

Koostamise korraldaja: Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

Version 23.01.26

T – 2659

PlanID – 128712

PÄRNU LINN PAPSAARE KÜLA

SILLAÄÄRE KINNISTU

DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusdokumendid

1. Pärnu Linnavalitsuse 04.08.2025 korraldus nr 503 „Papsaare külas Sillaääre kinnistu detailplaneeringu algatamine“

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Pärnu maakonna planeering	8
3.5. Kehtivad detailplaneeringud	9
3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	9
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	11
4.1. Krundijaotus	11
4.2. Planeeritud ehitusõigus	11
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	11
4.4. Krundile pääs ja parkimine	12
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnanõuanded	12
4.6. Vertikaalplaneerimine	13
4.7. Keskkonnakaitse	13
4.8. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed	14
4.9. Energiatõhusus	14
4.10. Piirkonna turvalisus.....	15
4.11. Tuleohutusnõuded	15
4.12. Servituutide vajadus.....	15
4.13. Planeeringu elluviimine	16
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	17
5.1. Elektrivarustus	17
5.2. Sidevarustus.....	17
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	17
5.5. Soojavarustus	18

Joonised

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnoorkudega | DP-3 |
| 4. Illustratsioonid | |

Kooskõlastused

Lisad

1. Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused nr TT-250983, väljastatud 07.10.2025
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 504527, koostatud 15.10.2025
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39906827, koostatud 02.10.2025

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks (08.07.2025)
- Pärnu Linnavalitsuse 04.08.2025 korraldus nr 503 „Papsaare külas Sillaääre kinnistu detailplaneeringu algatamine“

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74)
- Audru valla üldplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Transpordiameti 02.09.2025 kiri nr 7.2-2/25/13045-2

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid:

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesia 24 töö nr 11185-25, möödistatud 01.10.2025

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Sillaääre kinnistu detailplaneeringu eesmärk on jagada planeeringuala kaheks elamumaa katastriüksuseks.

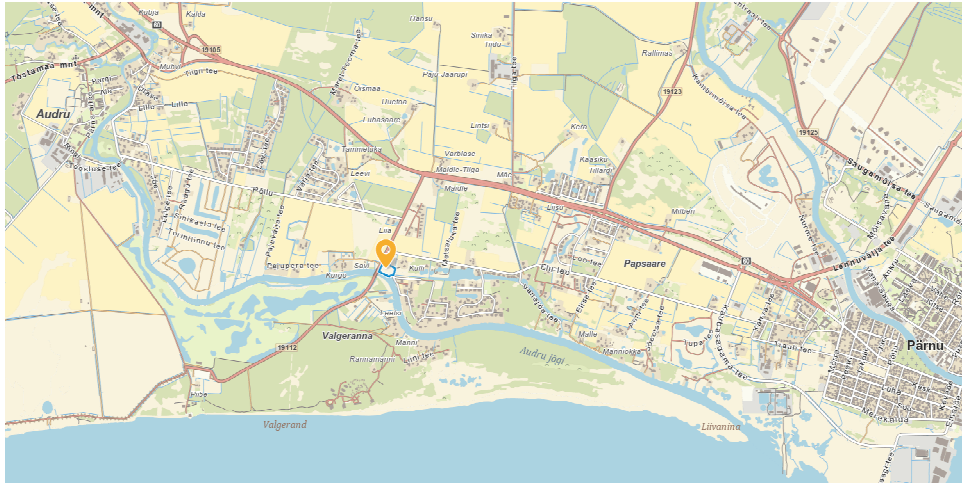
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav 9934 m² suurune ala paikneb Pärnu linnas Papsaare külas, hõlmates järgnevat kinnistut:

- Sillaääre, katastritunnusega 15904:003:0444, 100% maatulundusmaa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
19112 Valgeranna tee	15904:003:0397	54625 m ²	100% transpordimaa
Kulliranna tee	15904:003:1699	1823 m ²	100% transpordimaa
Kulli	15904:003:1357	33638 m ²	100% maatulundusmaa
1590149 Männiku tee L1	15904:003:1976	6491 m ²	100% transpordimaa
Audru jõgi	62401:001:1541	185794 m ²	100% veekogude maa

Vaade planeeritavale alale (Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto 03.05.24):



KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

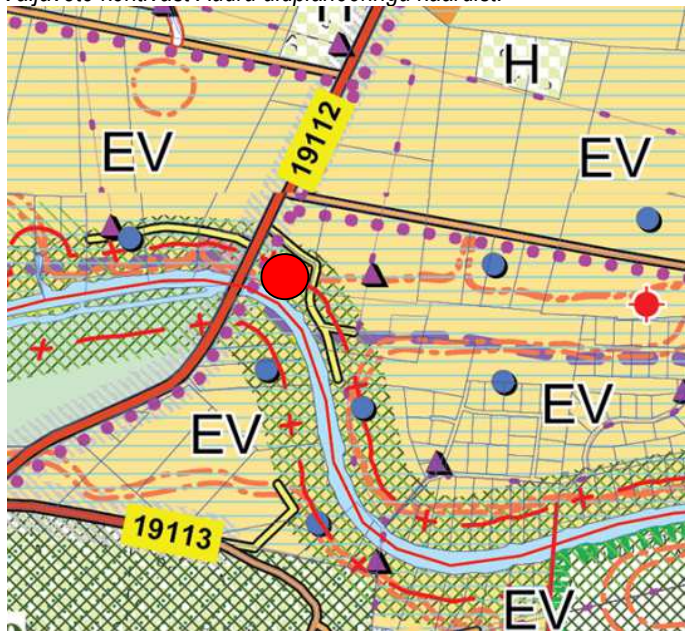
- Audru vallas ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooneid 10 000 m²-st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.
- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete nurga suurus tuleb määrata detailplaneeringuga).
- Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooalalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m kõrgus maapinnast Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja hajaasustuses näidata kinnistu asendiplaani, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.
- Detailplaneeringu järgsete enam kui 2 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud) veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

Piirded

Kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hoovala. Maaüksusi võib piirata latt või okastrataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda.

Üldplaneeringus on kõrgusmärgid antud vana süsteemi kohaselt, seetõttu lisatakse käesolevas planeeringus kõikidele kõrgusmärkidele +0,19 m abs (EH2000).

Väljavõtte kehtivast Audru üldplaneeringu kaardist:



● Planeeritav ala

Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas.

3.4. Pärnu maakonna planeering

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt asub planeeritav maaüksus linnalise asustusega alal. Tegemist on üleujutusohuga alaga. Üleujutusohuga aladele ei ole soovitatav uusi elamualasid kavandada. Üleujutusriskiga alal majanduslikku kahju vältimiseks tuleb määrata uute elamute ja ühiskondlike hoonete esimese korruse

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3,19 m, soovituslikult 3,69 m. Sademeveesüsteemi kavandamisel kaaluda alternatiivseid variante: sademeveekanaliseerimise, sademevee juhtimise kraavidesse, sademevee juhtimise rohealadele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Audru jõgi rohelise võrgustiku koridor, mille laiuseks on ehituskeeluvööndi laius. Seega asub planeeritav ala osaliselt rohelise võrgustiku koridoris.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse üldplaneeringuga määratud tiheasustusalale kahe elamu rajamist, seega ei ole tegemist uue elamualaga. Hoonestuse kavandamisel arvestatakse üleujutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale. Piirded rajatakse vaid elamute hoovialade ümber ning olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Rohelise võrgustiku koridori ei lõigata läbi.

Lähtuvalt eeltoodust on kavandatav tegevus kooskõlas Pärnu maakonna planeeringuga.

3.5. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal puuduvad kehtivad planeeringud. Alast põhjas on Audru vallavolikogu 14. detsember 2006 otsusega nr 204 kehtestatud Papsaare küla Kulliranna kinnistu detailplaneering (OÜ AB Büroo, töö nr DET-26055), millega on kavandatud 0,87 ha suurusel maa-alal moodustada 5 väikeelamumaa ja 1 transpordimaa krunt. Planeeritud kruntidele on lubatud ehitada kaks hoonet, hoonete kõrguseks 8 m. Nimetatud maa-ala on krunditud, ehitustegevusega ei ole alustatud.

Sillaääre kinnistust kagus on Audru vallavolikogu 07. mai 2015 otsusega nr 26 kehtestatud Männiku tee 1 kinnistu detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T081-14). Nimetatud planeeringu eesmärk on kinnistu ehituskeeluvööndis maakütte asukoha määramine. Planeering on ellu viidud.

3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Sillaääre maaüksus paikneb Papsaare külas Audru jõe ääres. Papsaare küla on kujunenud kompaktselt asustusega alaks ning on Pärnu linna ja Audru alevikuga väga tihedalt seotud. Planeeritava ala läheduses asuvad põhiliselt elamud ja hoonestamata maatulundusmaad. Lähimbruses asuvad Valgeranna sild ja golfiväljakud ning ca 2 km kaugusel lõunas paiknevad Valgeranna rand, seikluspark ja puhkeala. Juurdepääs rannikule on nii autoga kui mööda kergliiklusteed. Tegemist on looduskauni kohaga, kus vabaja veetmise võimalused ning kõik vajalikud teenused on läheduses olemas. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust.

Valgeranna sillalt ja Tohvri teelt on olemasolevad juurdepääsud kallasrajale.

Lähimad suuremad toidupoed paiknevad ca 4 km kaugusel Papsaare külas Haapsalu maantee ääres ja Audru alevikus. Lasteaed asub Papsaare külas (Kahva tee 1) ning kool Pärnu linnas. Planeeritav ala piirneb põhjast ja idast 1590152 Tohvri teega ja läänest 19112 Valgeranna teega.

Piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset joont. Leidub ühepoolse kaldega ja viilkatustega hooned, kombineeritud on erinevaid katusekaldeid ja – tüüpe. Elamud paiknevad üldjuhul tänava ääres. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Piirete puhul esineb puitaedadid ja hekke. Parkimine on lahendatud õuealadel.

Juurdepääs planeeringualale on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad planeeringualal või lähimbruses.

Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Kavandatava tegevuse elluviimisel luuakse uued tänapäevased elamud, mida toetab nii tehniline kui sotsiaalne olemasolev taristu: olemas on teedevõrk ja peamised tehnovõrgud. Läheduses on kättesaadavad mitmed teenused: kauplused, lasteaed ning erinevad haridusasutused. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud on eeldatavalt peamiselt positiivsed. Uute elanike ja seega ka erinevate teenuste tarbijate lisandumine piirkonda elavdab majanduskeskkonda. Samuti avaldub positiivne majanduslik mõju ala heakorrastamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähimbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Kavandatav on kooskõlas

piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Käesoleva planeeringuga kavandatu ei muuda oluliselt olemasolevat maakasutust ja ruumilist situatsiooni. Tagatud on juurdepääs Audru jõe kallasrajale. Arvestades lähipiirkonna hoonestust sobitub planeeritav keskkonda. Samuti on see kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega, mis on peamiseks ruumilise arengu suunajaks.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Sillaääre maaüksus kaheks üksikelamumaa krundiks ning nende alusel moodustatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamukrundi minimaalseks suuruseks on üldplaneeringu kohaselt 2500 m².

Planeeringu järgsed moodustatavad krundid:

Pos	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	4708	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	5225	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%

4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest, olemasolevast haljastusest ning kehtivatest piirangutest. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides. Elamukruntide hoonestusalasse võib ehitada üksikelamu ja kuni kaks kõrvalhoonet. Hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvestatud ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned. Kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatise kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatise kohustust mitteomavate hoonete) maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m².

Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoone on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Üksikelamumaa-EP- 100%

3 (üks elamu + kaks abihoonet)

400 m²

elamul: maksimaalselt 9 m

(kuni 2 maa-pealset korrust)

abihoonel: kuni 6 m maapinnast (1 korrus)

TP-3

Madalaim tulepüsivusklass

4.3. Arhitektuursete põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuursete nõudmisi ei esitata. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuursete terviklikkuse printsiibist. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega.

Piirded:

Piirete kavandamisel arvestada üldplaneeringus esitatud nõuetega, vt ptk 3.3. Aiad paigutada ümber elamu hooviala. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev, kõrgus kuni 1,2 m. Ühes tänavalõiguses kasutada sama tüüpi tänaväärset

piiret. Õueala külgi ja tagumist osa võib piirata võrkaiaga. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning peahoone ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,19 m absoluutkõrgusest.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (vähemalt hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooned ja tehnotaristut üleujutusohu eest.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitus peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded hoone põhimahul: 30 - 50°, viilkatus
- Harjajoon: elamul paralleelne või risti tänavaga
- Katusekatte materjal: kivi, rullmaterjal, plekk, asbestivaba tsementkiudplaat
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon

Fassaadi värvitoonidena kasutada looduslähedasi ümbruskonda sobituvaid toone.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs Tohvri teelt (tee nr 1590152), mis on pinnatud kruuskattega heas korras avalik tee. Kruntidele juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse iga krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Parkimiskohtade asukohad määratakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Kogu hooneväline liiklusala rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutus, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lausalise kõvakatte alla viimist. Tänaval parkimist ja manööverdamist ei ole ette nähtud.

Juurdepääs kallasrajale

Lähim avalik juurdepääs Audru jõe kallasrajale on planeeringuala vahetus läheduses paiknevalt munitsipaalomandis 1590149 Männiku tee L1 maaüksuselt Tohvri teelt. Valgeranna sillalt on juurdepääs mööda treppi Sillaääre kinnistul paiknevale kallasrajale, millele on põhijoonisel näidatud võimalik uus asukoht arvestades kaldanõlva. Kallasrada ei ole kogu ulatuses läbitav, selle katkestab ühelt poolt Valgeranna sild ja teiselt maaparandussüsteemi eesvool.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonningimused

Maaüksusel on olemasolev kõrghaljastus- peamiselt noored männid, mis säilitatakse maksimaalselt ja vajadusel tehakse asendusistutusi. Säilitada tuleb olemasolevad normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud ja põõsad, millel on tagatud kasvuruum ning mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Soovitatav on täiendava haljastuse rajamine krunt pos 1 läänepiirile maanteest tulenevate häiringute leevendamiseks. Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 25%.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum, kombineerida kõrg- ja madalhaljastust. Seejuures lähtuda standardist EVS 939:2020 1-4 „Puittaimed haljastuses“ (nii istikute valikul, puittaimede kaitsmisel ehituse ajal kui ka hooldustöödel). Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Jäätmed

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid tänava äärde. Konteineritele rajada sobiv prügiaedik või -maja. Konteinerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb Tohvri tee, riigi kõrvalmaantee Valgeranna teega ja sellega paralleelselt kulgeva Valgeranna kergliiklusteega. Arvestada võimaliku olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Maaomanikud saavad end mürähäiringute eest ise kaitsta tõhustades müratundlike hoonete välispiirde (välissein, ukсед, aknad) hellsolatsiooni, et vähendada häirivust hoone vaikust nõudvates ruumides või häirivuse vähendamiseks. Elamute välisteritooriumi on soovitatav rajada kõrghaljastust müraallika poolisel küljel. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest.

Maaomanik vastutab ehitusprojekti koostamise ajal eelpool mainitud nõuete täitmise eest, kui seda ei tehta/ ei soovita tuleb seda elamute projektides põhjendada. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapind on lõuna ja ida suunas loomuliku kallakuga Audru jõe ja maaparandussüsteemi eesvoolu poole – maapinna keskmine kõrgus hoonestusaladel on ca +2.40 m merepinnast ning planeeringuala lõunaosas kulgeva Audru jõe kaldal ca +0.8 kuni 0.5 m merepinnast. Hoonete ja teede ümbruses olevad sademe- ja liigveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades Audru jõkke ja eesvoolu. Maaparandussüsteemi eesvool tuleb puhastada ning hoida toimivana. Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritavate kruntide ulatuses, kuna tegemist on üleujutatava alaga. Rajatavate hoonete esimese korruse põranda lubatud minimaalne ehituskõrgus on +3,19 m abs, soovituslikult +3,69 m abs. Hoonete ümbruse maa-ala ning juurdepääsuteed, platsid, parklad, ja kõik hoonestusalad tuleb tõsta vähemalt +2,29 abs, et vähendada üleujutusohu riski. Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime. Hoonete elektripaigaldised ja liitumis- ning jaotuskilbi isoleerimata pingestatud osad, ei tohi olla alla +3,19 m abs.

Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Ehitamise käigus eemaldatava kasvupinnasega teha hoone ümber tagasitäide või tasandada ehitusala osas krunti. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Planeeritava ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja kommunikatsioonid tuleb rajada terviklikult enne hoonete ehitamist.

4.7. Keskkonnakaitse

Planeeritav maaüksus ei paikne kaitstaval alal. Lähim kaitseala on ca 700 m kaugusel paiknev Valgeranna hoiuala. Elamute rajamine Sillaääre maaüksusele ei mõjuta hoiuala kaitse-eesmärke. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskonnakaitselised abinõud planeeritava alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.8. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Planeeritav Sillaääre maaüksus paikneb üleujutusohuga piirkonnas. Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Alla 3,19 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) vähemalt kõrgusmäärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooned ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealadid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Vooluveekogude äärsetel maatükkidel ja kruntidel tuleb arvestada ehituskeeluvööndi liikumisega maa suunas, ehitusõiguse realiseerimisel peab ehitatav ehitise olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga.
- Soovitav on vältida ehitustöid ajal, mil pinnavee tase on kõrge (jõevee taseme kõrgperiood kevadel ja merevee taseme kõrgperiood sügisel) ja on oht tööde ala üleujutamiseks.

4.9. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.10. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepeingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned) hoonete klassi.

Tegemist on tiheasustusalaga. Hoonestusalad on kavandatud nii, et nende kaugus krundipiirist on vähemalt 4 m. Lähimad hoonestatud kinnistud on Kulli ja Männiku tee 1. Nimetatud maaüksustel paiknevad hooned asuvad planeeritavatest hoonestusaladest enam kui 8 m kaugusel. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

Maa- ja Ruumiameti andmetel asub lähim hüdrant (nr 725) Tohvri tee T2 maaüksusel ca 200 m kaugusel planeeritavast alast ja ca 300 m kaugusel hoonestusaladest.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Kavandatavate elamute tuletõrjeverustuse tagamiseks on Kulliranna tee äärde veetrassile kavandatud uus hüdrant. Hüdrandi kavandamisel lähtuda kehtivatest normidest ning standarditest.

4.12. Servituutide vajadus

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Kulliranna tee (15904:003:1699)	Elektrilevi OÜ Telia Eesti AS	tagada ühendused elektrivõrguga, tagada ühendused sidevõrguga	Vastavalt kehtivale seadusandlusele.
	Kulli (15904:003:1357) 1590149 Männiku tee L1 (15904:003:1976)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused elektrivõrguga	Vastavalt kehtivale seadusandlusele.

	Krunt pos 1	AS Pärnu Vesi, Krunt pos 2	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehovõrkude omanikele juurdepääs tehovõrkude hooldamiseks ja remondiks	Vastavalt kehtivale seadusandlusele.
	Kullipõllu (15904:003:0985)	Telia Eesti AS	tagada ühendused sidevõrguga	Vastavalt kehtivale seadusandlusele.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringuga kavandatud tööd:

1. Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega haldusleping, mille kohaselt ehitab arendaja välja ühisveevärgi ja ühisreoveekanaliseerimise torustikud ja krunte teenindava elektrivõrgustiku krundipiirideni.
2. Sillaääre maaüksuse omaniku taotluse alusel annab Pärnu Linnavalitsus detailplaneeringuga kavandatud maaüksuse jagamise korralduse.
3. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehovõrkude talumise kohustuse kohta ning märges võimaliku ülejutusohu kohta.
4. Huvitatud isik korraldab planeeritavate kruntide vajaliku ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimise torustiku ning tuletõrje hüdrandi projekteerimise ja väljaarenduse kuni kruntide liitumispunktideni.
5. Huvitatud isik korraldab planeeritavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse kuni kruntide liitumispunktideni.
6. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Peale ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist on võimalik taotleda üksikelanutele ja abihoonetele ehitusluba.
7. Pärnu linn teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehitus- ja kasutuslubade menetluse käigus.
8. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1. Elektrivarustus

Planeeritaval Sillaääre maaüksusel puudub olemasolev elektriliitumine. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 504527 detailplaneeringu koostamiseks. Lähim alajaam Sillarong:(P-Jaagupi) paikneb Kulli maaüksusel. Nimetatud alajaam on planeeritud ümber tõsta Männiku tee äärde.

Planeeritavate elamukruntide elektrivarustus on kavandatud maakaabliga 1590149 Männiku tee L1 maaüksusel Männiku tee ääres paiknevast õhuliini mastist nr 2 või ümberpaigutatavast Sillarong alajaamast. Võimalusel rajada liitumiskilp kahekohalisena kinnistute vahelisele piirile Tohvri tänava äärde.

- Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 39906827 kohaselt on sidekanalisatsiooni / multitorustiku põhitrassi rajamine kavandatud lähtuvana sidekaevust PPS-53 (piki Kulliranna teed, kaasates võimalusel ka Kulliranna tee äärsed kinnistud). Igale krundile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni / mikrotorustiku sisendid põhitrassist. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Võimalik on liituda ka mobiilse või üle õhu interneti lahendustega. Sideteenusega liitumiseks võetakse pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkumatelt sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Sillaääre maaüksusel puudub ühendus ühisveevärgi ja -reoveekanaliseerimisega.

Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste (nr TT-250983) kohaselt on lähimad ühenduspunktid ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega Sillaääre kinnistu edelanurgas.

Kanaliseerimise eelvooloruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevaid kaeve. Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduse sätetatele.

Lähim hüdrant nr 725 paikneb Tohvri tee 1 lähedal, vooluhulk 18,0 l/s.

Tehnovõrgud vt joonis DP-3.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste (nr TT-250983) kohaselt puudub planeeringuala lähiümbruses sademeveekanaliseerimise torustik. Piirkonnas asuvad kraavid ei ole AS Pärnu Vesi haldusalas. Hoonete ja teede ümbruses olevad sademeveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades olemasolevasse maaparanduse eesvoolu ja Audru jõkke. Planeeritud kruntidele uusi kraave ette nähtud ei ole, lahendatakse vajadusel sademeveetorustikuga. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud. Olemasolev kraav säilitada ja korrastada, kraavi puhastamine on

krundiomaniku kohustus. Soovitatav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Vajadusel rajada krundile drenaaž.

Lahendada ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid terviklikult enne hoonete ehitamist. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, maa- või tahkeküttena, lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Sel juhul eelistada päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadikattematerjale. Ei ole lubatud kasutada kivisüüt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.