

juhtfunktsioonidest. Üldplaneeringu muutmisel (v.a teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel (vt *ptk 2.6.1 punkt 1*). Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Audru Vallavalitus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu algatamist.

2.2.1 Arhitektuursed üldnõuded

Nõuded hoonete välimusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus. Hajaasustuses antakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega.

Kõigi Audru valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas⁴. Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Audru Vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Juhul, kui puudub detailplaneeringu kohustus määrab Vallavalitsus vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike alade tekkimise eelduseks.

2.2.1.1 Arhitektuursed nõuded elamute planeerimiseks ja projekteerimiseks

Audru vallas ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooneid 10 000 m²-st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel väljaspool tiheasustusalasid ja detailplaneeringu kohustusega alasid on kohustuslik kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). St hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

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).

⁴ Fotod ja vaated tuleb esitada värviliselt. Fotode ebateravuse või vähese arusaadavuse korral külastab valla spetsialist vajadusel projekteeritavat krunti kohapeal. Kui tuvastatakse fotode ja tegeliku olukorra erinevus on vallavalitsusel õigus peatada projekti edasine menetlemine kuni selle vastavusse viimiseni tegeliku olukorraga.

Korterelamutel ja ridaelamutel ei tohi ilma Audru Valla kirjaliku nõusolekuta muuta elamute akende jaotust. Aknaid võib vahetada ilma projektita ainult sama jaotuse, sama kuju ja sama laia raamiga ning sama värvi akende vastu. Kõik aknad, mida ei ole vahetatud sama kujuga akende vastu, tuleb vahetada tagasi algupärase kujuga akende vastu või kooskõlastada nende vahetuse põhimõtted teist tüüpi akende vastu Audru Vallavalitsusega kogu maja ulatuses.

Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ehitusloa alusel. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.

2.2.2 Elamutega seotud mõisted

Käesoleva üldplaneeringu tähenduses on:

ELAMU alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.

ÜHEPEREELAMU (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaalelamu või üksikelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad või suvemajad, mis on vastavalt seaduse nõuetele kohandatud aastaringseks elamiseks.

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljети kokkuehitatud ühepereelamut. Kaksikelamuks loetakse ka muu kahe korteriga elamu, mis on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (nt iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes (nt korruselamu, galeriimaja vms).

AIAMAJA, SUVILA on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone, mida ei kasutata aastaringsest alaliseks elamiseks ning mis ei pea vastama täielikult elamule seatud nõuetele.

ABIHOONE (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (nt puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvuhoone, võrgukuur, paadikuur vms).

2.2.3 Elamuehituse põhimõtted ja nõuded elamuehitusele

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooalalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal (*Üldplaneeringu kaardil* näidatud valge ala või rohevõrgustiku ala). Üldplaneeringus reserveeritud haljasmaade (H) ja kehtivates detailplaneeringutes näidatud haljasmaa maaüksuste või kruntide muutmine elamumaaks ei ole lubatud ning selleks detailplaneeringuid ei algatata.

Valgel alal ja rohevõrgustiku alal toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärast võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või looduskaitse aluse ala või objekti lähedusse vms juhul).

Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering. Olemasolevate ühepereelamute või taluelamute olemasolul on lubatud neid ümber ehitada või rekonstrueerida ilma detailplaneeringuta sõltumata kinnistu suurusest eeldusel, et hoone ehitusalune pindala ei suurene üle 33% ega hoone uued osad ei lähe naaberkinnistule lähemale kui 5 m.

Detailplaneering tuleb koostada ka juhul, kui kavandatav elamukrunt või -krundid on alla 1 ha suurusega.

Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m.

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.

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Hajaasustuses elamu ehitamiseks lähemale kui 50 m teisest elamust tuleb võtta hoone projektile (või detailplaneeringu vajaduse korral koostatavale detailplaneeringule) naabri kooskõlastus.

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Juhul, kui ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis on tunnused, mis viitavad muule elamu tüübile kui ühepereelamule, lähtutakse planeerimisel ja projekteerimisel vastavatüübilisest hoonest, mis on defineeritud üldplaneeringu *ptk 2.2.1.1*. Aiamajade ja suvilate maal olevad suvilaid võib projekteerida vaid ühepereelamuna. Paaris aiamajad ja suvilad ei ole Audru vallas lubatud.

Juhul kui kehtiva või koostatava detailplaneeringuga on ühepereelamu või kaksik-elamu krundile ette nähtud enam hooneid kui üks, tohib krundile rajada ühe elamu ja detailplaneeringus toodud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid, v.a kui detailplaneeringus on sätestatud teisiti. Selline nõue kehtestatakse, et vältida abihooneks planeeritud hoonete kasutamisele võtmist elamutena. Detailplaneeringu järgselt rajatav elamute arv ei tohi olla suurem kui planeeringus lubatud, sest sellisel juhul võidakse ületada antud piirkonna keskkonnataluvuse piiri.

Kaksikelamu või muud enam kui kahe korteriga elamud, ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile, kui selle näeb ette varem kehtestatud detailplaneering või tiheasustusaladele. Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele hoone tüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ridaelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda detailplaneeringus ridaelamumaana. Ridaelamu või muud enam kui kahe korteriga elamu puhul tuleb detailplaneeringus kindlaks määrata ka korterite arv. Üldplaneeringus määratud EK alale võib rajada ka ühepereelamuid.

Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui see on määramata ei ole lubatud maa-aluseid korruseid rajada.

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.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja hajaasustuses näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamine on käsitletav ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (s.h säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti⁵ alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam kui 33%, on vallal õigus enne rekonstrueerimisprojekti koostamist nõuda detailplaneeringu koostamist.

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 imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

2.2.3¹ Külades ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustusega alal

Külades detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on lubatud ühele maaüksusele ühe ühepereelamu püstitamine või laiendamine projekteerimistingimustega. Seejuures peavad olema täidetud peatükkides 2.2.3.1 ja 2.2.3.2 toodud nõuded.

Projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks on üldplaneeringu vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused. Ehitis peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringutega.

Detailplaneeringu kohustusega alal on vaja maa kruntimiseks koos maa sihtotstarbe muutmise ja ehitusõiguse määramisega koostada detailplaneering.

⁵ Vastavalt *ehitusseadustikule* on ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine

Olemasolevatel detailplaneeringualadel asuvatele maaüksustele, millele ei ole kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandatud hoonestust ja mis ei ole detailplaneeringuga määratud üldmaaks või haljasalaks, võib detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel ühe elamu ja seda teenindavad abihooned, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Külades üldplaneeringuga reserveeritud äri-, tootmis- ja üldkasutatavatel maadel võib kaaluda projekteerimistingimuste väljaandmist ühel maaüksusel ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks või laiendamiseks, sel juhul peab kavandatav tegevus olema kooskõlas üldplaneeringuga ja peatükkides 2.2.4 ja 2.2.5 detailplaneeringu koostamiseks esitatud tingimused kehtivad ka projekteerimistingimuste puhul. Ehitise teenindamiseks vajalike ehitiste asukoht maaüksusel tuleb külades detailplaneeringu kohustusega alal määrata ehitusprojekti asendiplaanil.

Külades, ehitusloakohustusliku (peatükkides 2.2.3, 2.2.4 ja 2.2.5 märgitud hoonete: elamu, elamu abihoone, äri-, tootmis- või avalikku funktsiooni täitva hoone) hoone laiendamisel, kui hoone ehitusmaht suureneb enam kui 33% selle esialgu kavandatud mahust, väljastatakse projekteerimistingimused või kaalutakse detailplaneeringu koostamise vajadust.

Ehitusprojekti koostamisel lahendatakse kinnistu varustamine tehnilise infrastruktuuriga (vesi, kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jne) ja juurdepääs avalikult teelt.

Loobuda uute elamualade (v.a üksikelamute) kavandamisest väärtuslikule põllumajandusmaale.

Detailplaneeringu olemasolu korral, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta ja detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, on õigus koostada arhitektuursed lisatingimused. Arhitektuursete lisatingimuste koostamine detailplaneeringu olemasolul eeldab avalikkuse kaasamist. Arhitektuursed lisatingimused arvestavad detailplaneeringu ala või piirkonna väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Arhitektuursed lisatingimused on kättesaadavad detailplaneeringu materjalide juures.

Kultuurimälestiste ja 20. saj väärtusliku arhitektuuriobjektide vahetus naabruses ehitamisel tuleb arvestada nende eripäraga ja arhitektuurilise lahendusega. Kultuurimälestistel ja nende kaitsevööndites tuleb lähtuda muinsuskaitseaduses sätestatud nõuetest ja piirangutest. Vallavalitsus võib nõuda projekteerimistingimuste taotluse või ehitusteatise esitajalt eksperthinnangut kavandatava ehitise sobilikkuse kohta.

Ehitustegevusel tuleb pärandkultuuri objektide olemasolu välja selgitada. Pärandkultuuri objektide säilimine tuleb maaomanikul tagada, neid ei või kahjustada ning vahetusse naabrusesse ehitamisel on soovitatav arvestada objektide eripäraga. Kasutada tuleb sobivaid arhitektuurilisi lahendusi. Vallavalitsus võib nõuda projekteerimistingimuste taotluse või ehitusteatise esitajalt eksperthinnangut kavandatava ehitise sobilikkuse kohta.

Ehitiste kavandamisel riigiteede kaitsevööndis võib kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul, kui see ei vähenda tee ohutust ja korrakohast kasutamist.

Arvestada, et olemasolevate riigiteede koridorides (20 m mõlemale poole tee teljest) võib olla vajadus perspektiivseks riigiteede rekonstrueerimiseks (ristmike ümberehitus, teede laiendamine, kraavide rajamine, lisaradade ehitus, jalgratta- ja jalgteede rajamine riigitee kõrvale jne). Nimetatud koridoris näha ette ehitusloakohustusega ehitiste ehitusteatistele või projektidele Maanteeameti seisukoha küsimine.

Ehitusõiguse määramisel projekteerimistingimustega peab olema tagatud kinnistule juurdepääs avalikult teelt või on lahendatud juurdepääs erakinnistute omanikega kokkuleppel seatava servituudiga.

Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus saada eraldi juurdepääs riigiteelt.

Tuleb vältida müra- ja saastetundliku arenduse kavandamist riigiteega külgnevale alale. Juhul, kui riigiteega külgneval alal siiski kavandatakse müra- ja saastetundlik arendustegevus, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed. Nimetatud kohustus peab olema käsitletud eelnimetatud arenduste maakasutuse-, ehitus- ja projekteerimistingimustes.

2.2.3.1 Nõuded elamukrundi või elamu ehituseks taotletava maaüksuse suurusele

Üldplaneeringuga kehtestatakse Audru valla erinevates piirkondades minimaalsed lubatud uute elamukruntide või elamu ehitamiseks lubatavate maaüksuste suurused. Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile või maaüksusele ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid või maaüksused kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Elamukruntide ehk ühepereelamu ehitamiseks lubatud kruntide minimaalsed suurused valla erinevates osades on määratud kompaktse hoonestusega alade puhul *SKEEMIL 1: Elamukruntide miinimumsuurused*. Skeemil olev suurus ruutmeetrites on minimaalne lubatav ühepereelamu ehitamiseks kavandatud uue krundi suurus. Sellest väiksemale maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks (v.a juhul, kui see oli juba enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist nii määratud kehtinud detailplaneeringuga).

Mitmepereelamute ehitamiseks vajalike kruntide suurused arvutatakse *SKEEMI 1. Elamukruntide miinimumsuurused* alusel järgmiselt:

- Kaksikelamu ja muu kahe korteriga elamu ehitamiseks vajaliku krundi miinimumpindalaks määratakse: $2 \times 0,75 \times$ joonisel toodud minimaalne lubatud uue ühepereelamu krundi suurus m^2 -tes;
- Ridamajade krundi miinimumpindalaks määratakse: *seksioonide* arv $\times 0,5 \times$ minimaalne lubatud uue ühepereelamu krundi suurus m^2 -tes.

Elamukruntide miinimumsuurused valla territooriumil on määratud skeemil 1. Lisaks skeemil 1 toodule tuleb arvestada, et väljaspool kompaktse hoonestusega ala:

1) tiheasustusaladel peab jõe kaldaga piirneva krundi lubatud minimaalne suurus olema vähemalt $2\,500\text{ m}^2$;

2) väljaspool tiheasustusala kuid, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, peab kaldaga või mererannaga piirneva krundi lubatud minimaalne suurus olema vähemalt $5\,000\text{ m}^2$.

Elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m v.a kui lubatust kitsamad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringuga.

Audru vallas ei ole lubatud moodustada kolmnurkseid krunte.

Peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist ei ole ka elamukruntide reaalosadeks jagamine olemasolevate elamute puhul lubatud, kui jagamisel moodustuks väiksem krunt, kui on toodud *SKEEMIL 1: Elamukruntide miinimumsuurused* vastavas valla piirkonnas. Olemasoleva elamukrundi jagamine on lubatud juhul kui see toimub vastavuses käesolevast üldplaneeringust varem kehtima hakanud detailplaneeringuga.

Hajaasustuses on minimaalne elamuehituseks võimalik maaüksuse suurus järgmine:

- Valgetel aladel vähemalt 1 ha;
- Rohevõrgustiku alal vähemalt 3 ha, kusjuures hoonet ei ole lubatud rajada jõe kaldal olevasse ehituskeeluvööndisse ega kinnistu kogu ulatuses aiaga piirata (vt *ptk 2.2.6.2*).

Sealjuures ei ole ka hajaasutuses oleva maaüksuste enam, kui kaheks jagamine (sh üks hooviala elamumaana ja ülejäänud maa maatulundusmaana) elamuehituse jaoks lubatud⁶.

Hajaasustuses olevatele väiksematele maaüksusele ei anta ehitusõigust mitte ühtegi liiki elamu rajamiseks. Hajaasustuses on piirang maaüksuse suurusele seatud lähtuvalt vajadusest tagada väljapoole arengualasid traditsiooniline hajaasustusviisil elamine ja toimiv rohevõrgustik.

⁶ Maaüksusi võib väiksemaks jagada aga neile ei anta siis võimalust elamute rajamiseks.

2.2.3.2 Nõuded elamumaal oleva ehitusala suurusele ja rajatavate hoonete arvule

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv krundil detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.

Külades määratakse maaüksusele lubatava ehitusala suurus projekteerimistingimustega arvestades punktis 2.2.3.1 kehtestatud elamukruntide minimaalsuuruseid, kitsendusi, rohevõrgustiku ala, looduslike olusid ja kavandatava hoone eripära.

Projekteerimistingimustega on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvad ehitusloakohustuslikud abihooned (max 3 tk) üldplaneeringu kehtestamise hetkel olemas olnud kinnistu kohta.

2.2.3.3 Korterelamute asukoha valiku tingimused

Korterelamuid või ridamajasid on lubatud rajada Pärnu Lihula mnt-ga piirnevatel kinnistutel ühes reas vahetult tee ääres, Jõõpre tiheasustusalas sees Lavassaare mnt piirnevatel kinnistutel ühes reas vahetult tee ääres ja Audru alevikus (v.a varem kehtestatud planeeringutes määratud juhud).

Ridamaja ja kortermaja planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada antud hoonetüübi sobivust konkreetse valla piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseeringu alusel kujundatakse Audru valla seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded detailplaneeringus hoonete arhitektuurse ilme täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus konkreetse kohta (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid).

Uue korruselamu maksimaalne kõrgus Audru vallas võib olla 12 m olemasolevast maapinnast ja korruselisus kuni 2-korrust. Uues rajatavas korterelamus võib olla maksimaalselt 12 korterit. Ridamajas võib olla maksimaalselt 6 korterit (nn boksi).

Korteritega majade (sh kortermaja, ridamaja) planeerimisel tuleb planeeringualast vähemalt 20% jätta avalikuks haljasalaks (sinna hulka ei kuulu teede maa sees olev liiklushaljastus).

Igal ühepereelamul või korteril (ka paarismaja osa või ridaelamu korter) peab olema vähemalt 2 parkimiskohta ühe korteri kohta ja lisaks sellele üks külaliste parkimiskoht iga 5 korteri kohta.

Ridamaja ja kortermaja planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada antud hoonetüübi sobivust konkreetse valla piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoone eskiisprojekt koos 3D piltide või maketiga enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi ja visualiseeringu alusel kujundatakse Audru valla projektkomisjoni seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded hoone projekti täpsustamiseks. Vajadusel annab eskiisile ekspertiisi