



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Muskaadi 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:** 29-24  
**Algamise  
ettepaneku tegija:** Erasik

**PAPSAARE KÜLA, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND**

**MATTIASE KINNISTU DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc  
Planeerija: Anette Aun**

**TALLINN 2026**

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: juuni 2026

## Sisukord

## SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	4
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid.....	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	5
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	5
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	5
3.4. Haljastus ja liiklus.....	5
3.5. Tehnovõrgud.....	5
3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.7. Piirangud.....	6
4. Detailplaneeringuga kavandatav.....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.2. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	7
4.2.1. Arhitektuurid ja ehituslikud piirangud elamukruntidel.....	8
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. Veevarustus.....	11
4.5.2. Reoveekanaliseerimine.....	11
4.5.3. Sademevee kanalisatsioon.....	12
4.5.4. Vertikaalplaneerimine.....	12
4.5.5. Elektrivarustus.....	12
4.5.6. Sidevarustus.....	12
4.5.7. Soojavarustus.....	13
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 1:10 000
Joonis 2	Tugiplaan	M 1:1000
Joonis 3	Põhijoonis	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

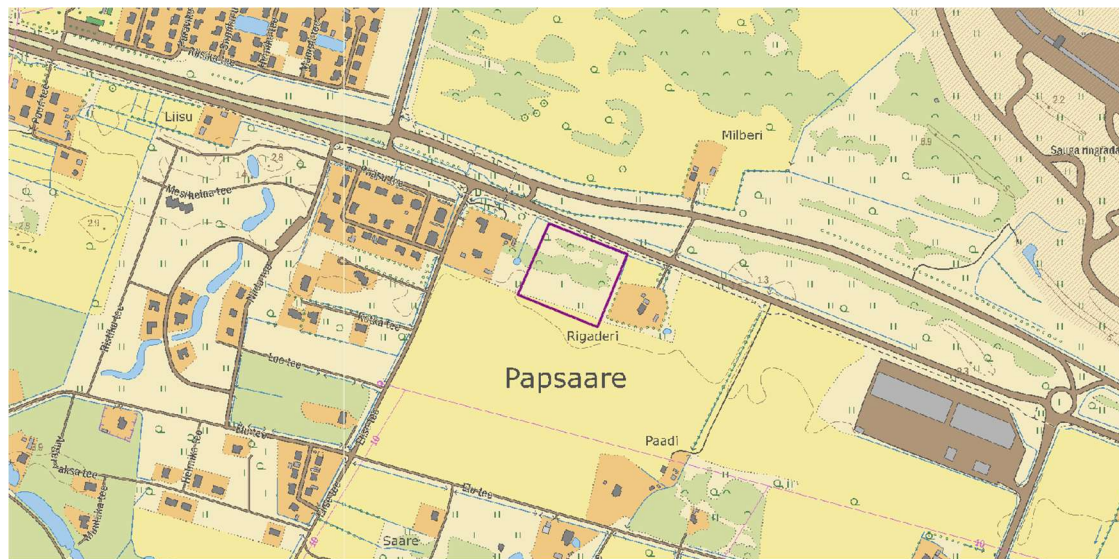
## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused

#### 1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Audru alevikus Papsaare külas paiknev Mattiase katastriüksus (kat. tunnus: 15904:003:0513).

Planeeringuala piirneb 60 Pärnu-Lihula tee (kat. tunnus: 15904:003:0423), Rigaderi (kat. tunnus: 15904:003:2017), Jää-ääre (kat. tunnus: 15904:003:0511), Elise tee 4 (kat. tunnus: 15904:003:1092) ja Elise tee 2 (kat. tunnus: 15904:003:2091) katastriüksustega. Planeeringuala pindala on 18731 m<sup>2</sup>.



— 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 425. 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“ (sisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavalikogu 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 planeeringuala krundistruktuuri muutmine, kinnistutele sobivaima ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks ning arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste kavandamine. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.

### **2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid**

Lahendatakse juurdepääs läbi Elise tee 2 kinnistu 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 ida- ja lääneküljest ühepereelamud (kuni 2 korruselised), lõunaküljest maatulundusmaa sihtotstarbega põllumaa ning põhjast riigitee nr 60 Pärnu-Lihula tee. Laiemalt vaadatuna on piirkonnas mitmeid elamuarendus piirkondi, maatulundusmaid, äri ja tootmismaid.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- bussipeatused (Ringraja ja Pääsu) ca 100, 250 ja 350 m;
- toidupood (Pärnu Maksimarket) ca 1,5 km;
- lasteaed (Audru lasteaed „Vikerkaare“) ca 1,2 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**

Mattiase katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (M).

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitisi ei ole.

### **3.4. Haljastus ja liiklus**

Kõlvikuliselt on kinnistu haritav maa, looduslik rohumaa ja muu maa. Ala on suures osas kaetud metsaga ning osaliselt rohumaaga. Maapind on tasane.

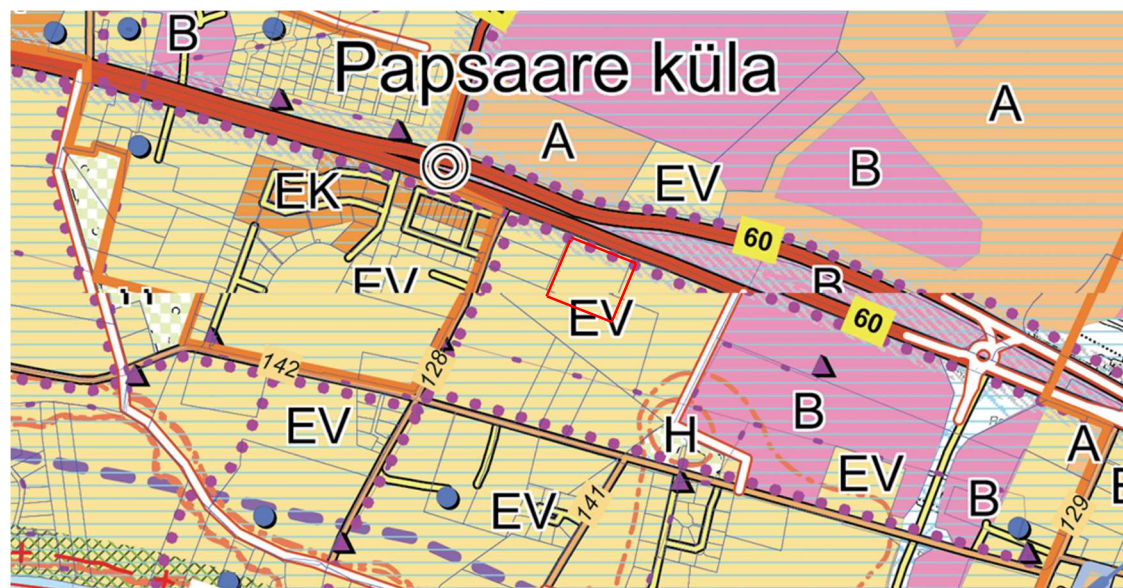
Ligipääs planeeringualale on võimalik läbi Elise tee 2 kinnistu.

### **3.5. Tehnovõrgud**

Kinnistul ei asu tehnovõrkusid.

### **3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng**

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



planeeritava ala piir

**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 m<sup>2</sup>;
- 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 ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärasest;
- vähemalt 10 elamukrundiga ala detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada vähemalt üks keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala; iga järgneva elamukrundi kohta tuleb planeeritaval alal tagada täiendav 20% suurune avalik haljasala.

### 3.7. Piirangud

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

#### 4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 10 üksikelamu maa (elamumaa) sihtotstarbega krunti, üks haljasala, pargi maa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunt 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. Haljasala, pargi maa ning tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega kruntidele ehitusõigust hoonete püstitamiseks ei määrata, kuid sinna võib planeerida rajatisi (teed, tänavamööbel, mänguväljaku atraktsioonid, valgustus jne).

Planeeritavatele elamukruntidele tagatakse juurdepääs Elise teelt Elise tee 2 kinnistu kaudu.

**Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.**

##### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Mattiase kinnistu ümberkruntimise 13 krundiks. Täpne kruntide jaotus 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 Elise tee 2 ja 4 detailplaneeringuga moodustatud transpordimaadega.

##### 4.2. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

**Tabel 1.** Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused.

pos nr.	krundi suurus (m <sup>2</sup> )	krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) /	olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	üldplaneeringu juhtotstarve	hoone maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m) (põhi- / abihoone)	põhihoone suurim lubatud maapealne/ maa-alune korruselisus	abihoone suurim lubatud maapealne/ maa-alune korruselisus	lubatud suurim hoonete arv krundil
1	1351	330	M 100%	EP 100%	Reserveeritud elamumaa	9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
2	1331	330	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
3	1201	300	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
4	1201	300	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
5	1237	300	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
6	1293	320	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
7	1293	320	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
8	1293	320	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
9	1561	390	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)
10	1560	390	M 100%	EP 100%		9 / 5	2 / -1	1/-	3(1+2)

11	1332	-	M 100%	HP 100%	-	-	-	-
12	3367	-	M 100%	LT 100%	-	-	-	-
13	709	-	M 100%	LT 100%	-	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarbed Rahandusministeeriumi leppemärkide juhendmaterjali alusel:

EP - üksikelamu maa

HP - haljasala, pargi maa

LT - tee ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

M - maatulundusmaa

#### 4.2.1. Arhitektuursed ja ehituslikud piirangud elamukruntidel

- Lubatud väikseim tulepüsvusklass määratakse ehitusprojektis.
- Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse, need peavad paiknema hoonestusala piirides ning nende arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.
- Katusekallete lubatud vahemik on 15-45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja abihooned võivad olla madalama kaldega.
- Katusekatte materjalina võib kasutada kivi, valtsplekki (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjali. Täpne katusekatte materjal ning toon täpsustub hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
- 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.
- Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi.
- Avatäited lahendatakse ehitusprojektis.
- Hoone ±0.00= 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 jms) (täpsustatakse ehitusprojektis). Arvestada üleujutuohust tuleneda võivate riskidega.

#### 4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Elamukruntide haljastuse protsendiks määratakse detailplaneeringuga 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 ning parkimiseks vajalikult alalt. Lageraie on keelatud. Säilitada metsane maastikupilt. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Maantee poolsesse külge planeeritakse üldkasutatav haljala.

Planeeringuala maantee poolsesse külge nähakse ette avalik haljasala krunt, kus tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrg- ja madalhaljastus.

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 Elise tee 2 kinnistu (15904:003:2091) kaudu. Juurdepääsuks vajalik ala kavandatakse koostöös Elise tee 2 ja 4 kinnistute omanikega ning infrastruktuuri väljaehitamise ja kasutamise võimaldamiseks nähakse nendele kinnistutele 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.

Kavandatavalt teemaalt pos 12 nähakse ette perspektiivne sõidu- ja kõnnitee asukoht juurdepääsuks Rigaderi (15904:003:2017) kinnistule (läbi krundi Pos 11).

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.

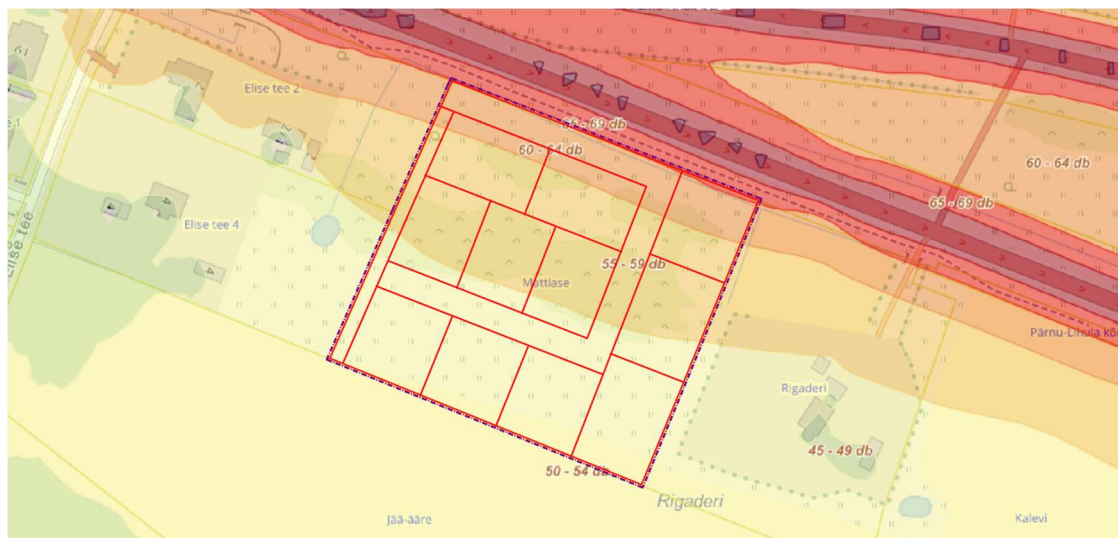
Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Parkimiskohtade arvutuse aluseks planeeringus on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2, mille järgi nähakse igale üksikelamule ette 3 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade paigutus ning arv lahendatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele.

##### **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 2022 siseriikliku mürakaardi andmetel on Mattiase kinnistul:

- päevasel ajal müratse kuni 60-65 db (skeem 3);
- öösel ajal müratse kuni 50-54 db (skeem 4).



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



**Skeem 4:** Väljavõte Maa- ja Ruumiameti 2022 siseriiklikust mürakaardist, Maanteeliiklusringmüra öine (Ln) Keskkonnaministri määruse nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kohaselt liigitatakse elamualad II müra kategooriasse, kus lubatud müra piirväärtused on päeval 60 dBA ning öösel 55 dBA. Sõidutee poolset küljel on lubatud päeval 65 dBA ning öösel 60 dBA.

Planeeringu lahendusega nähakse mürarohkeimasse külge ette transpordi- ja haljasala maad. **Planeeritavate elamukruntide liiklusringmüra normtase jääb hoone sõidutee poolset küljel lubatud piiridesse: päeval kuni 65 dBA ning öösel 60 dBA.**

Maantee poolsetele planeeritavatele elamukruntidele ulatub suurim lubatud maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme 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 Ctr vastavalt standardile EVSEN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisolatsiooni 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 (tuulutussavad 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 liiklusratasemeid 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 läbi Elise tee 2 ja Elise tee 4 kinnistute seatakse servituut kui käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt ei ole moodustatud eraldiseisvaid teemaa 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 peatorustiku ühenduspunktist. Torustik planeeritakse mööda Pääsu teed kuni Elise tee 2 kinnistuni. Sealt edasi mööda Elise tee 2 ja 4 planeeringuga määratud teemaid ning käesoleva planeeringuga määratud pos 12 ja 13 teemaid kavandavate kruntideni Pos 1-10. Kõikide kavandatavate kruntide tarbeks on planeeritud eraldi liitumispunkt kavandatavale tänavaalale.

##### **4.5.2. Reoveekanalisatsioon**

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

Planeeringulahendus näeb ette kruntide liitumise ühisreoveekanalisatsiooniga. Liitumine lahendatakse Pääsu tee tänaval asuvast peatorustiku ühenduspunktist. Planeeringuala reovesi kogutakse isevoolselt kokku ning suunatakse planeeritavasse reoveepumplasse. Sealt edasi nähakse ette kanalisatsiooni survetoru mööda Elise tee 2 ja 4 planeeringuga määratud teemad, risti üle Elise tee kuni Pääsu teel asuva ühenduspunktini. Enne ühenduspunkti nähakse ette voolurahustuskaev.

Projekteerimisel kontrollida Pääsu tee RVP võimekust uute planeeritavate kinnistute reoveekanaliseerimisele 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 iseoolse torustikuga alalt kokku ning suunatakse pumplasse (pinnavesi kogutakse kokku teeladelt ja elamukruntidelt). Sealt edasi läbi voolurahustuskaevu kraavi, mis on ühendatud Pääsu tee tänaval asuva kraaviga.

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 väljalasude projekteerimise korral taotlema tingimused ja/või kooskõlastus Keskkonnaametist.

#### 4.5.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +1.82...+3.14m.

Elamukruntide sajuveed käidelda oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, immutada, rakendada taaskasutust jms. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgaks naaberkruntidele. Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele 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 12 ja Elise tee 2 kinnistu piirile. 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/mikrotorustiku 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 taotlema 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 überpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

Kruntide varustamiseks tulekustutusveega nähakse ette planeeringualale hüdrantide rajamine.

#### 4.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

#### 4.8. Keskkonnatingimused

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 ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnanaloo taotlemiseks.

Peamist negatiivset mõju planeeringualale avaldab läheduses paiknev maantee, mis tekitab müra. Lahendusteks on mürataseme minimeerimine ehituslike võtetega (vt. pkt 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
Elise tee 2 15904:003:2091 ja Elise tee 4 15904:003:1092	kruntide pos 1-10 omanikud	reaalservituut	Reaalservituut annab kruntide pos 1-10 omanikele õiguse rajada, hooldada ning kasutada kinnistutele planeeritavaid teid, tehnovõrke ja -rajatisi. Servituuti ei määrata kui Elise tee 2 ja 4 kinnistutest planeeritavad teemaa krundid 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.
9. Arendaja kohustub rajama üldkasutatavale maale koosviibimisala, mis hõlmab vähemalt 2–3 erinevat mänguatraktsiooni eri vanuses lastele ning istumisala. Mänguväljakud peavad vastama Euroopa standarditele EVS-EN 1176 (mänguvahendid) ja EVS-EN 1177 (pinnakatted). Koosviibimisala rajamise kohustus tekib pärast planeeringualale viie eramu valmimist.

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.