

Tellija: Pärnu Linnavalitsus

Omanik: OÜ Barbarossa

Huvitatud isik: OÜ Barbarossa

Projekteerija: OÜ Joon Ruumis, Nikolai tn 10-3 80011 Pärnu, tel 527 3938,
MTR reg nr EP10442271-0001 (20. 01. 2003)

Töö nr: 0720

Projekteerija: OÜ Arcus Projekt, Rüütli tn 37 80010 Pärnu, tel 445 9570,
MTR reg nr EP10033377-0001 (10. 01. 2003)
MTR reg nr EL10033377-0001 (16. 10. 2002)
Muinsuskaitseameti tegevusluba E17/2002-P

Töö nr 15081

**PAPINIIDU TN 17A MAA-ALA JA PAPINIIDU TN 17 KINNISTU
NING NENDE LÄHIÜMBRUSE**

DETAILPLANEERING,

ESKIIS

Arhitekt : Rein Metshein

september 2020. a, Pärnu

SELETUSKIRI

Üldosa.

Papiniidu tn 17a maa-ala ja Papiniidu tn 17 kinnistu ning nende lähiümbruse detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 10. 11. 2009 korraldusega nr 580.

Detailplaneeringu eesmärk oli määrata jätkuvalt riigi omandis olnud reformimata maal paiknevale Papiniidu tn 17a hoonele teenindusmaa, määrata kindlaks kruntidele kavandatav ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed tingimused ja anda Suur-Jõe tänava pikendamise lahendus Papiniidu tn 17 ja Papiniidu tn 17a hoonete vahelt Papiniidu tänavale koos kergliiklusteega.

Tänaseks on planeeringualaga seonduv olukord muutunud, reformimata riigimaast on moodustatud Suur-Jõe tänav T19, Papiniidu tänav T17 ja Papiniidu tn 17a kinnistud. 06. 04. 2020 toimunud videokoosolekul otsustati jätkata detailplaneeringu menetlust, käsitledes ainult Papiniidu tn 17a kinnistut, ning nimetades planeeringu kontaktalaks Suur-Jõe tänav T19 ja Papiniidu tänav T17 kinnistud. Detailplaneering kehtestatakse ainult Papiniidu tn 17a kinnistu ulatuses, kuna Suur-Jõe tänava projektlahendus on juba valminud ning Papiniidu tn 17 kinnistu osas on toimiv linnaehituslik lahendus olemas ja selle muutmise huvi puudub. Suur-Jõe tänava pikenduse väljaehitamine kuni ristumiseni Papiniidu tänavaga on võimalik teostada ilma olemasolevat Papiniidu tn 17a hoonet likvideerimata. Sellega seoses võimaldab detailplaneeringu lahendus säilitada Papiniidu tn 17a hoone ajutiselt olemasolevas asukohas ja hoonestusala suurendada, kuid perspektiivselt näeb ette viia hoonestusala Papiniidu tänava poolne piir 5,5 m võrra taandesse. Krundil tagatakse haljastuse osakaal vähemalt 20% krundi pinnast ja parkimisstandardikohane sõiduautode parkimis- maht sõltuvalt kavandatava hoone tegelikust kasutusfunktsioonist ja sellele vastavast parkimisnormatiivist.

Olemasolev olukord.

Detailplaneeringu ala asub Pärnu kesklinna Papiniidu äri- ja ettevõtluspiirkonnas. Ala suurus on ca 1,55ha ja hõlmab Papiniidu tn 17, Suur-Jõe tänav T19 ja Papiniidu tn 17a kinnistuid.

Detailplaneeringuga kavandatav.

Detailplaneeringus nähakse Papiniidu tn 17a kinnistule ette ehitusõigus kuni 6-korruselise (ja kuni 1 maa- aluse korrusega) äri- ja büroohoone ehitamiseks, mille ehitisealune pind on kuni 930 m² ehk kuni 51% krundi pinnast ja kõrgus kuni 24 m planeeritud maapinnast, samas võib osaliselt säilitada ja laiendada ka olemasolevat hoonet.

Papiniidu tn 17a krundi sihtotstarbed on:

ÄK - kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (üldplaneering: Ä - ärimaa) 0...100%

ÄM - majutushoone maa (üldplaneering: Ä - ärimaa) 0...40%

ÄB - büroohoone maa (üldplaneering: Ä - ärimaa) 0...100%

Papiniidu tn 17 krundi hoonestusõigus ei muutu, krundi olemasolev täisehitatus on 18%.

Papiniidu tn 17 krundi sihtotstarbed on:

ÄH - tankla ja teenindushoone maa (üldplaneering: Ä - ärimaa) 0...50%

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (üldplaneering: T - tootmismaa) 50...100%

Suur-Jõe tänav T19 krundi sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa (üldplaneering: L - transpordimaa).

Papiniidu tn 17a hoone perspektiivne 6-korruselise maht saab 3...6 korruse osas paikneda Papiniidu tn poolses küljes krundi piirist 5,5 m kaugusel paikneva jooneni, kuid esimese kahe korruse ulatuses krundi piirist 20,0 m kaugusel paikneva jooneni. Nimetatud 20,0 m joonest võib esimese kahe korruse osas tänava poole ulatuda klaasist sissepääsumahut koos trepikoja ja liftiga. Esimese kahe korruse taandesse viimine peaks võimaldama ristmikul paremat nähtavust ja mõjuma õhuliselt, vaateid vabastavate kahe korruse kogukõrgus on ca 7 m. Hoonele on lubatud paigaldada väljaulatuvaid hooneosi (varikatused, rõdud vmt) vaid sel moel, et need kõik paikneksid joonisel kujutatud hoonestusallas. Suur-Jõe tänava kohale ei ole lubatud väljaulatuvad hooneosi kavandada. Hoone edelapoolse seina välispind ei tohi olla naaberhoonele Suur-Jõe tn 77 lähemal kui 8,0 m, välja arvatud eenduvad hooneosad kuni 6,0 m kaugusel (nt varikatused, rõdud, tugisambad, trepid), täites nõudeid tule leviku tõkestamiseks naaberhoone suhtes.

Olemasoleva ühekorruselise hoone asemel uue hoone rajamisel on see lubatud kujundada eri kõrguste hoonemahtudega, kuid maapealne korruselisus tohib olla vahemikus 3 kuni 6 ning hoone maht peaks jääma

sobivate proportsioonidega; samas, arvestades hoone paiknemist suhteliselt äärelinlikus ja utilitaarse hoonestusega keskkonnas ja olles külgnevatelt tänavatelt kaugvaates hästi vaadeldav, võib hoonemaht olla ka lihtsa, ühesuguse kõrgusega ja liigendamata modernse kujundusega.

Papiniidu tn 17a krundile on ette nähtud rajada sõiduautoparkla vähemalt 22 autole, mille suurus peab sõltuvalt hoone brutopinnast vastama parkimisstandardile EVS 843:2016, antud hoone puhul on normatiiv keskmiselt 1/160 hoone suletud brutopinnast. Parkimiskohad võib näha ette ka hoone mahus ja ka selle maa-alusel korrusel, kuid selliselt, et Suur-Jõe tänava poolisel osal paikneksid esimesel korrusel äripinnad. Kui vajalikku parkimiskohtade arvu ei saa tagada krundil, tuleb krundi arendajal kokkuleppel Pärnu Linnavalitsusega rajada Suur-Jõe tänava äärde täiendav avalik parkla (vt põhijoonis). Krundi pinnast vähemalt 20% on kavandatud haljastada. Juurdepääs krundile on kavandatud krundi kagu- ja loodekülgelt. Papiniidu tänavalt krundile sisse- ja väljapääs võib esialgu säilida, kuid planeeringulahendus näeb ette, et selle säilimise võimalikkust tuleb kaaluda hoone projekteerimisel ja vajaduse korral näha ette selle likvideerimine, kui selgub, et selleks ajaks on liiklussituatsioon muutunud ja et krundile sissepääs antud asukohas tekitab probleeme.

Olemasolev hoone on ühendatud elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Hoone tehnovõrkudega varustamise täpsustatud lahendus antakse planeeringu järgmises etapis. Krunti läbiv kütetorustik jm krunti läbivad tehnovõrgud on Suur-Jõe tänava projekti alusel ette nähtud krundilt ümber paigutada Suur-Jõe tänav T19 krundile.

Kuigi käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel on kujutatud hoonestusala, haljastuse ja sõiduautoparkla tingmärgid osaliselt kattuvatena, on sellega peetud silmas võimalust nende asukohtade varieerimiseks krundil. Kõiki planeeringus esitatud tingimusi ja nõudeid tuleb täita komplekselt, saavutamaks tasakaalustatud ruumiline tulemus. Tänavate, hoonete, rajatiste ja haljastuse edasisel projekteerimisel tuleb muuhulgas tagada parklate ja vajaliku autode manööverdamisruumi standardikohaste mõõtmetega hästitoimiv lõplik terviklahendus, lähtudes kavandatava hoone funktsioonist ja kogupinnast (kogumahust) ning sellest tulenevast vajalikest parkimiskohtade arvust.

Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks tuleb ümber paigutada olemasolevad krunti läbivad tehnovõrgud, korraldada arhitektuurivõistlus hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ning lähtudes hoone lahendusest ja antud piirkonnas kujunenud liiklussituatsioonist uuesti hinnata krundile Papiniidu tänavalt juurdepääsu säilitamine või likvideerimine.

Üldplaneeringu muutmise põhjendus.

Suur-Jõe tänava ühendamine Papiniidu tänavaga on olnud kavas juba aastaid, sest see aitaks korrastada antud piirkonna liiklusskeemi, parandaks kruntidele ligipääsetavust ning samal ajal vähendaks naabertänavate transpordikoormust. Senise planeerimisprotsessi käigus on riigi valduses olnud maa saadud Pärnu linna kasutusse ja on lahendatud Suur-Jõe tänava pikendus kuni Papiniidu tänavani sel moel, et puudub vajadus Papiniidu tn 17a kinnistu piiri muuta, Papiniidu tn 17a hoonet likvideerida või Papiniidu tn 17a krundi hoonestusala tänavapoolset piiri nihutada.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringus tehtud ettepanek muuta Pärnu linna üldplaneeringut järgmiselt: määrata üldplaneeringus Papiniidu tn 17a krunti kajastava maa juhtotstarbeks äri ja teeninduse maa-ala.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

1. kehtiva Pärnu Linna üldplaneeringuga,
2. alal kehtiva detailplaneeringuga (2002. a),
3. koostamisel oleva Pärnu Linna üldplaneeringuga aastani 2025,
4. Suur-Jõe tänava läbimurde projektiga (Pärnu, Suur-Jõe pikenduse projekt, Roadplan OÜ, töö number 20004).

koostas

Rein Metshein, arhitekt,

11. 09. 2020