

PÄRNU LINN PAPSAARE KÜLA
PAJUVÄLJA JA LEHTMETSA MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

Projektijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusdokumendid

1. Pärnu linnavalitsuse 07.10.2019 korraldus nr 664 Papsaare külas Pajuvälja ja Lehtmetsa detailplaneeringu koostamise 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:.....	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:	9
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....	12
4.1. Krundijaotus:	12
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	12
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	13
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	14
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	15
4.6. Avalik ruum	15
4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	16
4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek	16
4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	17
4.10. Keskkonnakaitse	18
4.11. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed	18
4.12. Energiatõhusus	19
4.13. Piirkonna turvalisus	19
4.14. Tuleohutusnõuded	19
4.15. Servituutide vajadus.....	20
4.16. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused	20
4.17. Planeeringu elluviimine	20
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	22
1.1. Elektrivarustus.....	22
1.2. Sidevarustus	22
1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	22
1.4. Sademeveekanaliseerimine ja vertikaalplaneering	23
1.5. Soojavarustus	23

Joonised

1. Asukoha skeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Kruntimise plaan	DP-3
4. Planeeringu lahendus	DP-4
5. Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-6

Kooskõlastused

Lisad

1. Teeserva ja Pajuvälja kinnistute detailplaneering ning Lehtmetsa kinnistu osaline detailplaneering. Põhiplaan.
2. Telia AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33133000, väljastatud 05.12.2019
3. Pärnu Vesi AS Tehnilised tingimused Pärnu linnas Papsaare külas asuvate Pajuvälja (15904:003:0785) ja Lehtmetsa (15904:003:0784) kinnistutele detailplaneeringu koostamiseks nr DT-150511, väljastatud 22.11.2019
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 340276, väljastatud 27.01.2020

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Pärnu linnavalitsuse 07.10.2019 korraldus nr 664 Papsaare külas Pajuvälja ja Lehtmetsa detailplaneeringu koostamise 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
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Pajuvälja ja Lehtmetsa maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, töö nr 2021-349, Kobras OÜ

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu Topo-geodeetiline maa-ala plaan, töö nr 7920, 21.02.2019
OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu Topo-geodeetiline maa-ala plaan, töö nr 9010, 16.11.2021

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ arhitekt Andrus Kilumets.
Projektijuht Kai Keel

Planeeringu koostajad: keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk ja Kai Keel.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on algatamise otsuse kohaselt kehtiva detailplaneeringu lahendust osaliselt muuta Pajuvälja kinnistu osas, muutes maatulundusmaa kolmeks elamukrundiks, kavandades kergliiklustee ja parkla. Lehtmetsa kinnistu osas kavandatakse varem planeerimata ala muuta maatulundusmaast kuueks elamukrundiks ja üheks üldmaa krundiks. Lisaks lahendada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonidega liitumised.

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostamise eesmärk täpsustunud: planeeritaval alal moodustatakse 10 elamukrunti, transpordimaa krunt ning üldkasutatava maa ja ärimaa krunt. Keskkonnaameti nõuete kohaselt on paatide veeskamise koha ehk slipi rajamiseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, seega on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritavad maaüksused on planeeringu koostamise käigus muutunud- ala krunditi kehtiva detailplaneeringu järgi. *Algatamisel hõlmab planeeritav ala osaliselt Pajuvälja maaüksust (katastritunnus 15904:003:0785, 100% maatulundusmaa, pindala 5,95 ha) ja osaliselt Lehtmetsa maaüksust (katastritunnus 15904:003:0784, 100% maatulundusmaa, pindala 5,95 ha).*

Planeeritav ala hõlmab järgmisi olemasolevaid maaüksuseid:

Maaüksuse nimetus	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Jõeserva tee 23b	62401:001:1887	2,92 ha	100% maatulundusmaa
Jõeserva tee 23c	2401:001:1899	81 m ²	100% tootmismaa
Jõeserva tee 42a	62401:001:1902	2577 m ²	100% üldkasutatav maa
Pajuvälja tee 41a	62401:001:1888	12798 m ²	100% maatulundusmaa
Jõeserva tee*	62401:001:1892	9999 m ²	100% transpordimaa
Pajuvälja tee*	62401:001:1894	8775 m ²	100% transpordimaa

*maaüksus on hõlmatud osaliselt

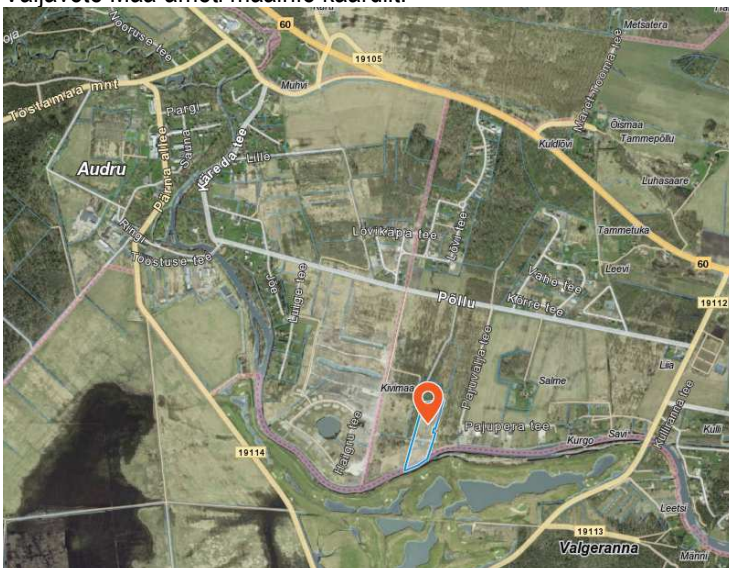
Planeeritava ala pindala on kokku ca 4,8 ha. Nimetatud maaüksused paiknevad Pärnu linnas Papsaare külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse nimetus	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Salme	62401:001:2052	17,87 ha	100% maatulundusmaa
Kivimaa	15904:003:0541	8,91 ha	100% maatulundusmaa
Jõeserva tee 23a	62401:001:1901	8829 m ²	100% üldkasutatav maa
Jõeserva tee 36	62401:001:1929	1227 m ²	100% elamumaa
Jõeserva tee 38	62401:001:1927	1230 m ²	100% elamumaa
Jõeserva tee 40	62401:001:1925	1232 m ²	100% elamumaa
Jõeserva tee 42	62401:001:1923	1258 m ²	100% elamumaa
Pajuvälja tee 41	62401:001:1924	1329 m ²	100% elamumaa
Pajupera tee L1	16001:001:0462	3170 m ²	100% transpordimaa
Pajupera tee 1	62401:001:1487	3896 m ²	100% elamumaa

Lõunast piirneb planeeritav ala Audru jõega.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritavad maaüksused on hoonestamata valdavalt lagedad rohumaad, osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Lähimbruses paiknevad peamiselt põllumaad, hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, Pajupera tee elamuarendus ja Audru jõgi.

Planeeritav ala on valdavalt loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga, mis on võsastunud ning osaliselt kõrghaljastatud.

Maa-alale pääseb riigi tugimaanteelt Pärnu-Lihula (tee nr 60) mööda kõrvalmaanteed Valgeranna tee (tee nr 19112), Põllu tänavat (Elutee I, jaotustänav nr 1590143) ja Pajuvälja teed. Freesafalkattega Pajuvälja tee kulgeb Pajuvälja maaüksuse idapiiril ning on juurdepääsuteeks Pajupera teele ja selle ääres paiknevatele maaüksustele.

Planeeringuala reljeef on tasane, jõe suunas langev. Maapinna abs kõrgused ca 2.06 - 0.79 m. Maa-ameti andmetel asub planeeritav ala üleujutusohuga piirkonnas.

Planeeritav ala on kaetud drenaažisüsteemiga, mis koosneb torustikust ja kraavidest. Torustiku seisukord ei ole teada.

Maa-alal puuduvad tehnovõrgud. Välja on ehitatud veetrass, mis kulgeb Põllu tänavalt mööda Pajuvälja teed kuni Pajupera tee maaüksusteni. Pajuvälja tee ja Pajupera tee 1 maaüksuste piirile on rajatud tuletõrje tiik.

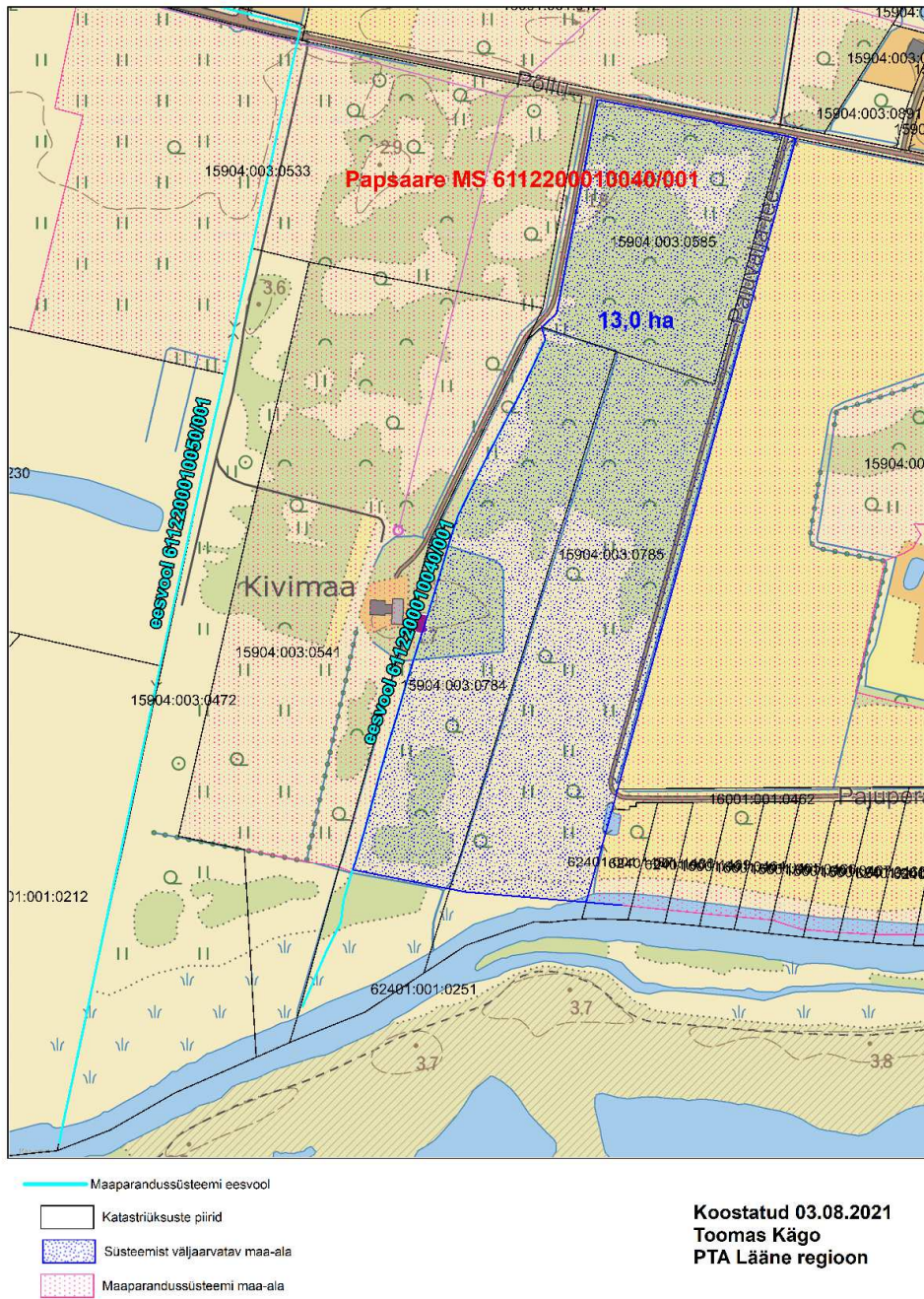
Planeeritaval alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Audru jõe **kalda ehituskeeluvöönd**. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.
- Audru jõe **kalda piiranguvöönd**. LKS § 37 lg 1 p 2 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.
- Audru jõe **kalda veekaitsevöönd** – 10 m põhikaardile kantud veepiirist (Veeseadus § 118, LKS § 39) ja alal paikneb avalikult kasutatava veekogu **kallasrada**- 4 m põhikaardile kantud veepiirist;
- väheses ulatuses **maaparandussüsteemi maa-ala** – PAPSAARE;
- maaparandussüsteemi **eesvoolu** (kuni 10 km² valgala) **kaitsevöönd** – 12 m mõlemal kaldal;
- maaparandussüsteemi **eesvoolu** (kuni 10 km² valgala) **veekaitsevöönd** – 1 m.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Papsaare MS 6112200010040/001 osaline kasutisotstarbe lõppenuks lugemine

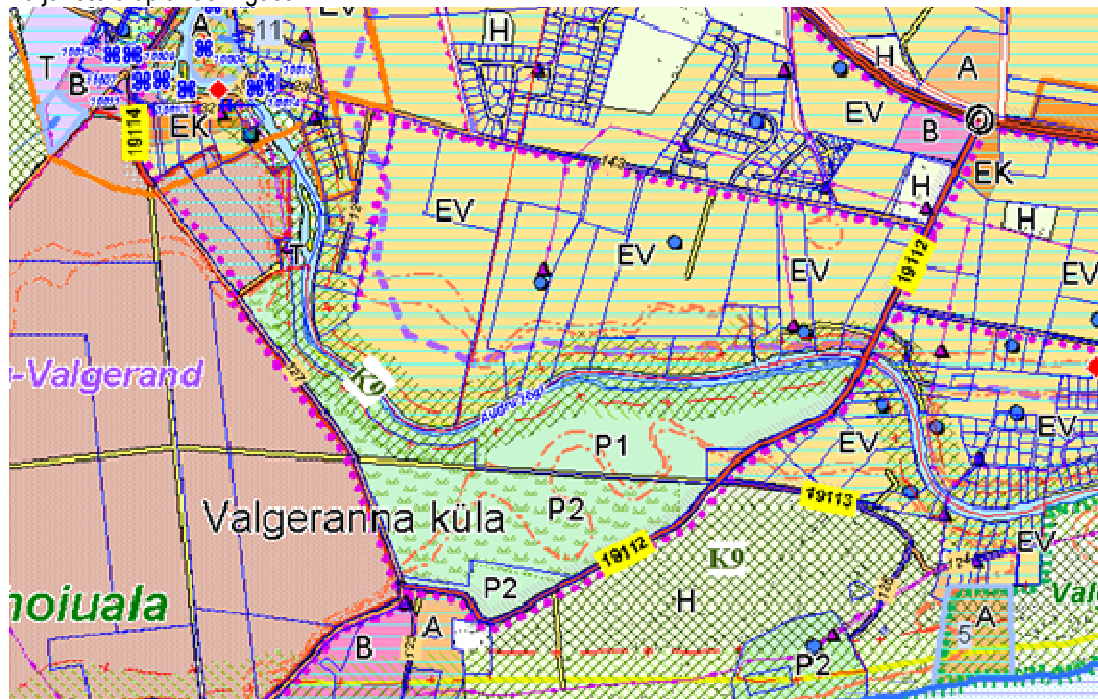


Põllumajandus- ja Toiduamet on oma 03.08.2021 otsusega nr 6.1-5/385 lugenud maaparandussüsteemi kasutisotstarbe lõppenuks Pärnu linnas Papsaare külas Papsaare maaparandusehitisel (MS kood 6112200010040/001) Teeserva (katastriüksus 15904:003:0585), Lehtmetsa (katastriüksus 15904:003:0784) ja Pajuvälja (katastriüksus 15904:003:0785) katastriüksuste piirides (vt. eelpool olevat kaarti).

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Audru valla üldplaneering, kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu hajaasustusalal. Maakasutuse juhtfunktsiooniks on elamumaa. Planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv elamumaa krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.

- Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering.
- Elamukrundi miinimumsuurus on Audru jõest 200 m ulatuses 2500 m², mujal 1200 m².
- 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 rajada ümarpalkidest hooned 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 katusekalde 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.
- Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m.
- Elamispinna pöranda 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. Soovitat 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.
- 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 roovepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

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

Piirded

Kallasraja ulatuses on keelatud rajada piirdeid. Jõe kaldal on soovitatav piire paigaldada veepiirist 20 - 30 m kaugusele. Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Ranna ja kalda ulatuses asuvatel kruntidel on soovitatav piirded võimaluse korral paigutada vahetult ümber elamu või ärihoone hooviala. Kõik piirdeaiad peavad asuma teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala) ja suhteliselt suuri krundi pindalasi. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadega alal vabalt liikuda.

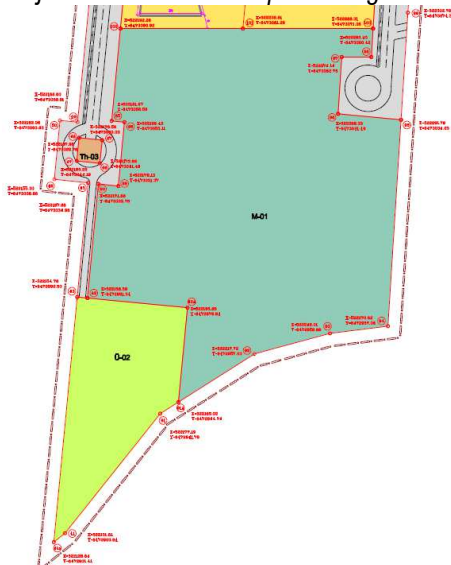
Käesoleva planeeringuga kavandatakse lisaks elamukruntidele paadisilla (ujuvkai), kaldakindlustuse ja paatide veeskamise koha rajamist. Looduskaitseeaduse § 38 lõike 5 punkt 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele ning sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Keskkonnaameti seisukoht on, et paatide veeskamise koha (slipi) puhul on tegemist rajatistega, mille puhul nimetatud erand ei kehti ja seda saab rajada vaid Keskkonnaameti nõusolekul läbi ehituskeeluvööndi vähendamise menetluse. Tulenevalt eeltoodust on vajalik paatide veeskamise koha kavandamisel **vähendada kehtivat ehituskeeluvööndit ja seega teha ettepanek Audru valla üldplaneeringu muutmiseks.**

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Planeeritaval alal kehtib Teeserva ja Pajuvälja kinnistute detailplaneering ning Lehtmetsa kinnistu osaline detailplaneering (OÜ Sadakond, töö nr 290806, kehtestatud Audru Vallavolikogu 18. juuni 2009 otsusega nr 40; *edaspidi Teeserva DP*). Nimetatud planeeringuga on kavandatud 15,23 ha suurusel maa-alal moodustada 60 elamumaa ja 6 transpordimaa, 2 üldmaa, 4 tootmismaa ja 1 maatulundusmaa krunt. Planeeritud elamukruntidele püstitatakse kahekorruselised ühepereelamud ja paarismajad (kolmel krundil) ühe kõrvalhoonega (vt lisa 1 Põhiplaan). Planeeringut ei ole tänaseks ellu viidud. Ala on kruntimata ning ehitustegevust ei ole toimunud. Välja on ehitatud veetrass, mis kulgeb Põllu tänavalt mööda Pajuvälja teed kuni Pajupera tee maaüksusteni.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Lehtmetsa maaüksuse jagamist 6 elamumaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ning üheks üldkasutatava maa krundiks. Pajuvälja maaüksusele kavandatakse 3 elamumaa krunti. Kehtiva planeeringuga määratud transpordimaa ning üldkasutatava maa krundid kujundatakse ümber. Antud planeeringus arvestatakse sobivust kehtivas planeeringus esitatud tingimuste ja kavandatava keskkonnaga.

Väljavõtte kehtivast detailplaneeringust:



Planeeritavast alast idas on kehtestatud Jõe kinnistu detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-053-13, kehtestatud 13.01.2016). Detailplaneeringuga on lubatud Audru jõe äärne kinnistu (3,32 ha,

katastriüksuse tunnus 15904:003:0375) jagada viieks pereelamumaa krundiks ja üheks majutushoone maa krundiks, kus on võimalik ehitada kuni 45 majutuskohaga kuni 4 puhkemaja ning üks tee ja tänava maa-ala krunt. Maa-ala on krunditud.

Planeeritavast alast lõunas (teisel pool Audru jõge) on kehtestatud Valgeranna puhkeala detailplaneeringu II osa golfiväljaku detailplaneering (ENTEC AS, töö nr 195-2/20C0, kehtestatud 07.12.2000). Planeeringuga lahendatakse Valgeranna puhkeala golfiväljaku maa-ala kruntideks jaotamine ja nendele kruntidele tingimuste ning sihtotstarvete määramine.

Planeeritavast alast läänes (ca 200 m kaugusel) on kehtestatud Raksijõe kinnistu detailplaneering (Pärnu EKE Projekt AS, töö nr 12035, kehtestatud 27.06.2016). Planeeringu eesmärk on 17,9 ha suurune maa-ala jagada kruntideks, leida lahendus taristu rajamiseks, anda ehitusõigus ühepereelamute, majutushoonete ning puhkerajatiste ehitamiseks. Koostamisel on nimetatud planeeringuga kavandatud puhkemajanduse ehk III etapi muutev Raksipõllu detailplaneering (Pärnu EKE Projekt AS, töö nr 17144, vastuvõetud 28.10.2019).

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Planeeringuga kavandatakse ala jagamist 10 üksikelamu maa krundiks, üheks tee ja tänava maa-ala krundiks avaliku tee rajamiseks ning üheks lautri ja väikejuvvahendi randumismaa ja supelrannamaa krundiks. Elamukruntide suurus on ca 2515- 3174 m², jõeäärsetel kruntidel üle 5000 m². Kruntide piirid on näidatud detailplaneeringu joonisel DP-3 „Kruntimise plaan“.

Planeeringu järgsed moodustatavad krundid:

Pos	Katastriüksuseni me ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Pajuvälja tee 43	5535	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Jõeserva tee 44	2515	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Jõeserva tee 46	5363	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
4	Jõeserva tee 25	2730	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
5	Jõeserva tee 27	2873	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
6	Jõeserva tee 29	3174	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
7	Jõeserva tee 31	2959	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
8	Jõeserva tee 33	2915	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
9	Jõeserva tee 35	2862	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
10	Jõeserva tee 37	7722	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
11	Jõeserva	5986	Supelrannamaa-PR-50% Lautri ja väikejuvvahendi randumismaa-Lvl-50%	Üldkasutatav maa-Üm-017, 50% Ärimaa – Ä-002-50%
12	Jõeserva tee I	3319	Tee ja tänava maa-ala-LT- 100%	Transpordimaa-L-007-100%

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad elamu ning abihoonete rajamiseks. Hoonestusalade kujundamisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud ning ala looduslikest tingimustest - piirangutest, samuti tuleohutuse tagamisega ning hoonestuse juurdepääsude võimalustega. Hoonestusala piir kulgeb üldjuhul 5 m kaugusel krundipiirist, juurdepääsutee ning kraavide poolses servas 7 m kaugusel krundipiirist. Mitte ehitada vaba ehitustegevuse raames kuni 20 m² ehitist tuleohutuskuja sisse (hoone peab vastama tuleohutusnõuetele).

Lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega on näidatud joonisel DP-4 „Planeeringu lahendus“. Hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud ning looduslikest tingimustest. Kogu planeeritaval alal tuleb arvestada ülejuutusohuga. Hoonestus on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit. Jõeserva teest läänepool asuvatel kruntidel on määratud kohustuslik ehitusjoon, et tagada hoonestuse korrapära. *Kohustuslik ehitusjoon on hoone paiknemiseks kohustuslik joon. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 põhihoone tänavapoolsest fassaadist.*

Planeeritud ehitusõigus kruntidel positsiooni numbriga 1 - 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu maa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (üks elamu + kaks abihoonet),
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamul: maksimaalselt 8 m, lubatud 2 korrust või osaliselt 2 korrust abihoonel: kuni 5 m maapinnast, 1 korrus
Lubatud katusekalle	0°-15° abihoonetel vastavalt elamu katusekaldele

Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooni numbriga 10

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üksikelamu maa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (üks elamu + kaks abihoonet),
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamul: maksimaalselt 8 m, lubatud 2 korrust või osaliselt 2 korrust abihoonel: kuni 5 m maapinnast, 1 korrus
Lubatud katusekalle	0°-15° abihoonetel vastavalt elamu katusekaldele

Planeeritavale krundile pos. 11 kavandatakse paatide vettelaskmise koht koos kaldakindlustuse ja ujuvkaiga. Koha majandamiseks luuakse piirkonna elanikest ühing.

Nende rajamise eesmärgiks on paadiga ligipääsu tagamine planeeringuga haaratud ja lähiümbrusesse varem kavandatud kinnistutele. Veeskamise koht tagab juurdepääsu jõe ka pääste- ja politseitehnikale. Kaldakindlustuse, paadisilla ning avaliku tee rajamine ehituskeeluvööndisse on lubatud vastavalt LKS § 38 lõikele 5 ja 6.

Kaldakindlustuse ja slipi lahendus selgub projekteerimise käigus. Vastavalt Veeseaduse § 187 p 8 on **vee erikasutusluba** vajalik juhul, kui süvendatakse veekogu või paigutatakse veekogu põhja süvenduspinnast mahuga alates 100 kuupmeetrist.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga määratud arhitektuursed põhimõtted lähtuvad alal kehtivast detailplaneeringust. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku ning sobituma loodusesse. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. **Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega.** Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 8 m maapinnast.

Katused:

Kõik alale kavandatud hooned peavad olema katusekaldega 0° kuni 15°. Katusekalde suund on risti või paralleelne tänavaga. Katusekatte toon peab ühe tänavaga lõikes olema sarnane, esimese elamu katusekatte toonist sõltuvad ülejäänud hoonete katusekatted.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, krohv, puit jms. Vältida imiteerivaid materjale ja ümarpalki. Värvivalik hoonete fassaadidel tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Piirded:

Piirete kavandamisel arvestada üldplaneeringus esitatud nõuetega, vt ptk 3.3: läbipaistmatu piire kuni 1.20 m ja läbipaistev 1.60 m.

Kallasraja ulatuses ja rohevõrgustiku alal on keelatud rajada piirdeid. Mujal võib piirdeaedade rajada mööda krundipiire või vahetus läheduses seespool piiri, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Kruntide piirete materjalivalik lahendada elamu projekti koosseisus. Soovitatav on rajada sarnaselt kehtiva planeeringuga punutud traatvõrgust aed kombineerituna hekiga. Aiapostidena kasutada metall- või plastikposte punutud võrgul. Tänavapoolne piire peab olema osaliselt läbipaistev ning kogu tänavaga ulatuses samast materjalist. Värvivalik piiretel nagu hoonete

Kompro OÜ

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

fassaadidelgi tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plank-aedu.

Kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Hoonestuse kavandamisel arvestada üleujutusohuga.
- 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), ÜP kohane soovitus elamispinna põranda abs kõrgusele on 3.69 m.
- 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 (hoonestusala ulatuses) kõrgusmargini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooned ja tehnotaristut.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb riigi tugimaanteelt Pärnu-Lihula (tee nr 60) mööda kõrvalmaanteed Valgeranna tee (tee nr 19112), Põllu tänavat (Elutee I, jaotustänav nr 1591023) ja Pajuvälja teed. Freesafalkattega Pajuvälja tee (rajatis 221307077, millele on seatud tähtjatu isiklik kasutusõigus Pärnu Linna kasuks avalikult kasutatava sõidutee omamiseks ja majandamiseks) kulgeb Pajuvälja maaüksuse idapiiril ning on juurdepääsuteeks Pajupera teele ja selle ääres paiknevatele maaüksustele. Põllu tänav on avaliku kasutusega freesafalkattega jaotustänav. Käesoleva planeeringuga on kavandatud kruntide juurdepääsuks üks tee ja tänavamaa krunt. Krundile pos nr 1 on juurdepääs tagatud Pajuvälja teelt, ülejäänud kruntide tarbeks pikendatakse kehtiva planeeringuga (OÜ Sadakond, töö nr 290806) kavandatud juurdepääsuteed - Jõeserva tee. Tänavakoridori laiuks on kavandatud 12 m, tee laius koos teepeenardega minimaalselt 5 m. Sõidutee äärde rajatakse kergliiklustee. Kruntide juurdepääsud on minimaalselt 3,5 m laiused. Jõeserva tee lõppu rajatakse avalik parkla ja ümberpööramise koht. Kahe tänava ühendamiseks on kavandatud kergliiklustee kruntide pos nr 1 ja 2 põhjapiirile. Nõuetele vastav teenindusliikluse ümberpöördekoht on planeeritud ala keskel kulgeva tee lõppu parkla juurde. Uued tänavad jäävad kohaliku tähtsusega vallateeks ja on planeeritud katta freesafalkattega. Tee parameetrid, katendkihtide valik, täpne asukoht, tänavavalgustus ning sademe- ja liigvete äravool lahendatakse vastava ehitusprojektiga.

Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmargiga vähemalt +2.29 m abs (EH2000) teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate (kuni +2.28 m abs 1 kord 10 aasta jooksul) üleujutuste korral. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Krundi piirist hooneteneni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse iga krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Parkimiskohtade asukohad määratakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Lume lükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele omavalitsusega.

Teeserva DP-ga ja käesoleva planeeringuga kavandatud **juurdepääsuteede väljaehitamine krundipiirideni on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.**

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnaningimused

Haljastus

Planeeritaval alal on osaliselt olemasolev kõrghaljastus, millest säilitatakse väärtuslikumad puud. Säilitada tuleb olemasolevad normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mille diameeter on üle 10 cm ning mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Soovitatav on täiendava varjuandva haljastuse rajamine kõrghaljastuseta elamualade siseste teede äärde ja kruntide pos 4 – 10 läänepiirile. Üldmaal / rohealal säilitada või rajada kõrghaljastust. Ilma kõrghaljastuseta maaüksustel on soovitatav elamu ehitusprojektis ette näha vähemalt 50% maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse alaks. Uue haljastuse rajamisel arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike.

Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 ja 4.7 esitatud tingimusi.

Jäätmed

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses ja Audru osavalla territooriumil kehtivale jäätmehoolduseeskirjale toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Müra ja õhukvaliteet

Õhukvaliteedile avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt heas seisukorras seadmeid, vältida rohkelt tolmu tekitavaid töid ebasobivate ilmastikuolude esinemise ajal ja vajadusel tuleb rakendada meetmeid tolmu leviku vähendamiseks (nt niisutamine).

Müranormidele vastavuse tagamiseks on soovitatav kõik ehitustööd (sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd) teostada kella 07.00 ja 21.00 vahelisel ajal. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt heas seisukorras masinaid ja vältides asjatut müra teket.

Veekeskond ja pinnas

Mulla, kui loodusressursi edasiseks kasutamiseks on soovitatav ette näha selle eraldi ladustamine ja ehitusjärgne kasutamine haljastuses.

Ehitustöödel tuleb pidada kinni kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavatest ohutusnõuetest ja eeskirjadest, samuti veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest pinna- ja põhjavee kaitseks.

Veekeskonnale avalduva negatiivse mõju minimeerimiseks tuleb paatide veeskamise koha rajamisel kaevetöid ja kaldakindlustuse rajamise töid teostada maksimaalses ulatuses vooluveest eraldatult ja kavandada veekogu süvendustöid võimalikult väikeses mahus. Heljumi leviku minimeerimiseks tuleb vooluveest eraldatud süvendi jõega ühendamine viia läbi madala veeseisu ajal. Projekteerimisel tuleks võimalusel näha ette heljumi levikut takistavate kardinat kasutamine. Vältida tuleb lekkeid kasutatavatest seadmetest, kasutades heas seisukorras tehnikat. (*Pajuvälja ja Lehtmetsa maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang,*)

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos ehitusprojektidega.

4.6. Avalik ruum

Planeeritavad maaüksused paiknevad Papsaare külas Audru jõe ääres, Audru aleviku piiri läheduses. Papsaare küla on kujunenud kompaktselt asustusega alaks ning on Pärnu linna ja Audru alevikuga väga tihedalt seotud. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust. Audru valla üldplaneeringu ruumilise arengu üldpõhimõtete kohaselt on Pärnu linna ja Audru aleviku vaheline ala kavandatud kompaktselt asustusega alaks, kus domineerivad linna keskkonnast suuremad ühepereelamu krundid ning Valgeranna ja Audru aleviku vaheline piirkond puhkealaks. Käesoleva planeeringuga kavandatu toetab nimetatud eesmärki. Lähim ühistranspordi peatus paikneb Põllu tänava ääres (Koti bussipeatus, kaugus ca 1 km planeeritavast maa-alast). Pajuvälja ja Lehtmetsa maaüksuste lähipiirkonnas paiknevad peamiselt elamud ja põllumaad. Lähim suurem toidupood, apteek ning kool ja lasteaed asuvad Audrus ja Pärnu linnas.

Rekreatsioonialana on kavandatud külaplats ja ujumiskoht ning paatide veeskamise ja randumise koht. Teisel pool Audru jõge asub Valgeranna golfiväljak. Käesoleva planeeringu elluviimine toetab piirkonna arengut ning sobitub olemasolevaga.

4.7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Audru valla üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvöönd planeeringualal 50 m veepiirist ning maa-ala määratud juhtotstarve on elumumaa. Paatide veeskamise koha rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit paatide veeskamise koha, krundil pos 11, ulatuses.

Vt jooniseid DP-4 Planeeringu lahendus ja DP-6 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

4.8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust planeeritaval krundil pos 11, mis paikneb valdavas ulatuses ehituskeeluvööndis. LKS § 38 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius 50 m. Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada paatide veeskamise koha ehk slipi rajamiseks.

Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoörgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet. Paatide veeskamise koha asukoht on valitud praktilistest kaalutlustest lähtuvalt – kõigile ligipääsetav koht rajatava juurdepääsu tee lõpus. Samas tagatakse vaba liikumine kallasrajal. Ehituskeeluvööndi vähendamine käesoleva planeeringu alal paatide veeskamise koha rajamiseks ja seeläbi Audru valla üldplaneeringu muutmise võimaldab maaomanikel muuhulgas tegeleda traditsioonilise kalapüügiga.

Taimestik ja looduskooslused

Planeeritav maa-ala ei paikne kaitstaval alal. Keskkonnaregistri andmetel ei ole seal inventeeritud kaitsealuste liikide leiukohti. Kavandatavate rajatiste asukohas puudub looduslik kõrghaljastus, ala on roostunud ja üleujutatav. Tegemist on muu maa kõlvikuga. Paatide veeskamise koht rajatakse planeeritava tee ja parkla jätkuna. Ala muutub peale planeeringu kehtestamist igapäevaselt kasutatavaks ka ilma paatide veeskamise koha rajamiseta. Planeeringulahenduse realiseerimisel muudetakse senist jõe-äärset looduslikku kooslust paatide veeskamise koha, paadisilla ning külaplatsi ulatuses.

Arvestades lähipiirkonnas juba teostatud arendustegevusi ning lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal Audru jõe kalda taimestikku väheses ulatuses - piirdub ehitusalal ja selle lähiümbrusega. Audru jõe vastaskaldal paikneb avalikult kasutatav golfiväljak. Kavandataval tegevusel puudub mõju teisele poole Audru jõge. Kuna alal ei ole väärtuslikku looduskooslust, ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on kruntidele kavandatud konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning tuleb sõlmida vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Kruntidele on kavandatud juurdepääsuteed. Lähiümbruses paikneb mitmeid elamuarendusi, sh on rajatud paadisildu ning -kanaleid. Teisel pool Audru jõge asub avalikult kasutatav golfiväljak. Seega võib ütelda, et piirkond on juba praegu oluliselt mõjutatud inimtegevusest. Paatide veeskamise koha kasutamisel on võimalik inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju veekeskkonnale seotud prügistamise ning veeliiklusvahendite kasutamisega, millega võib kaasneda kütuste ja kemikaalide leke. Kasutajateks on valdavalt planeeringuga haaratud ja lähiümbrusesse varem kavandatud kinnistute elanikud. Kasutuskormus ei ole seega suur. Kavandatavate rajatiste ehitamine ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskoormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist jõe kaldale. Peamine mõju avaldub ehitustegevuse käigus.

Väljakujunenud asustus

Planeeritava ala hoonestus on kavandatud väljapoole kehtivat ehituskeeluvööndit. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustumustrit. Audru jõe äärde on rajatud mitmeid paadisildu, -kanaleid ja veeskamise kohti, see annab muuhulgas võimaluse tegeleda traditsioonilise kalapüügiga. Kavandatavad rajatised sobivad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal

Planeeritaval alal jõe kaldal on tegemist roostiku ja rohumaaga, mida läbivad kraavid. Kaldal liikumine on raskendatud. Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval alal paatide veeskamise koha rajamiseks ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Kallasrajale määratakse detailplaneeringuga uus asukoht. Jõe äärde ehituskeeluvööndisse (rohevõrgustiku alale) piirdeid ei rajata. Kavandatud rekreatsiooniala külaplatsi ja ujumiskoha näol ning paatide veeskamise ja randumise koht tagavad vaba juurdepääsu ja liikumise kallasrajal. Kavandatav avalik tee võimaldab vaba juurdepääsu jõeni.

Reljeef

Planeeringuala reljeef on jõe suunas langev, paatide veeskamise koha kavandatavas asukohas on maapinna kõrgus ca 1,0 meetrit. Tegemist on üleujutusohuga piirkonnaga. Planeeringuga kavandatu elluviimisega üleujutusohu inimese elule ei põhjustata.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt teelt. Kavandatava paatide veeskamise kohani pääseb mööda rajatavat avalikku teed, mis paikneb osaliselt ehituskeeluvööndis. Tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Kavandatav tegevus ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine paatide veeskamise koha rajamiseks vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist ja juurdepääsu jõele.

4.9. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt paikneb planeeritav ala Audru-Valgeranna (A27) väärtusliku maastiku alal, kus tuleb arvestada järgmiste maakasutustingimustega:

- ehituskeeluvööndi ulatus (suurendamine või vähendamine) ranna- ja kaldaaladel täpsustada üldplaneeringuga;
 - hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
 - säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
 - tagada kaunite teelõikude avalik kasutus;
 - tagada kaunite veeteelõikude läbitavus;
 - maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
 - hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
- Maakonna planeeringuga tehakse ettepanek nimetada muuhulgas ka Audru-Valgeranna väärtuslik maastik rahvusmaastikuks, see tähendab, et tegemist on unikaalse maastikuga, mis vajab kõrgendatud tähelepanu.

Nimetatud planeeringu kohaselt on Audru jõgi roheline võrgustiku koridor, mille laiuseks on ehituskeeluvööndi laius. Seega asub planeeritav ala osaliselt roheline võrgustiku koridoris.

Üldised tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks:

- säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- tagada, et looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust;
- kohalikul omavalitsusel on põhjendatud juhtudel võimalik muuta maa senist sihtotstarvet (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) üldplaneeringuga;
- roheline võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- vältida negatiivse keskkonnamõjuga, kõrge keskkonnariskiga ning teiste tööstus- ja infrastruktuuriobjektide kavandamist roheline võrgustiku alale. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ning rakendada roheline võrgustiku toimimiseks vajalikke leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid;
- vältida elamualade rajamist roheline võrgustiku aladele;

- asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;
- vältida uute paisude rajamist roheline võrgustiku koridoriks olevale vooluveekogule;
- uute arenduste kavandamisel arvestada roheline võrgustiku konfliktikohtadega ja kavandada asjakohaseid abinõusid (loomade tunnelid, suunamine ületuskohta, kiirusepiirang, piisav nähtavus teekaitsevööndis jne); - uute tehniliste rajatiste kavandamisel tuleb konfliktikohti käsitleda igal konkreetsel juhul eraldi. Seejuures on vajalik analüüsida konflikti võimaliku mõju ulatust. Roheline võrgustiku säilimiseks tuleb kavandada ja realiseerida vajalikud abinõud. Kui konflikti ärahoidmine osutub võimatuks ja seetõttu võib kannatada oluliselt loodus, siis kavandatavat tegevust ei ole võimalik realiseerida;
- säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) hoidmine.

Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadest alal vabalt liikuda. Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel on soovitatav rajada sinna võimalusel uushaljastus.

Käesoleva planeeringuga ei kavandata rohevõrgustiku koridori (ehk ehituskeeluvööndisse) hoonestust ega uusi piirdeid. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Kallasrada kavandatakse ümber ning tagatakse avalik juurdepääs. Paatide vettelaskmise koht ning kaldakindlustus rajatakse olemasoleva kraavi laiendusena. Loomade liikumine mööda jõe kallast on inimtegevusest juba praeguses olukorras tugevalt mõjutatud, mistõttu võib arvata, et tegemist ei ole loomade jaoks väga olulise liikumisteega. Kuna juba praegu on Audru jõe põhjapoolsel kaldal rohevõrgustiku koridori sidusus ja toimimine häiritud, ei avalda käesoleva planeeringuga kavandatav tegevus sellele olulisel määral mõju.

4.10. Keskkonnakaitse

Planeeritav ala ei asu kaitstaval alal, kuid paikneb osaliselt kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis, veekaitsevööndis ning rohevõrgustiku koridoris.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Pajuvälja ja Lehtmetsa maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt ei ole vajalik alata keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule, mida ei oleks võimalik vältida või leevendada. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud eelhindangus toodud tingimusi ning ettepanekuid.

Keskkonnakaitseks planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid;
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide võimaliku kasutamisega;
- planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

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

4.11. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Planeeritav ala paikneb üleujutusohuga piirkonnas. Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole üleujutusohuga aladele soovitatav uusi elamualasid kavandada. Üldplaneeringuga on maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. Käesoleva planeeringuga kavandatakse juba varem planeeritud elamuala laiendamist, seega ei ole sisuliselt tegemist uue elamualaga. Hoonestuse kavandamisel arvestatakse üleujutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

Kompro OÜ

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

- Alla 3,19 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteeluruume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) 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 veealaid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee 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 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.
-

4.12. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.13. 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. Läbipaistvate piirete kasutamine võimaldab hea nähtavuse.

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

4.14. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Planeeritud hoonete täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus. Elamute kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Üldplaneeringu järgi on tegemist hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et hoonestusalade kaugus krundipiirist on vähemalt 5 m. Lähimad olemasolevad ja planeeritavad hooned paiknevad planeeritavatest hoonestusaladest vähemalt 12 m kaugusel, seega on nõutud tuleohutuskujaja kõrvalkinnistutega tagatud. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Lähim

tuletõrje veevõtukoht (tiik) asub krunt pos nr 1 ja Pajupera tee 1 maaüksuse piiril. OÜ Sadakond tööga nr 290806 on planeeritud tulekustutusvee hüdrandid Jõeserva tee äärde. Käesoleva planeeringuga on Jõeserva tee äärde planeeritavale veetrassile ette nähtud lisaks kaks hüdranti vajaliku tuletõrjevee tagamiseks (vt joonis DP-5). Standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 andmetel peab veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse hüdrandid, olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Hüdrantide kavandamisel lähtuda kehtivatest normidest ning standarditest.

4.15. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse § 172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Krunt pos 12	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaablit;
	Krunt pos 12	Krundid pos 1-10;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole kanalisatsiooniorustiku telgjoont; 2 m mõlemale poole veetorustiku telgjoont; 1 m mõlemal pool sideehitist; 2 m reoveepumplast

Kruntidel pos 1 ja pos 12 tuleb arvestada isikliku kasutusõiguse ala piiridega - freesasfaltkattega Pajuvälja tee (rajatis 221307077, millele on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Pärnu Linna kasuks avalikult kasutatava sõidutee omamiseks ja majandamiseks) kulgeb Pajuvälja maaüksuse idapiiril ning on juurdepääsuteeks Pajupera teele ja selle ääres paiknevatele maaüksustele.

4.16. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeringu järgselt jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused, v.a. ehituskeeluvööndi ulatuse osas paatide veeskamise koha rajamiseks Audru jõe äärde.

Kallasrajale on planeeringuga määratud uus asukoht.

4.17. Planeeringu elluviimine

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Audru Vallavolikogu 18. juuni 2009 otsusega nr 40 kehtestatud Teeserva ja Pajuvälja kinnistute detailplaneering ning Lehtmetsa kinnistu osaline detailplaneering (OÜ Sadakond, töö nr 290806).

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega kokkulepe, mille kohaselt ehitab arendaja välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vastava juurdepääsutee kruntideni, ühisveevärgi ja ühisreoveekanaliseerimise tänavatorustikud ja

- pumplad, krunte teenindava elektrivõrgustiku, vajalikud haljasalad ja haljastuse puhveralad. Arendaja ehitab välja/korrastab vajaliku kraavistiku sademevee ärajuhtimiseks.
2. Planeeringu elluviimine toimub ühes etapis.
 3. Planeeritavate kinnistute omaniku taotluse alusel annab Pärnu Linnavalitsus detailplaneeringuga kavandatud kinnistute jagamise korralduse.
 4. Planeeringuga hõlmatud kinnistud jagatakse kümneks 100 % üksikelamumaa krundiks (pos 1÷10), üheks 100% tee ja tänava maa-ala krundiks avaliku tee rajamiseks (pos 12), üheks 50 % supelrannamaa ning 50 % lautri ja väikejuvvahendi randumismaa krundiks (pos 11).
 5. Moodustatud krundid kinnistatakse maaomaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta ning märke võimaliku üleujutusohu kohta.
 6. Arendaja projekteerib ja ehitab välja vastavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega kruntideni vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kui avalikult kasutatavad teed vastavalt planeeringulahendusele.
 7. Arendaja korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi tänavatorustiku ja reoveekanaliseerimise, tänavatorustiku ja pumplate projekteerimise ja väljaarenduse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
 8. Arendaja korraldab elektriga varustatavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
 9. Arendaja ehitab välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vajaliku kraavistiku sademevee ärajuhtimiseks.
 10. Peale juurdepääsutee ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele on võimalik taotleda ühiskondlikele (ehitusloakohustuslikele rajatistele), üksikelamutele ja abihoonetele ehitusluba.
 11. Moodustatavad transpordimaa krundid võõrandatakse Pärnu linna omandisse, kui see on koos taristuga vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloa saanud. Võõrandamistingimused täpsustatakse lepinguga.
 12. Planeeritud veekogu ja rohealad on planeeritud avalikuks kasutuseks ning maaomanike ühisomandisse, kelle kohus on tagada ka alade hooldamine. Nimetatud alade avalikuks juurdepääsuks seatakse isiklik kasutusõigus Pärnu linna kasuks. Enne kruntide müüki tagab tervikuna arendatavate alade hoolduse arendaja. Krundi pos 11 (Jõeserva) hoolduskohustus seatakse alal paiknevatele maaomanikele.
 13. Pärnu Linnavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.
 14. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu poolt 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 asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 27.01.2020 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 340276. Selle kohaselt planeerida detailplaneeringu alal 10 kV kaabli tehnotrass alates uuest planeeritavast alajaamast Kivi AJ kuni olemasoleva alajaamani 6704.

Olemasolevast 6704 alajaamast näha ette uutele objektidele tehnotrassid 0,4 kV maakaabelliinidele. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide vahelistele piiridele soovitatavalt kahekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

1.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 33133000. Vastavalt tehnilistele tingimustele on sidekanalisatsiooni ehitus planeeritud lähtuvana Põllu tn ääres asuvast sidekaevust PPS-70/PPS-71/PPS-72. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotletakse täiendavad tehnilised tingimused.

1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide joogiveega varustamise tarbeks on Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr DT-150511. Lähim ühenduspunkt ühisveevärgiga asub Pajuvälja kinnistul Pajupera kinnistute juurdepääsuteel De110 (kinnistu Pajupera 1 juures). Peatorustik ja ühendustorustikud on planeeritud ühendada tööga nr 290806 planeeritud lahendusest kuni planeeritavate kruntideni (jätkamise koht asub tööga nr 290806 planeeritud pumpla PJ-3 juures). Pärast kõigi planeeritud juurdepääsutanavate väljaehitamist veetorustik ringistatakse.

Tuletõrjervee varustus lahendatakse ühisveevärgi baasil, selleks on vajalik välja arendada ringvõrk alates Põllu tänavalt vastavalt tööle 290806.

Lähim ühenduspunkt ühisreoveekanaliseerimisega asub hetkel Põllu tänaval Teeserva kinnistu juures (De200 PE survetorustik). Tööga nr 290806 on planeeritud reoveekanaliseerimine Põllu tänavalt kuni planeeritavate kruntideni. Käesoleva planeeringuga jätkatakse tööga nr 290806 planeeritud teed alates ringteest, mis on ümber lahendatud sirgeks teelõiguks. Reoveepumpla asukoht on planeeritud krundile pos nr 12 tee kõrvale. Vastavalt keskkonnaministri 01.10.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisega seotud planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1 on ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus reovee vooluhulga kuni 10 m³/d puhul 10 meetrit. Pumplat ei ole lubatud planeerida madalamale alale kui

Kompro OÜ

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

2,10 m abs. Peatorustik ja /või ühendustorustikud on kavandatud lähimast ühenduspunktist kuni planeeritavate kruntideni. Liitumistorustikud on planeeritud kulgemisega mööda Pajuvälja ja Jõeserva teed. Kanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida tervikliku lahendusena vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja asjakohastele standarditele ning arvestades maakasutustingimusi.

Liitumiste rajamiseks tuleb koostada reoveekanaliseerimise eriosade projekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtet. Ühiskanaliseerimise teenuse kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. **Tehnovõrkude paiknemine on joonisel ligikaudne ja täpsustatakse vastava projektiga.**

1.4. Sademeveekanaliseerimine ja vertikaalplaneering

Planeeringuala maapind on põhja-lõunasuunaliselt loomuliku kallakuga Audru jõe poole – maapinna keskmine kõrgus põhjaserval ca +2.0 m merepinnast ning planeeringuala lõunaosas kulgeva Audru jõe kaldal ca +0.5 m merepinnast. Hoonete ja teede ümbruses olevad sademe- ja liigveed juhitakse vertikaalplaneerimise võtteid kasutades maa-ala ümbritsevate ja läbivate kraavide kaudu Audru jõkke.

Vertikaalplaneerimise aluseks on ümbritsevate kraavide kõrgusmärgid ning naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Sademevee juhtimine naaberkruntidele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Soovitav on lahendada kogu 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. Maaomanikel on kohustus hoida kraavid (sh maaparandussüsteemi eesvool) toimivatena.

Kogu planeeritav ala on potentsiaalse suurvee üleujutusala hoonestuseks liiga madal. Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritava hoonestusala ning juurdepääsuteede ulatuses. Iga hoonestatava krundi hoonealuse pinna kõrgus ning vastav vajalik maapinna täitmine lahendatakse edasise arhitektuurse projekteerimise käigus. Paatide veeskamise koha ehitamise käigus eemaldatavat pinnast võib kasutada maapinna kõrguse tõstmiseks kaldaalal. Planeeritava maapinna kõrguse määrab konkreetne arhitektuurne lahendus. Seejuures järgida ptk 4.3 ja 4.9 esitatud nõudeid, sh:

- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmärgini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooned ja tehnotaristut.
- Elamispinna pörandi absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.
- Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmärgiga vähemalt +2.29 m abs (EH2000) teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate (kuni +2.28 m abs 1 kord 10 aasta jooksul) üleujutuste korral.

1.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, päikese-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Soojavarustuse kavandamisel kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisütt 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.