilma nõlvapüsivust kontrollimata keelatud.

7.4. PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE

Planeeringu kehtestamisega omandab Lootsi 1 kinnistu uue ehitusõiguse, mis võimaldab soovitud hoonestust ja kaldapromenaadi projekteerida. Projekteerimis- ja ehitustööd võib teostada etapiviisiliselt. Planeeritud ehitusõigus võimaldab rajada esmalt uued kaid ja rekonstrueerida väikealuste tankla ning seejärael võtta ette avastuskeskus ja retsoran.

Ehituslubade taotlemiseks tuleb esitada Pärnu linnavalitsusele püstitada kavatsetavate ehitiste ehitusprojektid.

Ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Pärnu linnaarhitektiga ning põhiprojekti staadiumis Muinsuskaitseametiga.

Ehitada võib vastavalt ehitusloale.

7.5. KASUTUSLOAD.

Valmis ehitistele tuleb võtta kasutusluba.

B. JOONISTE LOETELU

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
1	SITUATSIOONIJOONIS ORTOFOTO TAUSTAL	1 : 5000
2	SITUATSIOONIJOONIS ÜLDPLANEERINGU TAUSTAL	1 : 5000
3	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	1 : 5000
4	TUGIJOONIS	1 : 500
5	PLANEERINGUJOONIS	1 : 250
6	EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE	1 : 500
7	ILLUSTREERIV JOONIS	1 : 500
8	TARISTUJOONIS	1 : 500
9	LIITUMISTRASSIDE JOONIS	1 : 500
10	HALJASTUSE JA LIIKLUSJOONIS	1 : 500
11	EHITUSÕIGUSE SKEMAATILINE LÕIGE A	1 : 200
12	EHITUSÕIGUSE SKEMAATILINE LÕIGE B	1 : 200
13	EHITUSÕIGUSE SKEMAATILINE LÕIGE C	1 : 200
14	EHITUSÕIGUSE SKEMAATILINE LÕIGE D	1 : 200
15	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE LINNULENNULT VANASADAMA KOHALT	3D
16	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE VALLIKÄÄRU BASTIONILT	3D
17	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE VALLIKRAAVI SILLA JUUREST	3D
18	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE VALLIKRAAVI SILLALT	3D
19	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE MÖÖDUVA JAHI MASTILT	3D
20	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE DROONILT VEE KOHAL	3D
21	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE SILDUVA KRUIISILAEVA TEKILT	3D
22	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE JAHISADAMA PROMENAADILE RESTORANI TERRASSILT	3D
23	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE LOOTSI TÄNAVALT	3D
24	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE VEELIINILT	3D
25	ILLUSTREERIV JOONIS: VAADE LINNULENNULT SILLA KOHALT	3D