

Töö nr: DP040325

Lindi küla Suni kinnistu detailplaneering

Asukoht: Suni (15905:004:0792), Lindi küla, Pärnu linn, Pärnu maakond

Huvitatud isikud: Kalev Sikk, Eve Sikk

Planeeringu koostamise korraldaja: Pärnu Linnavalitsus

Planeeringu koostaja: DetailPlanner OÜ (Reg. nr 16974684)

Planeerija: Triin Kask

Maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)

triinkask77@gmail.com

+372 55968821

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid.....	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	3
1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
1.3.1 Planeeritava ala asukoht.....	4
1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
1.3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	5
1.3.4 Haljastus, liiklus.....	5
1.3.5 Tehnovõrgud.....	6
1.4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	6
1.5 Detailplaneeringuga kavandatav.....	9
1.5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
1.5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	10
1.5.3 Haljastus, heakord, piirded.....	12
1.5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
1.5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	14
1.5.6 Tuleohutuse tagamine.....	17
1.5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
1.5.8 Keskkonnatingimused.....	19
1.5.9 Piirangud.....	20
1.5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	20
2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED.....	23
3. DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	24

1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav ala paikneb Lindi külas Pärnu linnas Pärnu maakonnas. Planeeringuala hõlmab Suni katastriüksust (15905:004:0792) suurusega 20518 m². Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu linnavalitsuse 13.01.2025 korraldus nr 16 „Lindi küla Suni kinnistu detailplaneeringu algatamine“. Korralduses on toodud seisukohad, millest käesoleva detailplaneeringu lahend kaldub kõrvale juurdepääsuga seonduva tingimuse osas (selgitused ja põhjendused ptk 1.5.5).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Geoalus OÜ (reg: 16552517, koostaja kutsetunnistus 164285) poolt 26.10.2024 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 24-G481). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

1.1.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- ♦ Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneering;
- ♦ Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid;
- ♦ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ♦ Pärnu linna kodulehelt leitav „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ seisuga 28.01.2019;
- ♦ Maa-ameti geoportaalis olev info planeeringuala kitsenduste kohta.

1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on krundistruktuuri muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine üksikelanute ja abihoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena.

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

1.3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala paikneb Lindi külas Pärnu linnas Pärnu maakonnas. Planeeringuala hõlmab Suni katastriüksust (15905:004:0792) suurusega 20518 m². Maaüksus paikneb Läänemere ranna veepiirist 260 m kaugusel, seega kagu suunast umbes 40 m laiusele alale ulatub ranna piiranguvöönd. Katastriüksus paikneb 19110 Lindi-Liu-Järve tee (15905:004:0295) ääres, millest tulenevalt ulatub alale ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Pärnu kesklinnast mõõdetuna mööda teed paikneb planeeritav ala ligi 25 km kaugusel (asukoht esitatud joonisel 1).

1.3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Lähim tiheasustusala, kus paiknevad kõik olulisemad sotsiaalobjektid ja meelelahutus jne, on Pärnu linn, mille kesklinn jääb planeeringualast ligikaudu 25 km kaugusele. Samas on Pärnu kesklinna ja planeeritava ala vahel tagatud kvaliteetsed ühendused, sh on võimalik valida kiirema saabumisaajaga (19101 Audru-Töstamaa-Nurmsi tee kaudu) või kaunimate merevaadetega teede (Kaluri tee, Poldri-Tammi tee lõigud) vahel. Piirkonnas toimib ka ühistranspordi liiklus, lähimad bussipeatused on lõuna suunas ca 400 m kaugusel "Pulliveski" ja põhja suunas ca 600 m kaugusel "Audruranna". Lähemal paikneb mitmeid olulisi objekte: ca 700 m kaugusel põhja suunas on Lindi lasteaed-alkkool ja Lindi raamatukogu, ca 1 km põhja suunas on Lindi sadam. Lääne suunda mööda teed ca 3 km kaugusele 19101 Audru-Töstamaa-Nurmsi tee äärde jääb lähim toidu- ja esmatarbekaupade pood Lindi kauplus. Piirkonnas pakuvad majutusvõimalusi mitmed turismitalud ja rannamajad. Populaarne Valgeranna supluskoht koos seikluspargiga jääb ca 11 km kaugusele kirde suunda. Üleüldiselt on asukoht seoses mere lähedusega väga atraktiivne suvituspiirkond ning kvaliteetne elukeskkond.

Planeeritava ala kontaktvööndis on talusüdamega maatulundusmaad, tootmismaad ja elamumaad. Ida suunda jäävad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused on struktuurilt valdavalt pikad ja kitsad, ulatudes 19110 Lindi-Liu-Järve teest kuni mereni, leidub ka üksikuid ilma merepiirita maaüksuseid. Elamumaa sihtotstarbega maaüksuste pindalad varieeruvad,

jäädes vahemikku 3235 m²-15300 m². Piirinaabrite olulisemad andmed on välja toodud tugijoonisel (joonis 3).

Lähiala elamumaade hoonestuseks on valdavalt traditsioonilised umbes 45° katusekaldega üksikelamud koos abihoonetega. Leidub ka lamekatusega hooneid. Keskmiselt on ühel maaüksusel üks elamu koos kahe abihoonega, suurematel maaüksusel on kuni 5 abihoonet. Välisviimistlusena kasutatakse valdavalt puitlaudist, suhteliselt levinud on ka krohv ja valge tellis. Piiretena kasutatakse pügatavaid hekke või puitlippaedu. Suurematel elamukruntidel on piirded kas ainult õueala ümber või puuduvad täielikult.

Kallasrajale on tagatud lähim avalik juurdepääs planeeritavast alast 90 m põhja suunda jääva munitsipaalomandis 1590068 Oru tee kaudu (vt joonis 2). Oru tee ääres on parkimiskohad, tee lõpus ümberpööramise võimalus ning ranna ääres väike vaatlustorn.

1.3.3 Maakasutus ja hoonestus

20518 m² suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala jaotub kõlvikuliselt: haritav maa 14957 m², looduslik rohumaa 4261 m², metsamaa 854 m² ja muu maa 446 m². Katastriüksus on eraomandis ning kinnistu nr on 3305406. Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata.

1.3.4 Haljastus, liiklus

Planeeritava ala kirdenurgas on 854 m² pindalaga metsamaa kõlviku osa, mis on tekkinud võsastumise tagajärjel. Terve maaüksus on pikemat aega kasutusest väljas ja niitmata, millest tulenevalt leidub isetekkelisi noori lehtpuid (võsa) üle kogu pinna. Maapind on ebatasane, keskosas ja kirdenurgas on maaüksuse reljeefsemad alad (vt joonis 3). Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,64-4,93 m. Kõige madalam osa on maaüksuse kirdepoolses nurgas.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 19110 km 2,440-2,574. Riigitee keskmine liiklussagedus oli 2023 aastal 222 autot ööpäevas. Riigitee on kahesuunaline ning antud lõigul kehtib kiirusepiirang 50 km/h. Planeeritavale alale ei ole rajatud konkreetset ristumiskohta maanteelt, st puudub avalikult teelt ligipääs.

1.3.5 Tehnovõrgud

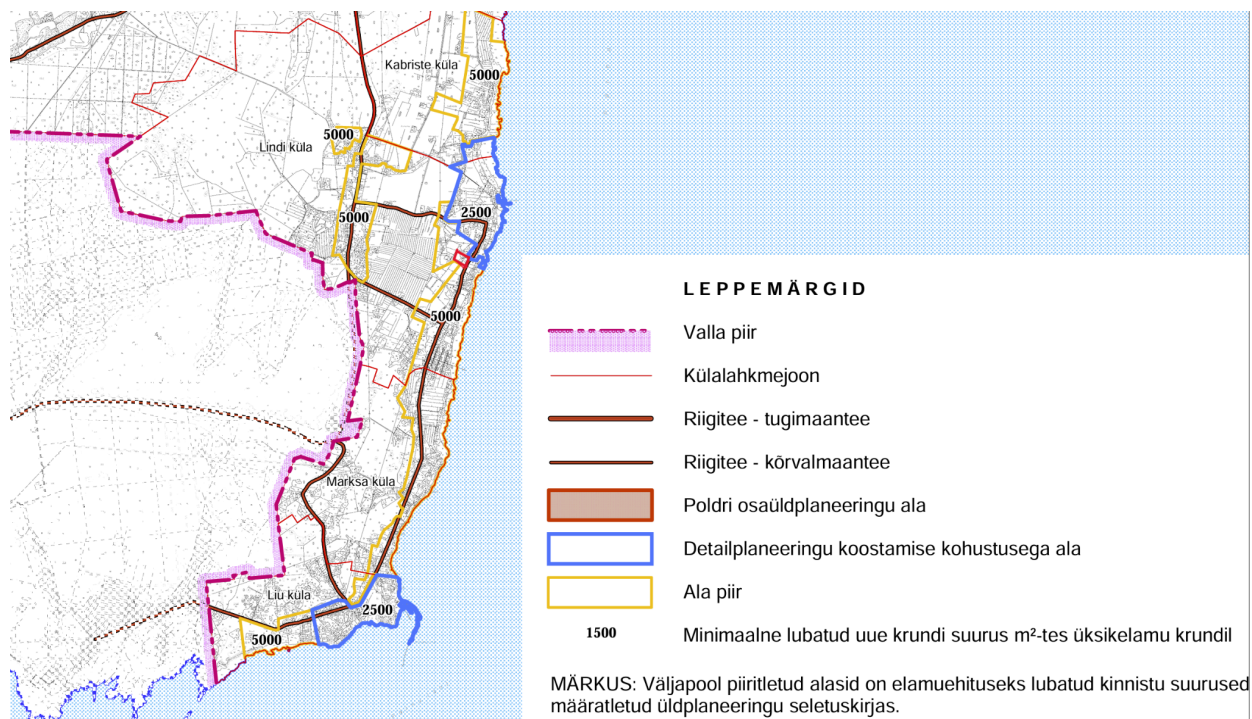
Ehitisregistri andmetel puuduvad maaüksusel tehnovõrgud. Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel paiknevad maa-alal järgmised Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektritrassid ja rajatised:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin), vid 20334035, nimetus AS-70, kaitsevöönd 10 m kummalgi pool liini telge;
- Elektrimaakaabelliin, vid 134153199, nimetus AHXAMK-W.3x70+35Cu 24kV, kaitsevöönd 1 m kummalgi pool liini telge;
- Elektrimaakaabelliin, vid 134153182, nimetus AXPk.4x150, kaitsevöönd 1 m kummalgi pool liini telge;
- Alajaam, vid 134153151, nimetus Kiviaasa:(Tõstamaa), kaitsevöönd 2 m raadius alajaama keskpunktist.

Planeeritav ala ja kontaktvöönd ei kuulu kaugkütte piirkonda ega ei ole ühendatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. Kontaktvööndis kasutatakse tehnorajatiste lokaalseid lahendusi.

1.4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

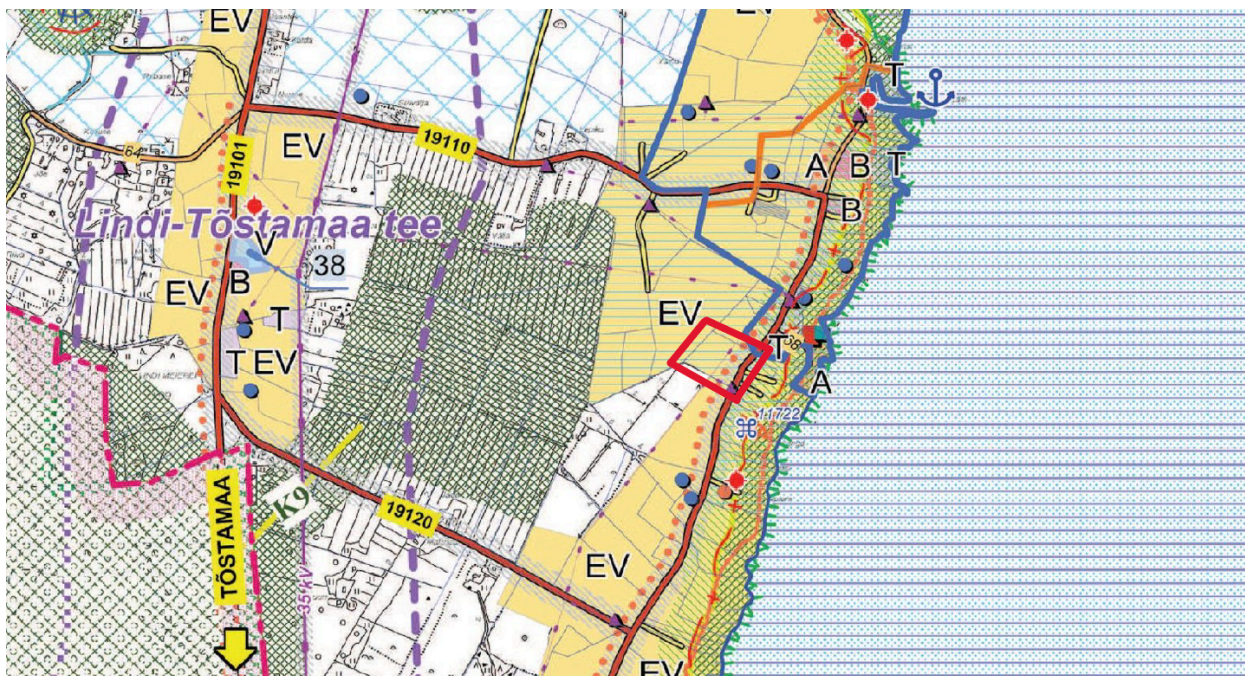
Piirkonnas kehtib Audru valla üldplaneering, mille kohaselt jääb planeeritav ala tähistusele “reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)” ning üldplaneeringu elamualade kaardi kohaselt on konkreetses piirkonnas lubatud minimaalne elamukrundi suurus 5000 m² (vt skeem 1). Üldplaneeringu järgi on alla 1 ha suuruste kinnistute moodustamisel nõutud detailplaneeringu koostamine.



SKEEM 1 Elamukruntide miinimumsuurused M 1:50 000

Skeem 1. Väljavõte Audru valla üldplaneeringu elamualade kaardist. Punasega näidatud planeeritav ala.

Planeeringualaga külgnev riigitee nr 19110 on määratud “kauniks teelõiguks” (vt skeem 2). Täpsemalt on tegemist Saulepa - Liu rannatee - teega, mis kulgeb Pärnu lahe rannal läbi Saulepa, Kabriste, Lindi, Marksa ja Liu vanade rannakülade. Ilusad vaated Pärnu lahele ja küladele avanevad kogu ulatuses teel liikudes. Vastavalt üldplaneeringule sobib teelõik autoga, jalgrattal ja jalgsi matkamiseks, turismi soodustamiseks on tee äärde soovitatav paigaldada infotahvleid ja viitasid.



Skeem 2. Väljavõte Audru valla üldplaneeringu maakasutuskaardist. Käesoleva detailplaneeringuala suhtes olulised tingmargid: oranž täppjoon - kaunis teelõik; kollane värv - reserveeritud elamumaad; helesinine horisontaalne viirutus - perspektiivne reovee kogumisala; lilla kolmnurk - alajaam. Punase joonega näidatud planeeritav ala (joon nihutatud loetavuse tagamiseks väljapoole).

Järgnevalt on toodud olulisemad käesolevas detailplaneeringus arvesse võetavad täiendavad üldpõhimõtted, mida kaardil kujutatud pole:

- Üldplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendused: Lähtuvalt Pärnu linna lähinaabrusest ja valla paiknemisest ilusa rannajoonega looduskaunil alal on Audru valla asukoht soodne elamuehituseks ja turismi arendamiseks.
- 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). 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).
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m maapinnast

Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigalised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena. *(Üldplaneeringus on kõrgusmärgid antud vana süsteemi kohaselt, seetõttu lisatakse käesolevas planeeringus kõikidele kõrgusmärkidele +0,19 m abs (EH2000)).*

- 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.
- Elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool olema vähemalt 30 m v.a kui lubatust kitsamad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringuga.
- Ei ole lubatud moodustada kolmnurkseid krunte.
- Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.
- Piirdeaiaid võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Kõik piirdeaiaid peavad asuma teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku (metsa ala või avatud põlluala) ja suhteliselt suuri krundi pindalasid. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi ühepere-, kaksik- või rida- elamu puhul olla kõrgemad, kui 1,6 m. Üldplaneeringuga on keelatud planeeritaval alal üle 1,2 m kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

1.5 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse kruntideks jagamine ja kruntidele juurdepääsude, tehnovõrkude lahenduse, ehitusõiguse ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on võetud aluseks kontaktvööndi olemasolev

katastriüksuste struktuur, hoonestuse eripärad ning üldplaneeringu tingimused. Planeeringuga kavandata on täpsemalt lahti kirjeldatud alljärgnevat peatükkides.

1.5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Katastriüksus jaotatakse kolmeks ligikaudu võrdse suurusega (6778 m², 6776 m² ja 6964 m²) üksikalamumaa krundiks (EP100). Kruntide jagamisel on kaalutud erinevaid variante ning lõpuks valitud lahendus, mis sobitub enim kontaktvööndis väljakujunenud põhimõtetega.

1.5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Ehitamisel tuleb vältida kõiki omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Majade värvimisel eelistada ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Projekteerimisel arvestada energiatõhususe põhimõtteid. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust esitama eskiis- ja ehitusprojektid Pärnu linnavalitsuse arhitektile arvamuse avaldamiseks.

Hoonestusalad on planeeritud üksteisest 16 m kaugusele, planeeringuala välispiirist (planeeritav maaüksuse piir) jäävad hoonestusalad 8 m kaugusele, et säilitada hajusam hoonestamise muster ning privaatsemad elutingimused. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et merega kaasneva üleujutuse absoluutkõrgus piirkonnas on 2,8 m. Eluhoonete kavandamisel alla 3,19 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga (eriti pos 1 hoonete projekteerimisel jälgida absoluutkõrgusi). Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,19 m absoluutkõrgusega. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena. Hoonestuse, teede, parklate ja rajatiste all on lubatud maapinna tasandamine ja tõstmine määral, mis tagab hoonestuse ohutuse veekahjustuste vastu, teede läbitavuse igal aastaajal ning tehnorajatiste toimimise (nt kanalisatsiooni isevoolne juhtimine kanalisatsioonirajatistesse). Ehitusõigus ja olulisemad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused, parkimine, haljastus jne on kajastatud alljärgnevas tabelis 1. (sama tabel on esitatud ka põhijoonisel).

Tabel 1. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused			
Krundi pos	pos 1	pos 2	pos 3
Krundi suurus m ²	6776	6775	6966
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja %	100% üksikelumumaa (EP)		
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Reserveeritud elumumaa (EV)		
Krundi suurim lubatud ehitisealune pindala m ² /täisehituse %	500 m ² / ~7%. Sh igal krundil on kaks hoonestusala, millest maanteepoolsele tuleb ehitada põhihoone, mille max lubatud ehitisealune pind 300 m ² , teisel hoonestusalal kuni 200 m ² .		
Hoonete lubatud arv (põhihoone/abihoone)	1/3		
Hoonete max kõrgus põhihoone/abihoone	9/6 m		
Hoonete suurim korruselise maapealne/maa-alune	2/-		
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP3		
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal, välisviimistluse materjalid	Viilkatus või kelpkatus 30-45°, katuseharja suund on risti või paralleelselt planeeritud kinnistute piiridega, katusekatte materjal vaba. Katusekalle peab kõikidel planeeritud kruntidel olema sama või võib varieeruda kuni 5°. Täpsustatakse projektiga.		
Olulisemad arhitektuurinõuded: välisviimistluse materjalid, piirded	Fassaadid: laudis, tellis, krohv, looduskivi, lubatud materjale kombineerida. Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada Pärnu linnavalitsusega. Piirded võivad paikneda õueala ümber, planeeritavast teest vähemalt 5 m kaugusel, läbipaistmatu piirde kõrgus kuni 1,2m läbipaistva kõrgus kuni 1,6m. Täpsemalt ptk 1.5.4.		
Haljastus	Säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Vähemalt 70% krundist peab olema haljastatud, 20% kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse rajamisest täpsemalt ptk 1.5.4.		
Parkimiskohtade minimaalne arv	3		
Piirangud	Rannaga kaasnevad piirangud vastavalt Looduskaitseseadusele; tehnovõrkude ja teede servituudid vastavalt Asjaõigusseadusele; avalikult kasutatava tee kaitsevöönd vastavalt Ehitusseadustikule.		

Ehitisealuse maksimaalse pinna sisse tuleb arvestada kõik abihooned sõltumata, kas need on ehitusloakohustuslikud või mitte ning need kõik peavad paiknema joonisel 4 näidatud hoonestusala piirides. Peahoone asukoht peab olema esimesel, maanteepoolsel hoonestusalal.

Määrata, et esimesel, maanteepoolsel hoonestusalal ehitusalune pind max 300m², tagapool 200. Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Lisaks hoonetele ja naabrite nõusolekul hoonestusalast väljapoole on lubatud ainult rajatised (nt tehnorajatised, lihtsasti teisaldatavad mänguväljaku elemendid).

1.5.3 Haljastus, heakord, piirded

Kinnistu tuleb heakorrastada ja haljastada. Vähemalt 70% krundist peab olema haljastatud ja vähemalt 20% kõrghaljastatud. Kõrghaljastatud osa tagamiseks säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, sh kõrghaljastuse väärtust, ohutust ja säilitamise võimalikkust tuleb hinnata planeeringu elluviimise staadiumis. Uute puude istutamisel eelistada kodumaiseid liike, lubatud on ka viljapuud. Soovituslik on kõrghaljastus rajada peamiselt maantee ja elektriliini vahelisele alale, kus see täidab ka maanteelt tulenevate häiringute leevendamise ülesannet ning omakorda vähendab hoonete vaadeldavust maanteelt, tagades privaatsama hooviala. Soovituslik on uusi puid mitte istutada sirgete ridade või muu ebaloomuliku rütmiga, sest ala paikneb kauni teelõigu ääres, millest tulenevalt on muuhulgas oluline loodusliku ilme säilitamine.

Lähtuda tuleb põhimõttest, et haljastusega ei kahjustataks naaberkruntide omanike õigusi. keelatud on kõrghaljastuse või põõsaste istutamine nähtavuskolmnurga alasse (vt joonis 4).

Heakorra tagamisel lähtuda Pärnu Linnavolikogu 17.12.2020 vastu võetud määrusest nr 26 "Heakorraeeskirja ja koormise kehtestamine".

Jäätmete kogumisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021 vastu võetud määrusest nr 12 "jäätmehoolduseeskiri". Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Olmejäätmete kogumiseks paigutatakse krundile kogumismahutid juurdepääsutee juurde. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist vastavalt jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud tingimustele. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja.

Piirete kavandamisel tuleb lähtuda piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud traditsioonilistest piirdetüüpidest ja piirete paiknemisest:

- Piirdeaiaid võib rajada mööda katastriüksuse piire vahetult hoonestatava hooviala

ümbert, sh tuleb tagada Elektriliini hooldamise võimalus (vt joonis 4).

- Kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 5 m kaugusel.
- Võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiaid kuni 1,6 m. Kiviaiaid ja läbipaistmatud plankpiirded kuni 1,2 m.
- Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiaid. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

1.5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Väljakujunenud teedevõrgustiku muutmist käesoleva planeeringuga ette nähtud pole. Planeeritud kaks uut riigiteega ristumiskohta arvestavad piirkonnas väljakujunenud tavadega.

Detailplaneeringu algatamise korralduses on antud tingimus, et planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks tuleb kavandada eraldi transpordimaa katastriüksus. Käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndis on välja kujunenud tava, et elamukruntidel on eraldi juurdepääsud otse riigiteelt, sh osadel on juurdepääs ühine, kuid eraldi transpordimaa katastriüksusi moodustatud pole. Kuna käesoleva detailplaneeringuga jaotatakse Suni maaüksus kolmeks piirkonda sobituvaks elamukrundiks, ei ole otstarbekas moodustada nendele juurdepääsuks eraldi uut transpordimaa katastriüksust, vaid antakse asukohad riigiteelt kahe uue mahasõidu rajamiseks. Pos 1 ja 2 kruntide piirile on planeeritud üks ühine riigiteega ristumiskoht ja ühine juurdepääsutee, millele seatakse vastastikune servituut. Pos 3 krundile on võimalik rajada eraldi ristumiskoht ning juurdepääs.

Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ tuleb ristumiskohtades tagada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Antud juhul on ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad suurusega 7x80 m (vt joonis 4). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavusalast tuleb likvideerida olemasolev mets, võsa ja rajatised (EhS § 72 lg 2) ja rohttaimede kõrgus ei tohi ületada 1,1 m. Joonisel 4 on juurdepääsud ja servituut esitatud kuni planeeritud hoonestusaladeni, edasised krundisisesed teed kavandatakse vastavalt hoonestuse lõplikule paiknemisele (illustreeriv näide joonisel 5).

Mis tahes tegevused (sh ristumiskohtade rajamine) riigitee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga, Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt "Linnatänavad" Standardile EVS 843:2016, ehk väikeelamule tagada vähemalt 3 parkimiskohta. Keelatud on riigiteel parkimine ja manööverdamine. Parkimiskohtade täpne lahendus ning paiknemine määrata projektiga.

1.5.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritaval maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Detailplaneeringuga on antud põhimõtteline tehnovõrkude lahendus koos illustreeriva paiknemisega. Tehnovõrkude trasside ja rajatiste täpsed asukohad määratakse projektidega ning ühendamine uute hoonetega toimub projekteerimise käigus.

Veevarustus

Veevarustuseks on planeeritud Suni maaüksusele uus puurkaev, mis hakkab varustama kõiki kolme planeeritud elamukrunti. Eeldatavalt saab ühepereelamu hakkama 0,5-1m³ veega ööpäevas, seega planeeritud puurkaevust võetakse eeldatavasti ööpäevas vett kuni 3 m³. Vastavalt Veeseaduse § 154 ei moodustata sanitaarkaitsevööndit puurkaevule, mille ööpäevane veevõtt ei ületa 10 m³ ööpäevas. Sellisel puurkaevul on ainult hooldusala ulatusega 10 m. Puurkaevu hooldusalas põhjavee saastumise vältimiseks on keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine, sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht, reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine, kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine, kalmistu rajamine, jäätmete käitlemine, maavara kaevandamine. Vastavalt Veeseaduse § 127 võib heitvee immutamine toimuda alates 50 m kaugusel puurkaevu hooldusalast ning puurkaevu suhtes allavoolu.

Planeeritud puurkaevule, hooldusalale ja trassidele koos kaitsevööndiga (2 m) seatakse vastastikused servituudid.

Kanalisatsioon

Reovee lahendamiseks on planeeritud Suni maaüksusele üks ühine biopuhasti koos imbväljakuga. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk on ca 0,5 m³/ööp. Heitvesi immutatakse planeeringuala piires (vt joonis 4). Imbväljak peab paiknema planeeritava ja olemasolevate kaevude hooldusaladest vähemalt 50 m kaugusel. Biopuhasti tuleb projekteerida ja rajada sellise jõudlusega, mis tagab biopuhasti tõrgeteta töö. Eesti leibkonna keskmiseks suuruseks on 2,35 inimest, seega on kolme krundi reovee võimeline vastu võtma biopuhasti reostuskoormusega umbes 7 inimekvivalenti. Reostuskoormus ei tohi olla sellest väiksem ega ka oluliselt suurem. Imbväljaku rajamisel tuleb lisaks arvestada, et puhasti tõrgeteta töö tagab hoonetes aastaringne elamine, seega kui kruntidele kavandatakse tegelikkuses hooajalise eesmärgiga suvilad, siis ei ole biopuhasti sobilik lahendus (mikroorganismid vajavad elutegevuseks reovee näol stabiilses koguses toitu aastaringset). Kanalisatsioonirajatistele (biopuhasti, imbväljak, trassid) ning nende kujale (5 m biopuhasti ümber, 2 m trasside ümber, 10 m immutusala ümber) seatakse detailplaneeringu kehtestamise järgselt vastastikused servituudid.

Sademevesi

Eraldi sademeveetorustikke pole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud, liigveed on võimalik valdavalt hajutada haljaspindadesse või juhtida kraavidesse. Sademevett pole lubatud suunata naaberkinnistutele ning hoonete projekteerimisel tagada vertikaalplaneerimise põhimõte, et kalded on hoonetest eemale.

Sademeveed tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Tuleb vältida olemasolevate süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga. Olemasolevad kraavid on näha joonistel 3 ja 4.

Soovituslik on koos teeprojektidega projekteerida uute teede äärde uued lisakraavid, et hoida tee igal aastaajal kuiva ja läbitavana ning võimaldada liigvee perioodil sademeveed ka hoonestusaladelt lahtisesse kraavi suunata. Keelatud on sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele.

Sidevarustus

Sidetrassidega ühenduste loomist käesoleva detailplaneeringuga ette pole nähtud. Telekommunikatsioonialased liitumised on võimalik tagada üle õhu.

Soojavarustus

Piirkond ei ole hõlmatud kaugküttega, seega lahendatakse soojaga varustamine projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tehnilistel seadmetel (nt õhksoojuspump) tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Elekter

Elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 499930, mille kohaselt:

“Detailplaneeringu alal näha ette Suni kinnistu liitumised Kiviaasa:(Tõstamaa) 0,4 kV alajaama fiidri maakaablist F1.

Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitme kohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

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. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.”

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud pos 3 krundile jaotuskilp ja üks 0,4 kV liitumiskilp ja pos 2-pos 1 kruntide piiri lähedale 2kohaline liitumiskilp.

Lubatud on ka päikesepaneelide paigaldamine katuse pindadele, maapinnale päikesepaneelide paigaldamiseks on vajalik muuhulgas naabermaaüksuste kirjalik nõusolek.

1.5.6 Tuleohutuse tagamine

Siseministri määrusega nr 17 “ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kehtestatud nõue, et ehitistevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise küja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega. Ühe kinnistu piires võib üheks hooneks arvestada kuni 400 m² ehitisealuse pinnaga hoonete kompleksi juhul kui hooned on samast tulepüsivusklassist. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitusalusele pinnale määratud TP 3. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub hoone projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise ja rakendamisega.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“). Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vastavalt siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ olla kuni 200 m päästetehnikaga

sõidetavat teed mööda. Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi (3 tundi on võimalik vähendada 1 tunnini juhul kui täidetakse eelnimetatud standardi ptk 7.2 ja lisa G esitatud nõudeid).

Tuletõrjevee hüdranti katastriüksuse läheduses ei paikne. Hetkel pole antud kauguses ka muud tuletõrje veevõtukohta. Seega on hoonetele kasutusloa saamise aluseks planeeringualale uue tuletõrje veevõtukohta rajamine. Tuletõrjevee mahuti maht peaks olema 30 m³ (normvooluhulk 10 l/s ja tulekahju arvutuslik kestus 1 h). Mahuti rajamine toimub eraldi projekti alusel. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik tuletõrjemahuti asukoht.

Tuletõrje veevõtukohaks võib rajada ka tiigi. Veekogu peab olema päästetehnikale kasutatav (peab vastama Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning standarditele). Tiigi vajalik pindala sõltub sügavusest, kasutatava vee hulk peab aastaringselt olema 30 m³ ning tuletõrjeveevõtukoht peab olema päästetehnikaga alati ligipääsetav ja vesi olema aastaringselt kasutatav. Veevõtukohta rajamine toimub eraldi projekti alusel.

Uut välist tuletõrje veevõtukohta ei ole vaja rajada ainult juhul, kui kõikidele planeeritud elamutele projekteeritakse hoonesisene kustutussüsteem, mis võimaldab tulekahju automaatselt avastada ja kustutada.

1.5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

- Kuritegevuse riske vähendavad juurdepääsutee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus.
- Vastupidavate ehitusmaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- Üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega.
- Eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Tuleb rajada kruntidele selgelt eristatavad juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist.
- Tagada ala hea hooldus ja korrashoid, kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

1.5.8 Keskkonnatingimused

Detailplaneeritav maaüksus ei jää kaitsealale ega rohevõrgustikku, samuti ei paikne planeeritava maaüksuse piirides kaitstavaid looduse üksikobjekte, kinnismälestisi ega kaitsealuste liikide püsielupaiku. Lähimad looduskaitsealad on Lindi looduskaitseala (vid KLO1000517) edela suunas 1,5 km kaugusel ning Pärnu lahe hoiuala (vid KLO2000286) 250 m kaugusel ida suunas. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumine ning eelhinnangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Eeldatavasti ei kaasne planeeritud tegevusega negatiivseid mõjusid Natura 2000 aladele.

Ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitte ettenähtud kohta. Hoonete kasutusperioodil tekkivad jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning anda üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Rakendada tuleb prügi sorteerimist.

Planeeritud tegevus arvestab olemasoleva külakeskkonnaga ning jääb välja ehituskeeluvööndist, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa visuaalset häiringit, kõrgendatud emissioonide või muu kahjuliku mõju riski. Elamukrundid tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja hooldatuna, et säilitada atraktiivne keskkond “kauni teelõigu” alas. Kavandatud tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdroloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Inimeste tavapäraseid liikumisvõimalusi, tervist või vara käesoleva detailplaneeringu lahend ei mõjuta. Planeeritava ala piires puuduvad teed või sissetallatud rajad, mis viitaksid maaüksuse planeeringueelsele kasutamisele.

1.5.9 Piirangud

Planeeritava maaüksuse kasutamist piiravad Läänemere ranna piiranguvöönd, maantee kaitsevöönd, elektripaigaldistega seonduvad kaitsevööndid. Lisanduvad piirangud hoonestust varustavatele tehnovõrkudele- ja rajatistele ning pos 1 ja 2 kruntide juurdepääsetavust mõjutab tee paiknemine kahe krundi piiril, st et ühisele teele tuleb seada servituut.

- Veekaitselistes vööndites tegutsedes tuleb lähtuda Looduskaitseseaduses, Veeseaduses, Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses ning Planeerimisseaduses sätestatud tingimustest. Muuhulgas nihkub vastavalt Veeseadusele ehituskeeluvöönd metsamaa kõlviku esinemise korral ranna piiranguvööndi piirini (mõjutab planeeritud pos 1 krunti).
- Tingimused puurkaevule ja reoveepuhastussüsteemidele ning nende omavahelistele kujadele, heitvee pinnasesse või suublasse juhtimisele jms on sätestatud Veeseaduses.
- Juurdepääsuteedega seonduvate reaalservituutidega kaasnevad piirangud või õigused sätestab notariaalne servituudileping ning Asjaõigusseadus.
- Kui tehnovõrke rajatakse teisele kinnisasjale, seatakse vastavalt Asjaõigusseadusele koormatavale kinnisasjale notariaalne servituut. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve ning kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama.

1.5.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa

kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Vältida tuleb müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist. Ehitustegevuse või katastriüksuse kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne katastriüksuse omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud maanteelt tulenevatele häiringutele seatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale ehitiste püstitamisele ning ehitusprojektide koostamisele. Ühistele tehnovõrkudele seatakse vastastikused servituudid peale projektidega lõplike asukohtade määramist.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste objektide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Krundisistest teede, parkimisalade, tehnovõrkude ühenduste ja haljastuse rajamise kohustus on igakordsel krundi omanikul. Vastavalt üldplaneeringule peab enam kui kahe krundi planeerimise korral arendaja/huvitatud isik välja ehitama juurdepääsutee ja ühised tehnovõrgud kuni liitumispunktideni, aga kuna antud juhul on vaja ühist juurdepääsu ainult kahele krundile ning kolmandale saab rajada eraldi juurdepääsu, siis võib arendaja (huvitatud isik) ristumiskohad, teed ja ühised tehnovõrgud ise välja ehitada, aga lubatud on see kohustus jätta ka tulevastele krundi omanikele. Kruntide müümisel peab sellisel juhul olema selgelt välja toodud, et juurdepääsude ja tehnovõrkude lahendus on välja ehitamata.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende põhimõtteline järjekord:

1. kehtestatud detailplaneeringu alusel maaüksuse katastriüksusteks jaotamine (huvitatud isiku/arendaja kohustus);
2. arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
3. planeeritud hoonestuse ja taristu (ka tuletõrje veevõtukoht) ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
4. planeeritud uushoonestuse ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi; ühistele tehnorajatistele ja trassidele servituutide seadmine;
5. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED

Detailplaneeringu koostamise jooksul on tehtud koostööd naabrite, tehnovõrkude omanike ning riigiametitega. Kooskõlastuste kokkuvõtte on esitatud tabelis 2. Avalik väljapanek toimus Pärnu linnavalitsuses ja Audru osavallakeskuses vahemikus 25.08-08.09.2025. Väljapaneku jooksul esitas kirjaliku arvamuse Transpordiamet, milles palus lisada põhijoonisele pos 1 ja pos 2 kruntidele planeeritud mahaõõidu alla truubi, muudatus on planeeringusse sisse viidud.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
08.07.2025	Päästeamet	Kooskõlastus nr 7.2-3.4/265-2	Anastasia Sutt
15.07.2025	Keskkonnaamet	Seisukoht nr 6-2/25/12869-2 Keskkonnaamet loobub DP kooskõlastamisest õigusliku aluse puudumisel.	Helen Manguse
16.07.2025	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 0314942585 *tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Marge Kasenurm
21.07.2025	Transpordiamet	Kooskõlastus nr 7.2-2/25/793-4 *Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. - Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee kaitsevööndisse, sh elektriühenduse kavandamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. - Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. *Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Marek Lind
27.07.2025	Audruranna tee 21 // Asula kinnistu omanik	1. Märkus ebatäpsuse kohta hoonestusalade sidumise osas; 2. Märkus, et viide on Veeseadusele, aga mitte konkreetsetele paragrahvidele; 3. Märkus, et biopuhastile tuleks lisada täpsustavad tingimused. Kõik märkused on planeeringus arvesse võetud ja seletuskirja vastavaid peatükke korrigeeritud.	Piret Tõnnus-Saks

3. DETAILPLANEERINGU JOONISED

Situatsiooniskeem.....	M 1:250 000
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:6000
Tugijoonis.....	M 1:500
Põhijoonis.....	M 1:500
Illustreeriv joonis.....	-