



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 11-25
Algamise
ettepaneku tegija: Erasik

PAPSAARE KÜLA, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

ELISE TEE 2 JA 4 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Planeerija: Anette Aun

TALLINN 2026

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: juuni 2026

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	4
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid.....	4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	4
3.4. Haljastus ja liiklus.....	5
3.5. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.6. Piirangud.....	6
4. Detailplaneeringuga kavandatav.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	6
4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	9
4.4.1. Liiklusest põhjustatud häiringud.....	9
4.5. Tehnovõrgud- ja rajatised.....	11
4.5.1. Vertikaalplaneerimine.....	11
4.6. Tuleohutuse tagamine.....	13
4.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	13
4.8. Keskkonnatingimused.....	13
4.9. Piirangud.....	14
4.9.1. Servituudid.....	14
4.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	14

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	M 1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1 Illustratsioon

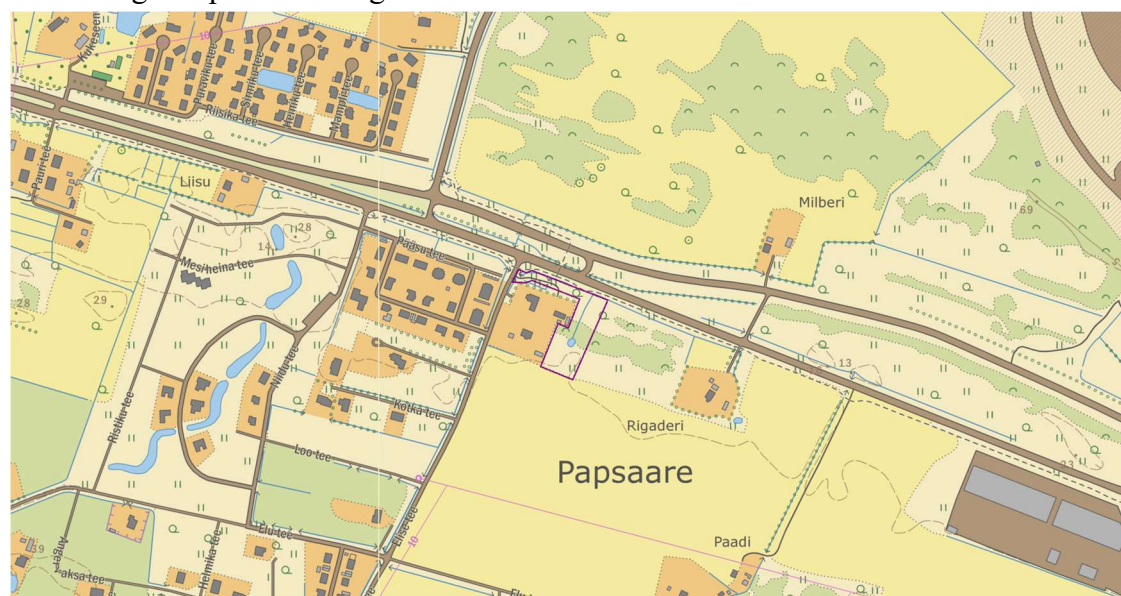
SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused**1.1. Planeeritava maa-ala asukoht**

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Audru alevikus Papsaare külas paiknevad osaliselt Elise tee 2 (kat. tunnus: 15904:003:2091) ja Elise tee 4 (kat. tunnus: 15904:003:1092) katastriüksused.

Planeeringuala piirneb 60 Pärnu-Lihula tee (kat. tunnus: 15904:003:0423), Mattiase (kat. tunnus: 15904:003:0513), Jää-ääre (kat. tunnus: 15904:003:0511), Elise tee L1 (kat. tunnus: 62401:001:0640) ja Pärnu-Lihula kõnnitee L3 (kat. tunnus: 15904:003:2092) katastriüksustega.

Planeeringuala pindala on ligikaudu 7157 m².



planeeringuala piir

Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet põhikaart 2024).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 25.06.2025. a korraldusega nr 426. Korralduse juurde kuulub lisana "Planeeringuala asukohaskeem".

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Geodeesiatööde OÜ 15.08.2025.a (välitööd 23.07.2025), töö nr T-1020

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Audru valla üldplaneering (kehtestatud 13.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 19);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);

- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Elise tee 2 ja 4 katastriüksustest ala eraldamine üksikelamu maa ning tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega kruntide moodustamiseks. Üksikelamu maa kruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ning abihoonete ehitamiseks.

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Lahendatakse juurdepääs kavandatavalt transpordimaa krundilt ning leitakse põhimõtteline tehnovõrkude, liikluse, parkimise ja haljastuse lahendus.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus Papsaare külas Pärnu-Lihula maantee ääres. Planeeringuala jääb Pärnu linna kesklinnast linnulennult 4 km lääne poole.

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad põhjast riigitee nr 60 Pärnu-Lihula tee, idast ja lõunast maatulundusmaad ning läänest, üle Elise tee, korruselamud. Laiemalt vaadatuna on piirkonnas mitmeid elamuarendus alasid, maatulundusmaid, äri ja tootmismaid.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- bussipeatused (Ringraja ja Pääsu) ca 50, 150 ja 250 m;
- toidupood (Pärnu Maksimarket) ca 1,6 km;
- lasteaed (Audru lasteaed „Vikerkaare”) ca 1,3 km;
- põhikool (Pärnu Päikese Kool) ca 3 km;
- gümnaasium (Pärnu Ühisgümnaasium ja Pärnu Sütevaka Humanitaargümnaasium) ca 6,0 km;
- Pärnu haigla ca 7,5 km.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Elise tee 2 katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (M). Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu (ehr kood: 120273890, ehitisealune pind 242.5), kõrvalhoone (ehr kood: 120579212, ehitisealune pind 114.0) ja küttepuude alune (ehr kood: 220690735, ehitisealune pind 28.8).

Elise tee 4 katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (M). Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu (ehr kood: 120189305, ehitisealune pind 159.6), garaaz (ehr kood: 120565963, ehitisealune pind 36.2) ning kanalisatsioon koos omapuhastiga (ehr kood: 221439628, ehitisealune pind 15.0). Püstitamisel on kuur (ehr kood: 121378851, ehitisealune pind 57.3) ja kavandatud on kaabelliinid ja liitumispunkt (ehr kood: 220189649).

Olemasolevad ehitised Elise tee 2 ja 4 kinnistutel jäävad välja planeeringuga määratud alast.

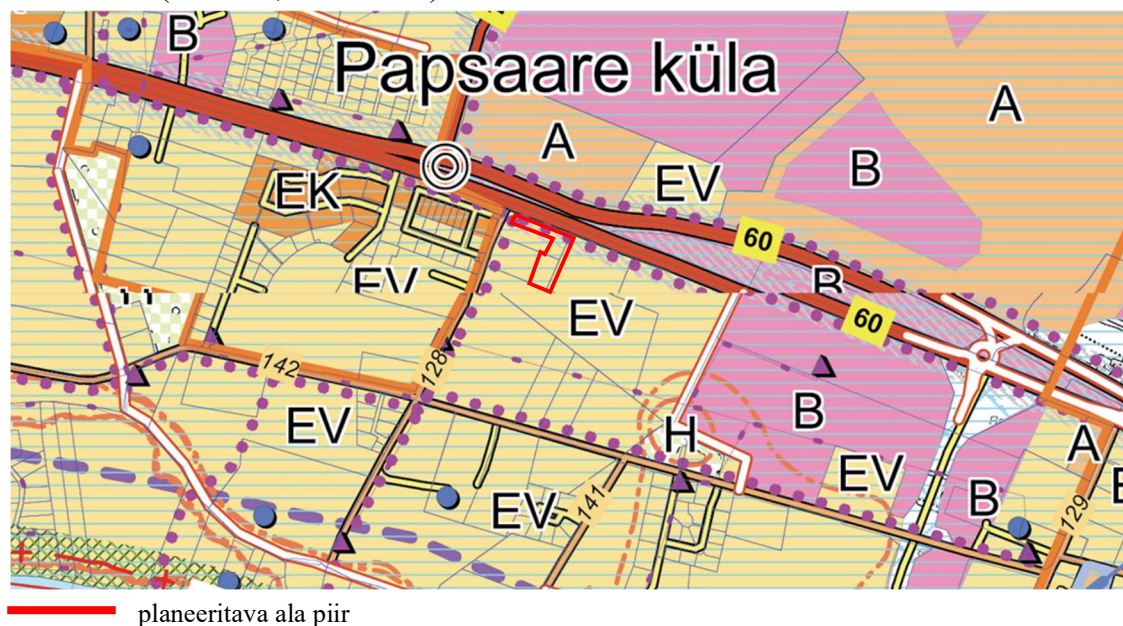
3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringualast välja jäävad hoonetega kinnistu osad on õuemaad, mis on piiritletud piirdeaedadega. Planeeritav ala on kõlvikuliselt looduslik rohumaa ja muu maa. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, Elise tee 2 osas rohumaa ja Elise tee 4 osas niidetava rohumaa. Elise tee 4 kinnistul asub väike tiik.

Planeeringualale juurdepääs on võimalik Elise teelt.

3.5. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Audru valla üldplaneering (kehtestatud 13.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 19), mille kohaselt asub planeeringuala reserveeritud (sh olemasolev) elamumaal (skeem 2, lühend EV).



Skeem 2. Väljavõte Audru valla üldplaneeringust.

Reserveeritud elamumaa on ühepereelamu, paariselamu või ridamaja ehitamiseks ette nähtud ala. Elamumaale on kehtestatud järgmised ehitustingimused:

- ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m²;
- elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m;
- lubatavate hoonete arv krundil määratakse detailplaneeringuga;
- krundi ehitusala suurus ja asukoht määratakse vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele detailplaneeringuga;
- 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. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- kõigi Audru valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse kohta, see tähendab, et tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast.

3.6. Piirangud

- Maaparandushoiu-ala
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Üleujutusala riskipiirkond (Maa- ja Ruumiameti andmetel esinemise tõenäosus 1x50 aasta jooksul)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd

4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek eraldada Elise tee 2 ja 4 katastriüksustest 3 üksikelamu maa (elamumaa) sihtotstarbega krunti ning kaks tee ja tänava maa-ala (transpordimaa) sihtotstarbega krunti. Alale leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Üksikelamu maa sihtotstarbega kruntidele määratakse hoonestusalad ja ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust hoonete püstitamiseks ei määrata, kuid sinna võib planeerida rajatisi (teed, tänavamööbel, valgustus jne).

Planeeritavatele elamukruntidele tagatakse juurdepääs Elise teelt kavandatavate teemaa kruntide kaudu. Osa kavandatavast transpordimaast on seotud kõrval kinnistul samaaegselt koostatava Mattiase kinnistu detailplaneeringuga.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Elise tee 2 ja 4 kinnistute ümberkruntimise kolmeks üksikelamu maa ning üheks tee ja tänava maa-ala krundiks, mis on esitatud planeeringu joonisel 3 Põhijoonis. Planeeringuga nähakse ette võimalus tee ja tänava maa-ala (transpordimaa) sihtotstarbega kruntide hilisemaks liitmiseks, kui need on Pärnu linnale üle antud. Sealhulgas on lubatud liita ka Mattiase kinnistu detailplaneeringuga moodustatud transpordimaadega.

4.2. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5
krundi suurus	1519 m ²	1583 m ²	1557 m ²	709 m ²	1789 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m ²)	375 m ²	375 m ²	375 m ²	-	-
olemasolev katastri-üksuse sihtotstarve, %	M 100%	M 100%	M 100%	M 100%	M 100%

planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	EP 100%	EP 100%	EP 100%	LT 100%	LT 100%
Üld-planeeringu juhtotstarve	Reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)	Reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)	Reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)	Reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)	Reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevas t maapinnast (m) põhi-/abihoone	9 / 5	9 / 5	9 / 5	-	-
põhihoone suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	2 / -1	2 / -1	2 / -1	-	-
abihoone suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	1 / -	1 / -	1 / -	-	-
lubatud suurim hoonete arv krundil	3 (1+2)	3 (1+2)	3 (1+2)	-	-
lubatud väikseim tulepüsisus-klass	määratakse ehitus-projektis	määratakse ehitus-projektis	määratakse ehitus-projektis	-	-
haljastus	Haljastuse protsendiks määratakse 30% krundi pinnast, kuhu kuulub ka väärtuslikku kõrghaljastus.	Haljastuse protsendiks määratakse 30% krundi pinnast, kuhu kuulub ka väärtuslikku kõrghaljastus.	Haljastuse protsendiks määratakse 30% krundi pinnast, kuhu kuulub ka väärtuslikku kõrghaljastus.	-	-
kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse, need peavad paiknema hoonestusala piirides ning nende arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.			-	-

olulisemad arhitektuurinõuded:					
Katusekalle	15-45 kraadi, väiksemad katuse osad ja abihooned võivad olla madalama kaldega			-	-
- Katusekatte materjal	kivi, valtsplekki (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjali. Täpne katusekatte materjal ning toon täpsustub hoone ehitusprojekti koostamise käigus.			-	-
- välisviimistluse materjalid	Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodrita palkmajad. Täpsed välisviimistlusmaterjalid ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms). Hoonete valdav tonaalsus hele.			-	-
- Avatäited (uksed aknad jms)	lahendatakse ehitusprojekti	lahendatakse ehitusprojekti	lahendatakse ehitusprojekti	-	-
- ±0.00 sidumine	minimaalselt 3.2m abs. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,2 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena ning kavandada sinna kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) (täpsustatakse ehitusprojekti). Arvestada ülejutuohust tuleneda võivate riskidega.			-	-

Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve:

M - Maatulundusmaa

Krundi kasutamise sihtotstarve (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

EP - üksikelamu maa

LT - tee ja tänava maa-ala

4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Haljastuse protsendiks määratakse 30% krundi pindalast, kuhu kuulub ka väärtuslikku kõrghaljastust. Uute hoonete, teede ja platside projekteerimisel tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Elamukruntidel on lubatud puid maha võtta vaid hoonestusalalt vastavalt hoone projektile ning juurdepääsuks vajalikult alalt. Lageraie on keelatud. Säilitada metsane maastikupilt. Teedest, platsidest ja

hoonetest vabad alad haljastada. Transpordimaadele nähakse ette ruumi haljasalade rajamiseks.

Jäätmed tuleb sorteerida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda selleks ettenähtud konteineritesse, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Korraldada jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Elamukruntide konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis.

Krundipiirile võib rajada kuni 1,6 m kõrguse võrk- või osaliselt läbipaistva puitaia või kuni 1,2m kõrguse läbipaistmatu kivi- või puitaia. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puidust, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritavatele elamukruntidele tagatakse juurdepääs Elise teelt mööda kavandatavaid tee ja tänavamaa sihtstrabega krunte. Juurdepääsuks vajalik ala planeeritakse koostöös Mattiase kinnistu omanikuga ning infrastruktuuri väljaehitamise võimaldamiseks nähakse Mattiase kinnistule ette servituudialad (vt ptk 4.9.1 servituudid).

Planeeringuga nähakse ette võimalus transpordimaa edasiseks kulgemiseks Jää-ääre kinnistul. Selle juures ei sea planeering kohustust tee välja ehitamiseks viimase krundi juurdepääsust Jää-ääre kinnistuni.

Pos 4 krundil asuva tupiktee lõppu on ette nähtud võimalik überpööramiseks, mille rajamine on vajalik vaid juhul, kui Mattiase kinnistu detailplaneeringuga kavandatud teedevõrk ei ole välja ehitatud käesoleva planeeringuga ette nähtud teede rajamise ajaks.

Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8 on detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis“ kantud nähtavuskolmnurgad. Vastavalt nimetatud normile on peatumiskohustusega ristmikul liituva tee liitumisnähtavus 3 m ning peatee liitumisnähtavus 80 m (liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid taksitusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Parkimiskohtade arvutuse aluseks planeeringus on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Igale üksikelamule nähakse ette 3 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade paigutus ning arv lahendatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele.

4.4.1. Liiklusest põhjustatud häiringud

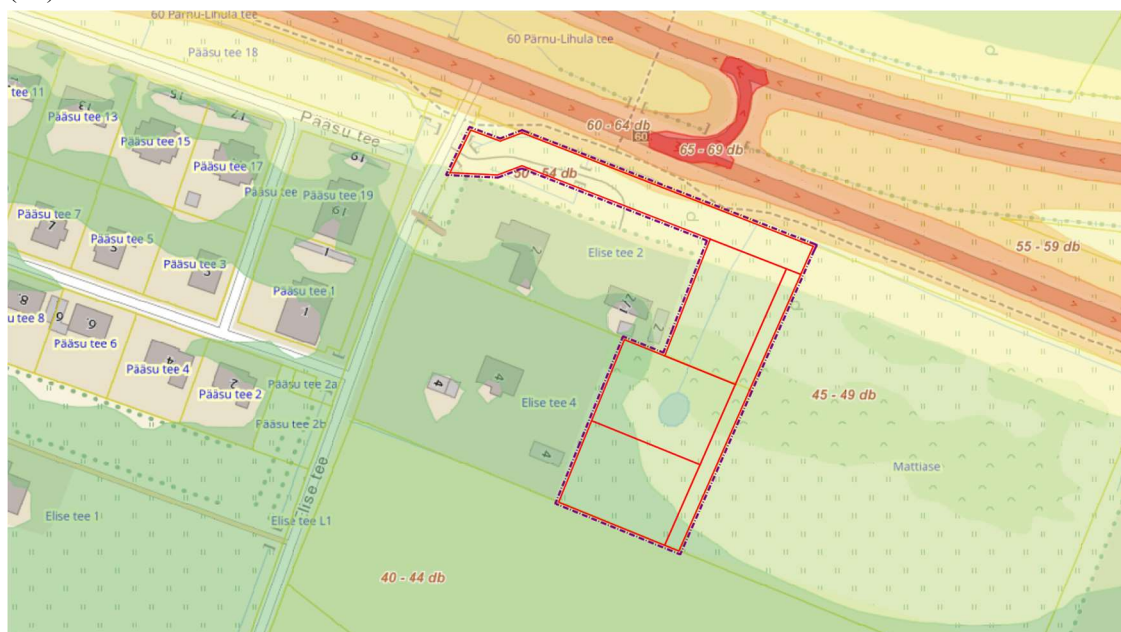
Planeeritav ala on mõjutatud riigiteest nr 60 Pärnu-Lihula tee km 2.872- 4.528, mis paikneb planeeringuala kõrval. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 10477 autot. Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Maa- ja Ruumiameti mürakaardi andmetel on ulatub planeeringualale:

- päeval ajal maanteepoolses küljes müratse kuni 65-69 db (skeem 3);
- öisel ajal maanteepoolses küljes müratse kuni 55-59 db (skeem 4).



Skeem 3: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti 2022 siseriiklikust mürakaardist, Maanteeliiklusrüütmüra päevane (Ld)



Skeem 4: Väljavõte Maa- ja Ruumiameti 2022 siseriiklikust mürakaardist, Maanteeliiklusrüütmüra öine (Ln)

Keskkonnaministri määruse nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kohaselt liigitatakse elamualad II müra katagooriasse, kus lubatud müra piirväärtused on päeval 60 dBA ning öösel 55 dBA. Sõidutee poolisel küljel on lubatud päeval 65 dBA ning öösel 60 dBA.

Planeeringu lahendusega nähakse mürarohkeimasse külge ette transpordimaa. **Planeeritavate elamukruntide liiklusrüütmüra normtase jääb hoone sõidutee poolisel küljel lubatud piiridesse (päeval kuni 65 dBA ning öösel kuni 60 dBA).**

Maantee poolsele planeeritavale elamukrundile ulatub suurim lubatud maanteeliiklusest põhjustatud müratase ning kuigi piirväärtust ei ületata on soovituslik rakendada meetmeid meeldivama ja tervislikuma elukeskkonna tagamiseks. Hoone välispiiretele

kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused.

Soovituslikud meetmed:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lahendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVSEN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusrumatasemeid ca 5 dB võrra;
- müraresistentsemad ruumid sobivad enam tänava poolsele alale;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga soovitatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.5. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude lahenduste määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

Kõikidele tehnovõrkudele mis on planeeritud Mattiase kinnistule seatakse servituut kui käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt ei ole moodustatud eraldiseisvaid teemaa/üldmaa krunte eelnimetatud kinnistute arvelt.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel ehitusprojekti koostamisel.

4.5.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 21.11.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-251003.

Planeeringulahendus näeb ette kruntide liitumise ühisveevärgiga. Veevarustusega liitumine lahendatakse Pääsu tee tänaval asuvast peatorustku ühenduspunktist. Torustik planeeritakse mööda Pääsu teed kuni Pos 5. Sealt edasi mööda Pos 5 ja Pos 4 tänavamaid kavandavate kinnistuteni Pos 1-3. Samuti mööda kavandatavaid teealasid Mattiase kinnistul. Kõikide planeeritavate kinnistute tarbeks on planeeritud eraldi liitumispunkt kavandatavale tänavaalale.

4.5.2. Reoveekanaliseerimine

Reovee lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 21.11.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-251003.

Planeeringulahendus näeb ette kruntide liitumise ühisreoveekanaliseerimisega. Liitumine lahendatakse Pääsu tee tänaval asuvast peatorustiku ühenduspunktist. Planeeringuala reovesi kogutakse isevoolelt kokku ning suunatakse planeeritavasse reoveepumplasse. Sealt edasi nähakse ette kanalisatsiooni survetoru mööda pos 5 tänavamaad, risti üle Elise tee kuni Pääsu teel asuva ühenduspunkti. Enne ühenduspunkti nähakse ette voolurahustuskaev.

Projekteerimisel kontrollida Pääsu tee RVP võimekust uute planeeritavate kinnistute reoveekanaliseerimise vastuvõtmiseks. Vajadusel näha ette pumpla pumba asendamine suurema võimsusega lahendusega.

4.5.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 21.11.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-251003.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud suunata ala põhjapiiril asuva kraavi kaudu Pääsu tee tänaval asuvasse kraavi. Sademevesi kogutakse isevoole torustikuga alalt kokku ning suunatakse pumplasse (pinnavesi kogutakse kokku teealadelt ja elamukruntidelt). Sealt edasi läbi voolurahustuskaevu planeeringuala piiril asuvasse kraavi, mis on ühendatud Pääsu tee tänaval asuva kraaviga. Pos 5 krundil oleva teekatte pinnavesi nähakse ette planeeringuala piiril asuvasse kraavi juhitud.

Elamukruntide sajuveed käidelda võimalikult suurel määral kinnistu piires enne ühistorustikku suunamist: hajutada haljasalale, immutada, rakendada taaskasutust jms.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Uue sademevee väljalasu projekteerimise korral taotleda tingimused ja/või kooskõlastus Keskkonnaametist.

4.5.4. Vertikaalplaneerimine

Krundil pos 1 ja 2 paiknevad kraav ja tiik nähakse ette likvideeritavana. Planeeringuala sademevesi nähakse ette nii lokaalselt immutatuna kui sademeveetorustikku juhitud. Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +1.82...+3.14m. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta vaid selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 28.11.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 506645.

Planeeringuga nähakse ette koht uuele komplektalajaamale Pos 5 ja Mattiase kinnistu piiril. Uue alajaama toide on planeeritud sisselõikena olemasolevast Audru: Lavassaare 10kV kaablist. Uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliinid. Tarbimiskohtade võrguühendustele nähakse ette kinnistute piiridele liitumiskilbid ning jaotuskilbid. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Alajaam ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektripaigaldiste pingestatud isoleerimata osad peavad paiknema vähemalt kõrgusel +3,2 m abs (EH2000).

4.5.6. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 24.11.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 40002517.

Planeeringuga nähakse ette sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust PPS-21 Pääsu teel. Igale kinnistule/hoonele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.5.7. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse kruntidele ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Lahendus esitatakse ehitusprojektis.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Kruntide varustamiseks tulekustutusveega nähakse ette planeeringualale hüdrandi rajamine.

4.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.8. Keskkonnatingimused

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku

alasad, hoiualasad ja kaitsealuseid parke. Planeering ei ole vastuolus ranna või kalda piiranguvööndi kaitse eesmärkidega.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Planeeringuga kaasnevad võimalikud mõjud on ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon, mis on lühiajalised, elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad ning nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

Peamist negatiivset mõju planeeringualale avaldab läheduses paiknev maantee, mis tekitab müra. Lahendusteks on vajadusel mürataseme minimeerimine ehituslike võtetega (vt. ptk 4.4.1).

4.9. Piirangud

4.9.1. Servituudid

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Mattiase 15904:003:0513	kruntide pos 1-3 omanikud	reaalservituut	Reaalservituut annab kruntide pos 1-3 omanikele õiguse rajada, hooldada ning kasutada kinnistule planeeritavaid teid, tehnovõrke ja -rajatisi. Servituuti ei määrata kui Mattiase kinnistu arvelt planeeritav perspektiivne teemaa on käesoleva planeeringu kehtestamise järgse juurdepääsude projekteerimise ajaks moodustatud.

4.10. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

1. Huvitatud isikul korraldada koostöös kohaliku omavalitsusega maa-ala ümberkruntimine vastavalt detailplaneeringu kruntimise lahendusele;
2. hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine;
3. servituutide määramine (vajadusel);

4. avalikult kasutatava taristu ehitamine (sh detailplaneeringu kohaste rajatiste projekteerimine ja vajalike lubade ning kooskõlastuste taotlemine) ning nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine (võsa, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis);
5. kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu kohaste rajatiste üleandmine;
6. peale eelnevate punktide täitmist on võimalik taotleda hoonete ehitusluba ning esitada ehitusteatis;
7. hoonete ehitus;
8. hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse planeerimisseaduse § 131 alusel huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike rajatiste väljaehitamiseks või nende kulude kandmiseks.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu Linnavalitsusele kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi, sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.