



**Planeeringu
koostaja:**

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

Töö nr:

2-24

Algamise ettepaneku tegija: Audru Arendus OÜ
Vigri väljak 1
Audru alevik
Pärnu 88301
Pärnumaa
rainsiling@gmail.com

AUDRU ALEVIK, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**AUDRU ALEVIKU LAO, NAARITSA TEE 1, NAARITSA
TEE 1A JA NAARITSA TEE 1B KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Maastikuarhitekt- planeerija: Riiu Efert, MSc**

TALLINN 2025

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: september 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	5
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	6
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4. Haljastus ja liiklus.....	7
3.5. Tehnovõrgud.....	7
3.6. Piirangud planeeritaval alal.....	7
3.7. Alal kehtiv detailplaneering.....	7
3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
4. Detailplaneeringuga kavandatav.....	9
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.....	10
4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine.....	10
4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	13
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine.....	13
4.6. Tehnovõrgud ja rajatised.....	16
4.6.1. Veevarustus.....	16
4.6.2. Reovee kanalisatsioon.....	16
4.6.3. Sademevete kanalisatsioon.....	17
4.6.4. Elektrivarustus.....	17
4.6.5. Sidevarustus.....	17
4.6.6. Soojusvarustus.....	18
4.6.7. Vertikaalplaneerimine.....	18
4.6.8. Välisvalgustus.....	18
4.6.9. Tuletõrje veevarustus.....	18
4.7. Tuleohtuse tagamine.....	19
4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	19
4.9. Keskkonnatingimused.....	19
4.9.1. Jäätmekäitluse põhimõtted.....	20

4.9.2. Põhjavee kaitstus	20
4.9.3. Müra	21
4.9.4. Radoon	21
4.10. Piirangud	21
4.10.1. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.....	21
4.10.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid	21
4.10.3. Teede kaitsevööndid	21
4.10.4. Geodeetilised märgid	22
4.11. Servituudid	22
5. Detailplaneeringu elluviimise etapid.....	22

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem

Joonis 2 Tugiplaan M 1:500

Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Lisa 1 Illustratsioon

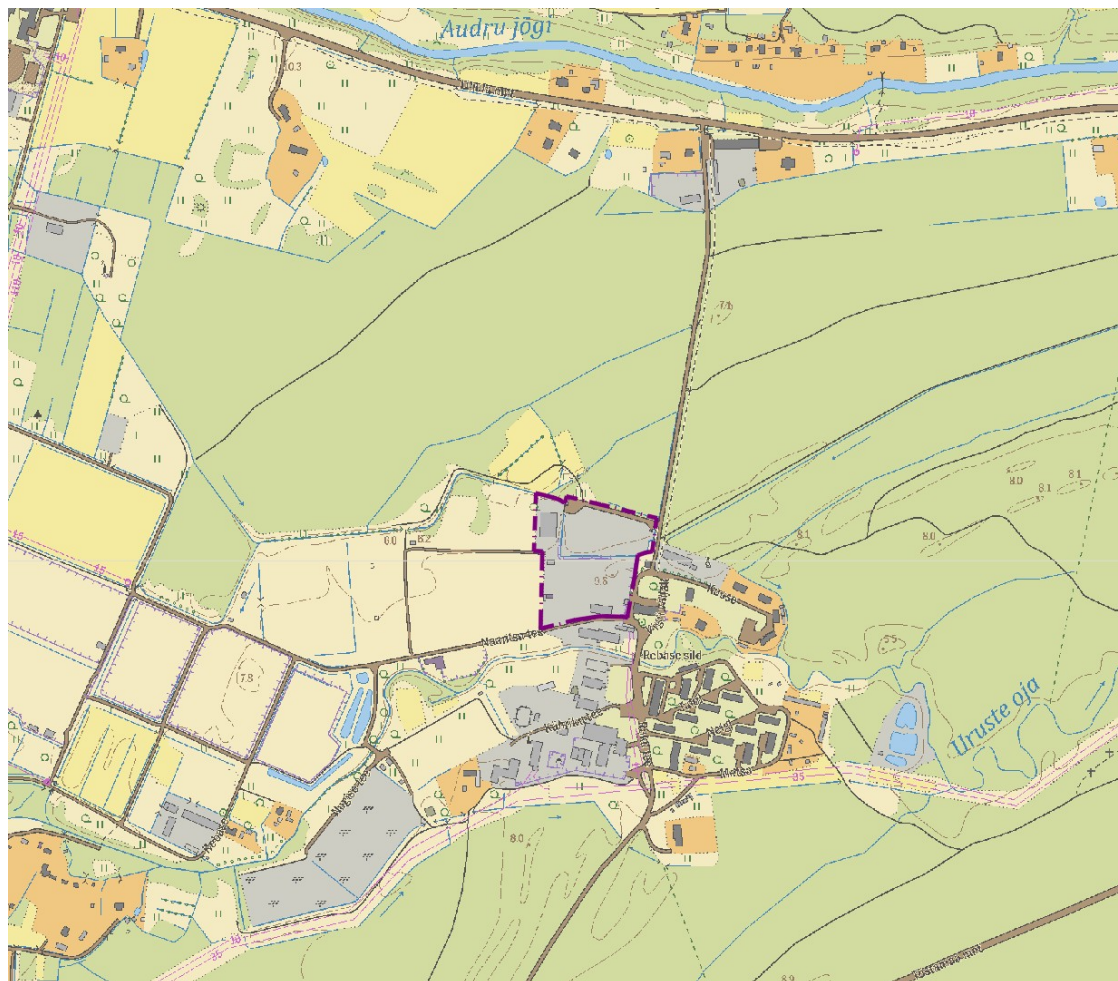
SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringuala hõlmab Audru alevikus paiknevaid Lao (62401:001:2161), Naaritsa tee 1 (62401:001:2162), Naaritsa tee 1a (62401:001:2163) ja Naaritsa tee 1b (62401:001:2164) katastriüksusi. Detailplaneeringu koostamise käigus lisati planeeringualasse Vigri väljak 2a (16001:001:0419) kinnistu.

Planeeringuala piirneb Mägra (62401:001:0488), Audru metskond 34 (15904:003:0669), 19121 Rebasefarmi tee (15904:003:0389), Vigri väljak 2 (15904:003:1978), Vigri väljak (62401:001:0544), Naaritsa tee L1 (62401:001:0194) ja Naaritsa tee 3 (62401:001:0656) katastriüksustega.



— · — · — planeeringuala piir

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 03.06.2024 a korraldusega nr 381. Korralduse juurde kuulub lisana “Audru aleviku Lao, Naaritsa tee 1, Naaritsa tee 1a ja Naaritsa tee 1b kinnistute detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem”.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topo-geodeetilise maa-ala plaani on koostanud OÜ Pärnu Maamõõduteenistus 12.07.2024. a (mõõdistus 08.07.2024), töö nr TM-174/24.

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Audru valla üldplaneering (kehtestatud 13.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 19);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Eesti Geoloogiateenistus. Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e> ;
- Vesiratas OÜ töö nr. 2402 "Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Naaritsa tee 1, 1a, 1b, Audru alevik, Pärnu linn." (märts 2024);
- OÜ Elsa AP töö nr. 2024.07.01 „Elektri ja sidekanalisatsiooni välivõrkude projekt“ (juuli 2024)

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistutele ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine. Detailplaneeringu koostamise käigus planeeringualasse kaasatud Vigri väljak 2a kinnistu liidetakse Naaritsa tee 1 kinnistuga.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Audru alevikus. Planeeritav ala hõlmab Lao (62401:001:2161, pindala 10105 m²), Naaritsa tee 1 (62401:001:2162, pindala, 6151 m²), Naaritsa tee 1a (62401:001:2163, pindala 6147 m²), Naaritsa tee 1b (62401:001:2164, pindala 4060 m²) ning detailplaneeringu koostamise käigus planeeringualasse lisatud Vigri väljak 2a (16001:001:0419, pindala 88 m²) katastriüksusi.

Planeeringuala pindala on 26551 m².

3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub endise Audru Karusloomakasvanduse aladel, tootmishoonete õuemaal, kus käesolevaks ajaks on osa kunagisest tootmiskompleksist lammutatud. Planeeringualast põhja pool paiknevad metsamaad, mis on Audru valla üldplaneeringu kohaselt osa rohevõrgustikust. Teisel pool Vigri väljaku tänavat ning 19121 Rebasefarmi teed, planeeringualast idas, on maatulundusmaa, tootmismaa, ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarvetega katastriüksused. Lõuna pool paiknevad mitmed hoonestatud tootmismaa katastriüksused. Planeeringualast läänes laiuvad endisel tootmisalal paiknenud ehitiste lammutamisel tühjaks jäänud rohumaad.

Lähipiirkonnas paiknevad hooned on enamjaolt ehitatud silikaattellistest või on tegemist plekk-kattega kaarhallidega.

Planeeringualast lõunas, ca 40 meetri kaugusel voolab Uruste oja. Oja kaldaalad on Audru valla üldplaneeringus tähistatud rohevõrgustiku osana.

Pärnu linn on planeeringualast linnulennult ca 8 km kaugusel kagu suunas.

Planeeringualaga külgnev 19121 Rebasefarmi tee (Raku tee) on keskmiselt 5,5 meetri laiuse asfaltkatendiga kõrvalmaantee, mille põhjaosa aasta keskmine liiklussagedus on Maa-ameti teeregisti andmetel 113 autot ning lõunaosa 302 autot. Peamisteks sõidukiteks sellel teel on sõiduaudod ja pakiaudod. Põhja-lõuna suunaliselt kulgev 19121 Rebasefarmi tee (Raku tee) ühendab tihedama liiklusega 19105 Audru teed (Lihula maantee) ja 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi teed, mis liituvad idas tugimaanteega 60 Pärnu-Lihula tee.

Planeeringualast lõunas paiknev Naaritsa tee on käesoleval ajal lagunenenud katendiga keskmiselt 3,5 meetri laiune kohaliku tähtsusega tee, mis varem on olnud osa karusloomakasvanduse suletud territooriumist.

19121 Rebasefarmi tee põhjaosaga paralleelselt on välja ehitatud valgustatud jalg- ja jalgrattatee. Vigri väljakust lõuna pool kõnniteed puuduvad.

Planeeringualale lähim bussipeatus on ca 120 m lõunas, Raku teel.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Katastriüksuse sihtotstarve on kõigil planeeringualas paiknevatel katastriüksusel tootmismaa 100% (T).

Ehitisregistri andmetel Lao kinnistul ehitisi ei asu. Naaritsa tee 1 kinnistul asub kaks hoonet: ladu-nahastus (ehr kood 103032875) ja väravahoone (ehr kood 103034738). Naaritsa tee 1a kinnistul asub üks hoone: pumbajaam nr.2 (ehr kood 103034740).

Naaritsa tee 1b kinnistul asub üks hoone: materjaliladu (ehr kood 103034729). Vigri väljak 2a kinnistul ehitisi ei asu.

3.4. Haljastus ja liiklus

Kõlvikuliselt on planeeringualal tegemist endiste tootmishoonete õuemaaga, kus käesolevaks ajaks on osa tootmiskompleksist lammutatud. Kõrghaljastus kasvab põhiliselt kinnistute servades. Lao kinnistu piiridel paikneb kraav.

Juurdepääs olemasolevatele kinnistutele on tagatud Naaritsa teelt ja kõrvalmaanteelt 19121 Rebasefarmi tee.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval kinnistul ja sellega külgnevatel tänavatel paikneb mitmeid käesoleval ajal kasutusest väljas olevaid tehnovõrke.

Karuslooma alajaamast kulgeb üle planeeritava ala idaserva madalpinge õhuliin. Naaritsa tee 1a kinnistul on sajuvee kanalisatsioonitoru, mille kaevud on geodeetilise alusplaani koostaja andmetel prahti täis.

3.6. Piirangud planeeritaval alal

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd – 19121 Rebasefarmi tee (kõrvalmaantee), 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Uruste oja kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist (üle 25 km² valgalaga oja);
- Uruste oja kalda piiranguvöönd, 100 meetrit Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist (üle 25 km² valgalaga oja);
- kraavi veekaitsevöönd 1 meeter süvendi servast;
- geodeetiliste märkide kaitsevööndid kolm meetrit märgi keskmest;
- madalpinge õhuliini kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool liini telge;
- sajuvee kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2 meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole.

3.7. Alal kehtiv detailplaneering

Alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

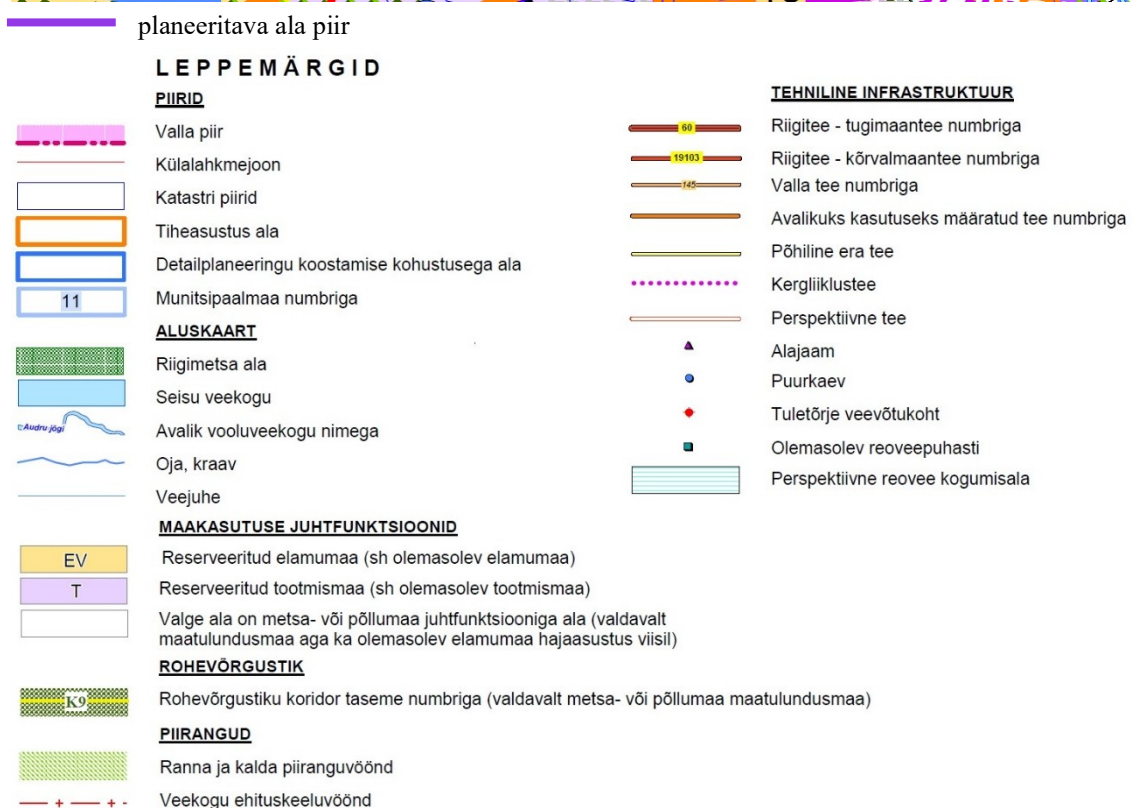
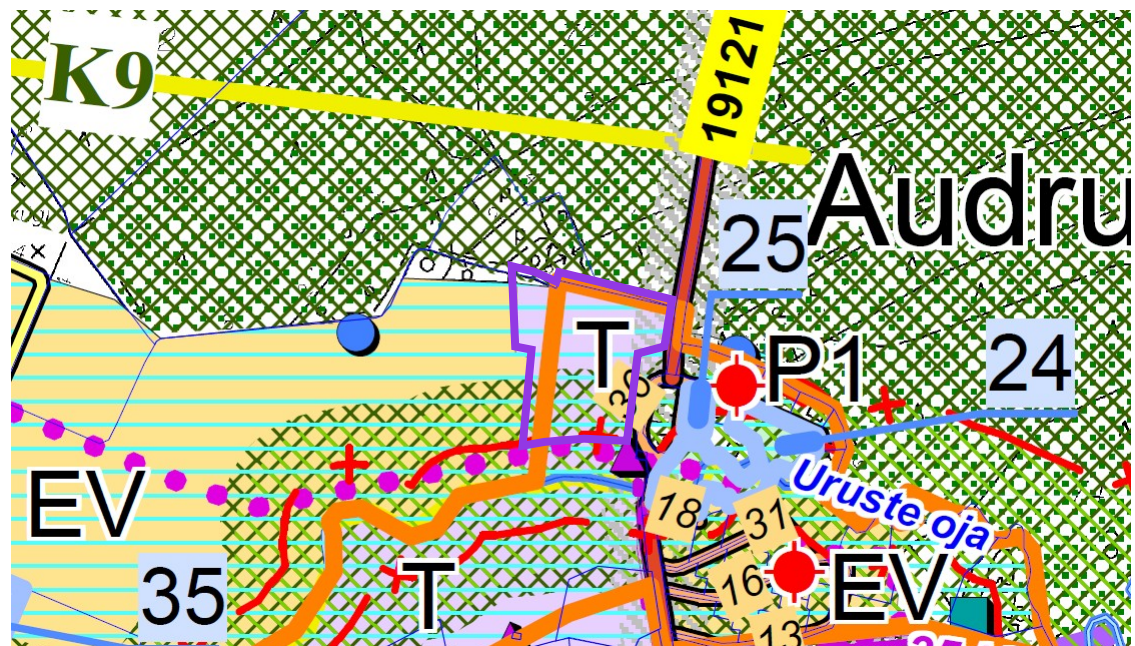
Planeeringualal kehtib Audru valla üldplaneering (kehtestatud 13.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 19).

Valdav osa planeeritavast alast paikneb üldplaneeringu järgi tiheasustusalal (v.a. Naaritsa tee 1b) ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud reserveeritud tootmismaa (sh olemasolev tootmismaa).

Naaritsa tee äärde on planeeritud kergliiklustee. Ala on perspektiivne reovee kogumisala ning teemaadele on ette nähtud perspektiivne veetrass.

Reserveeritud tootmismaale on lubatud rajada tootmisega tegelevaid ettevõtteid, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalike büroosid, samuti kõiksugu rajatisi mis on vajalikud tootmisprotsessi või sadamategevuse korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise

keskkonnaohtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaa juhtfunktsiooniga alale võib rajada samuti tehnorajatisi, alajaamasid jms.



Joonis 2. Väljavõte Audru valla üldplaneeringust.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmishoonete ja tootmismaade planeerimisel, kavandamisel ja kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, kust peab selguma hoonete ja tootmiseks kasutatavate rajatiste paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus on vallavalitsusel õigus algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringule;
- Detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- Reserveeritud tootmismaa edasisel detailplaneerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada vähemalt 50 m haljastatud puhvertsoonid;
- Tootmishoone tuleb maantee äärde või sadamasse paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks maantee või sadama poolsesse külge või kavandatava tootmishoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks tootmishoone müraseinana nii tee kui krundisiseses müra suhtes;
- Detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetset ja põhjalikud keskkonnatingimused, mis looksid aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist;
- Audru vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1. Lisaks sellele ei ole Audru valla reserveeritud tootmismaadele (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (v.a olmekeemia tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminalide vms ettevõtete millega kaasneb olulises mahus õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
- Audru valda tohib püstitada ainult uusi vähemalt 2 MW või suurema võimsusega uusi tuulegeneraatoreid. Sellise piirangu seadmise eesmärk on tagada parima võimaliku tehnoloogia kasutamine. Tuulepargi rajamise võimalikkus otsustakse eraldi valla osa üldplaneeringu või teemaplaneeringu alusel;
- Tootmishoonete kavandamisel alla 3,0 m absoluutkõrgusega alale tuleb arvestada hoone üleujutuse tekkimise riskiga. Elektripaigaldised on soovitatav paigutada mitte alla 3,0 m abs. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena;
- Tootmishoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja küllastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

4. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused tootmis- ning ärihoonete ehitamiseks. Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Vigri väljak 2a kinnistu liitmise Naaritsa tee 1 kinnistuga. Naaritsa tee 1 kinnistu kagunurgast eraldatakse liikluskorralduse parandamise võimaluse tarbeks tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunt. Ülejäänud planeeringualal paiknevate kinnistute piire ei muudeta. Vajadusel võib krunte pärast detailplaneeringu kehtestamist omavahel liita, mille tulemusena liitub lubatud ehitusõigus.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritud hoonestusala on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 "Põhijoonis tehnoorkudega". Planeeringuala välisperimeetril on planeeritav hoonestusala määratud kruntide piiridest valdavalt 4 m sissepoole. Krundi pos nr 1 idapiiril on hoonestusala määratud krundi piirist 7 m sissepoole ehk väljaspoole avalikult kasutatava tee kaitsevööndit. Kruntide pos nr 2 ja pos nr 3 lõunapiiril on planeeritav hoonestusala määratud Uruste oja kalda ehituskeeluvööndini, kuid mitte vähem kui 6 m krundi piirist sissepoole. Planeeringualal olevate kruntide omavahelistel piiridel on hoonestusala kavandatud kruntide piirideni.

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus vajadusel pärast detailplaneeringu kehtestamist krundid omavahel liita. Sellisel juhul ei teki planeeritud hoonestusala vahele tühimikke ning hooned saab projekteerida üle praeguste kinnistupiiride.

Olemasolevate piiride säilimisel tuleb ehitiste kavandamisel lähtuda tuleohutusnõuetest. Kui tuleohutustarindeid ei rajata, peab olema tagatud hoonetevaheline kaugus 8 m.

Detailplaneeringu joonisel kujutatud hoonete paiknemise lahendus on põhimõtteline ning täpne hoonete asukoht määratakse hoonete ehitusprojekti koostamise käigus.

4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number, aadress	Pos 1, Lao	Pos 2, Naaritsa tee 1	Pos 3, Naaritsa tee 1a	Pos 4, Naaritsa tee 1b	Pos 5
krundi suurus	10105 m ²	6229 m ²	6147 m ²	4060 m ²	10 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m ²) / täisehitus %	4042 m ² / 40%	2492 m ² / 40%	2459 m ² / 40%	1340 m ² / 33%	-
olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, %	tootmismaa (T) 100%	tootmismaa (T) 100%	tootmismaa (T) 100%	tootmismaa (T) 100%	tootmismaa (T) 100%

Audru aleviku Lao, Naaritsa tee 1, Naaritsa tee 1a ja Naaritsa tee 1b kinnistute 11 detailplaneering – Töö nr 2-24, 09.09.2025

planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	TT, TL, TK 55 - 100% ÄK, ÄV 0 - 45%	TT, TL, TK 55 - 100% ÄK, ÄV 0 - 45%	TT, TL, TK 55 - 100% ÄK, ÄV 0 - 45%	TT, TL, TK 55 - 100% ÄK, ÄV 0 - 45%	LT 100%
planeeritav katastriüksuse sihtotstarve, %	T 55 - 100% Ä 0 - 45%	T 55 - 100% Ä 0 - 45%	T 55 - 100% Ä 0 - 45%	T 55 - 100% Ä 0 - 45%	L 100%
üldplaneeringu juhtotstarve	reserveeritud tootmismaa (sh olemasolev tootmismaa)	reserveeritud tootmismaa (sh olemasolev tootmismaa)	reserveeritud tootmismaa (sh olemasolev tootmismaa)	reserveeritud tootmismaa (sh olemasolev tootmismaa)	reserveeritud tootmismaa (sh olemasolev tootmismaa)
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	12m	12m	12m	12m	-
hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	2 / -1	2 / -1	2 / -1	2 / -1	-
lubatud suurim hoonete arv krundil	4	4	4	4	-
lubatud väikseim tulepüsivus-klass	määratakse ehitus-projektis	määratakse ehitus-projektis	määratakse ehitus-projektis	määratakse ehitus-projektis	-
Piirangud	1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (19121 Rebasefarmi tee); 2. Kalda ehituskeelu-vöönd ja kalda piirangu-vöönd (Uruste oja).	1. Kalda ehituskeelu-vöönd ja kalda piirangu-vöönd (Uruste oja); 2. Geodeetiliste märkide kaitse-vööndid; 3. Madalpinge õhuliini kaitsevöönd.	1. Kalda ehituskeelu-vöönd ja kalda piirangu-vöönd (Uruste oja); 2. Sajuvee kanalisat-sioonitoru kaitsevöönd.	1. Kalda ehituskeelu-vöönd ja kalda piirangu-vöönd (Uruste oja).	1. Kalda piirangu-vöönd (Uruste oja); 2. Madalpinge õhuliini kaitsevöönd.
kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga	Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud	Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud	Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud	Kuni 20 m ² hooned arvestatakse lubatud	-

maapealsed ehitised	ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	
haljastus	Minimaalne haljastuse osakaal 15%. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.	Minimaalne haljastuse osakaal 15%. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.	Minimaalne haljastuse osakaal 15%. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.	Minimaalne haljastuse osakaal 15%. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.	-

Krundi kasutamise sihtotstarbed (ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

TT – tootmishoone maa

TL – laohoone maa

TK – logistikakeskuse maa

ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -toomise hoone maa

LT – tee ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

T – tootmismaa

Ä – ärimaa

L – transpordimaa

- Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, sobituma keskkonda ja väärtustama ümbritsevat ruumi.
- Rebasefarmi tee ja Vigri väljaku poolsed hoonete fassaadid peavad olema esindusliku arhitektuurse lahendusega, kus kasutada tuleb minimaalselt kahte erinevat materjali. Lubatud ei ole katmata *sandwich* paneelidest fassaad.
- Katus 0° kuni 10° kaldega lamekatus või ühepoolse kaldega katus parapetiga.
- Hoone $\pm 0.00 = 0,2-0,7$ m olemasolevast maapinnast (täpsustatakse ehitusprojektis). Katusekalle, katusekatte materjal, välisviimistlusmaterjalid ning toonid määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
- Reklaamkonstruktsioonid on planeeringuga lubatud, kuid välireklaamide paigaldamine ja avalikustamine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
- Keelatud on alal toodete/ materjalide lahtine ladustamine ning päikeseparkide rajamine maapinnale. Päiksepaneelid on lubatud ainult hoonetele integreerituna.
- Hoonete teenindushoovid/laoplatsid ei tohi paikneda Rebasefarmi tee, Vigri väljaku ja Naartisa tee poole.

4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Detailplaneeringu joonisel kujutatud haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Kõik teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad on soovitatav haljastada. Detailplaneeringuga määratud väikseim lubatud haljastuse osakaal planeeritaval alal on 15%, mida võib suurendada. Soovitatav on kasutada erineva kõrgusega haljastust. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus.

Piirdeaiaid võib rajada krundi piiridele. Kõik piirdeaiaid peavad asuma teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Lubatud on rajada kuni 2 meetri kõrguseid piirdeid. Soovitatav piirde tüüp on võrkaed (keevisvõrk vmt). Võimalusel rajada piirded nii, et oleks võimaldatud väiksematel loomadel alal vabalt liikuda. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on lubatud juhul, kui see on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

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

Liikluskorralduse ning parkimise põhimõtteline lahendus planeeringualal ning sellega piirnevatel tänavatel / teedel on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääsud 19121 Rebasefarmi teelt ning Naaritsa teelt. 19121 Rebasefarmi tee ristmik, mille kaudu on kavandatud juurdepääs krundile Pos 1 (Lao) tuleb rekonstrueerida. Rajama peab asfalteeritud ristmiku. Amortiseerunud truup tuleb asendada ning uus truup dimensioneerida vastavalt läbilaskevõimele. Arendusega seotud riigitee ristmik tuleb ümber ehitada enne planeeringualale mistahes ehitamise alustamise teatise esitamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb parklakohtade arvu ja paigutuse osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad. Parkimiskohad paigutada soovitatavalt tootmishoonestuse vahele. Liigendada parklad kuni 20-kohalisteks kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust. Projekteerimisel arvestada, et peab olema lahendatud vaegliikujate ligipääsetavus.

Lähtuvalt ehitusseadustiku §65¹ lõige 4 punktist 2 ja lõikest 7 tuleb mitteelamu kavandamisel rohkem kui 10 parkimiskohaga parkimisalale näha ette juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja rohkem kui 20 parkimiskohaga parkimisalale näha ette elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

Pos nr, aadress	Ehitise otstarve ja hinnanguline osakaal	Brutopind protsen- tuaalselt	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	Planeeritud parkimis- kohtade arv krundil
Pos 1 Lao	tööstusettevõtte ja ladu 55% (tootmismaa)	4446	1/90	$\frac{4446}{90} + \frac{2425}{90} + \frac{404}{40} + \frac{404}{30} + \frac{404}{80} = 105$	57
	tööstusettevõtte ja ladu 30% (ärimaa)	2425	1/90		
	asutused 5%	404	1/40		
	kauplused 5%	404	1/30		
	Restoran, kohvik 5%	404	1/80		
Pos 2 Naaritsa 1	tööstusettevõtte ja ladu 55% (tootmismaa)	2741	1/90	$\frac{2741}{90} + \frac{1497}{90} + \frac{249}{40} + \frac{249}{30} + \frac{249}{80} = 65$	36
	tööstusettevõtte ja ladu 30% (ärimaa)	1497	1/90		
	asutused 5%	249	1/40		
	kauplused 5%	249	1/30		
	Restoran, kohvik 5%	249	1/80		
Pos 3 Naaritsa 1a	tööstusettevõtte ja ladu 55% (tootmismaa)	2705	1/90	$\frac{2705}{90} + \frac{1475}{90} + \frac{246}{40} + \frac{246}{30} + \frac{246}{80} = 64$	28
	tööstusettevõtte ja ladu 30% (ärimaa)	1475	1/90		
	asutused 5%	246	1/40		
	kauplused 5%	246	1/30		
	Restoran, kohvik 5%	246	1/80		
Pos 4 Naaritsa 1b	tööstusettevõtte ja ladu 55% (tootmismaa)	1474	1/90	$\frac{1474}{90} + \frac{804}{90} + \frac{134}{40} + \frac{134}{30} + \frac{134}{80} = 35$	19
	tööstusettevõtte ja ladu 30% (ärimaa)	804	1/90		
	asutused 5%	134	1/40		
	kauplused 5%	134	1/30		
	Restoran, kohvik 5%	134	1/80		

*Parkimiskohtade arvu hulka on arvestatud liikumispuudega inimeste sõidukite parkimiskohad ja elektriautode parkimiskohad.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

Pos nr, aadress	Ehitise otstarve ja hinnanguline osakaal	Brutopind protsen- tuaalselt	Standardi ühik (suletud brutopinna m ² kohta; vähim 6)	Normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	Planeeritud parkimis- kohtade arv krundil
Pos 1 Lao	tööstusettevõtte ja ladu 55%	4446	1/200	$\frac{4446}{200} + \frac{2425}{200} + 6 + \frac{404}{50} + \frac{404}{50} = 57$	30
	tööstusettevõtte ja ladu 30%	2425	1/200		
	asutused 5%	404	1/100		
	kauplused 5%	404	1/50		
	Restoran, kohvik 5%	404	1/50		
Pos 2 Naaritsa 1	tööstusettevõtte ja ladu 55%	2741	1/200	$\frac{2741}{200} + \frac{1497}{200} + 6 + 6 + 6 = 39$	25
	tööstusettevõtte ja ladu 30%	1497	1/200		
	asutused 5%	249	1/100		
	kauplused 5%	249	1/50		
	Restoran, kohvik 5%	249	1/50		
Pos 3 Naaritsa 1a	tööstusettevõtte ja ladu 55%	2705	1/200	$\frac{2705}{200} + \frac{1475}{200} + 6 + 6 + 6 = 39$	25
	tööstusettevõtte ja ladu 30%	1475	1/200		
	asutused 5%	246	1/100		
	kauplused 5%	246	1/50		
	Restoran, kohvik 5%	246	1/50		
Pos 4 Naaritsa 1b	tööstusettevõtte ja ladu 55%	1474	1/200	$\frac{1474}{200} + 6 + 6 + 6 + 6 = 31$	32
	tööstusettevõtte ja ladu 30%	804	1/200		
	asutused 5%	134	1/100		
	kauplused 5%	134	1/50		
	Restoran, kohvik 5%	134	1/50		

Kruntide parkimiskohtade arv on arvestatud maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Maksimaalse brutopinna rakendamise korral võib parkimiskohad lahendada osaliselt hoone mahus. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel omavalitsusega lähtuvalt ettevõtete konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms). Parkimine lahendada omal kinnistul.

Krundile pos nr 5 parkimiskohti ei kavandata.

Detailplaneeringu joonisele nr 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on kantud Audru valla üldplaneeringuga ette nähtud perspektiivse kergliiklustee asukoha ettepanek. Kergliiklustee projekteerimine ning väljaehitamine ei ole käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimise osa.

4.6. Tehnovõrgud ja rajatised

Detailplaneeringu joonisel on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus ning seda täpsustatakse projekteerimisetapis. Hoonete kavandamisel kruntidele tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

4.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse ühisveevärgi baasil. Detailplaneeringu joonisel näidatud veevarustuse lahenduse aluseks on Vesiratas OÜ märts 2024 a. koostatud töö nr. 2402 "Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Naaritsa tee 1, 1a, 1b, Audru alevik, Pärnu linn." Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakond väljastas nimetatud projekti alusel 15.05.2024 otsusega nr 3-5.4/252 ehitusloa Naaritsa tee L1 (katastritunnus 62401:001:0194) ühisveevärgi (EHR-kood 221455515) rajamiseks.

Ühe kinnistu eeldatav veevajadus kuni 2 l/s $Q_{\text{ööp}}=3,0\text{m}^3/\text{d}$. Koostatud projekt pikendab varem projekteeritud Naaritsa tee torusikku. Naaritsa tee 1, 1a, 1b kinnistutele on planeeritud DN50 maakraanid, mis lõpetatakse otsakorkidega kinnistu piiri juures. Maakraani asukoht peab olema kuni 1m kinnistu piirist avalikult kasutataval maa-alal.

Veetoru Lao kinnistu tarbeks ehitatakse piki Vigri väljaku tänavat ning läbi krundi pos 2 (Naaritsa tee 1).

4.6.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioon lahendatakse ühiskanalisatsiooni baasil. Detailplaneeringu joonisel näidatud kanalisatsioonilahenduse aluseks on Vesiratas OÜ märts 2024 a. koostatud töö nr. 2402 "Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Naaritsa tee 1, 1a, 1b, Audru alevik, Pärnu linn." Pärnu Linnavalitsuse Planeerimisosakond väljastas nimetatud projekti alusel 15.05.2024 otsusega nr 3-5.4/251 ehitusloa Naaritsa tee L1/Vigri Väljak (katastritunnused 62401:001:0544) ühiskanalisatsiooni (EHR-kood 221455516) rajamiseks.

Ühe kinnistu eeldatav reovee kogus $Q_a=1,8$ l/s ja $Q_{\text{ööp}}=3,0\text{m}^3/\text{d}$. Vigri väljak kinnistule on projekteeritud perspektiivse kasutusvõtuga kanalitoru, mis rajatakse koos varem projekteeritud veetoriga, kuid suletakse kaevu ja otsakorgiga ning pikendatakse hiljem Lao kinnistu poole. Naaritsa 1 ühendustoru lisatakse kaevule nr KK-1. Varem projekteeritud isevoolne kanalisatsioon pikendatakse kuni Naaritsa tee 1a liitumistorustikuni, mis järel paigaldatakse voolurahustuskaev ja Naaritsa 1b kinnistuni rajatakse survetorusiku liitumispunkt, toru läbimõõt De63. Liitumispunkt on mõtteline punkt toru peal kinnistu piiri juures. Pumpla asukoht valitakse Naaritsa 1b kinnistusesises projektis.

Kanalisatsioonitoru Lao kinnistu tarbeks ehitatakse piki Vigri väljaku tänavat ning läbi krundi pos 2 (Naaritsa tee 1).

4.6.3. Sademevete kanalisatsioon

Planeeritava ala sademeveed tuleb võimalusel immutada omal krundil või ära juhtida olemasolevate kraavide baasil. Olemasolevad kraavid, truubid ja säilitatavad sajuvee kanalisatsioonitorustikud ning -kaevud tuleb puhastada ja seada töökorda. Naaritsa tee 1a kinnistul paiknev sademeveetoru vajadusel likvideeritakse ning asendatakse uuega. Olemasoleva sademeveetoru asendamisel kasutada min De630 toru. Toru läbimõõt täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Juhul kui planeeringualale kavandatud hoonestus projekteeritakse viisil, mis vajab olemasoleva süsteemi muutmist, tuleb asemele projekteerida uus lahendus, mis haakub olemasolevaga.

4.6.4. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ väljastas 11.10.2024 tehnilised tingimused nr 483425 planeeringuala elektrilahenduse koostamiseks.

Väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt nähakse planeeringuala elektritoide ette olemasolevast alajaamast Karuslooma:(P-Jaagupi) (alajaam asub Naaritsa tee 2a kinnistul). Kinnistute piiridele planeeritakse 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Planeeritava ala elektrilahenduse aluseks on OÜ Elsa AP juulis 2024 koostatud töö nr. 2024.07.01 „Elektri ja sidekanalisatsiooni välivõrkude projekt“.

Kinnistute elektrivarustus on projekteeritud Karuslooma AJ seinal olevatest ja rajatavatest liitumiskilpidest. Hetkel on olemas kaks liitumist. Vastavalt tulevase omaniku soovile, tuleb tellida Elektrilevilt liitumispunkti väljaehitus. Kinnistute toitekaablid on projekteeritud selliselt, et võimaldavad kinnistu keskel kasutada 3x100A. Toitekaablid on projekteeritud kinnistu piirini ja lisaks on jäetud 3m pikkune varu jätkukilbi või jätku kaablimuhvi paigalduseks. Torude paigaldussügavus haljasalal minimaalselt 0,7 m maapinnast, sõidetaval alal paigaldussügavus minimaalselt 1,0 m asfaltkatte pinnast. Kaablikaitsetorude ja kaablikaevude paigaldamisel arvestada olemasolevate, planeeritud ja varem projekteeritud pinnaste ning tehnovõrkudega kõrgustega. Paigaldamisel arvestada normdokumentides antud minimaalseid lubatud vahekaugusi teiste kommunikatsioonideni.

Elektriühendus Lao kinnistu tarbeks ehitatakse piki Vigri väljaku tänavat ning läbi krundi pos 2 (Naaritsa tee 1).

4.6.5. Sidevarustus

Telia Eesti AS väljastas 03.06.2024 tehnilised tingimused nr 38906948 ja nr 38906963.

Väljastatud tehniliste tingimuste põhjal koostas OÜ Elsa AP juulis 2024 töö nr. 2024.07.01 „Elektri ja sidekanalisatsiooni välivõrkude projekt“, mis on võetud käesoleva detailplaneeringu sidelahenduse aluseks.

Nimetatud projektiga on sidekanalisatsiooni valmidus lahendatud ainult kinnistute piirini. Edasine kinnistusesine sidekanalisatsioon lahendatakse alates kinnistu piiril paiknevatest sidekaevudest (KKS2) ja projekteeritakse kinnistu omaniku vajadustele vastavalt kinnistusesise projektiga. Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele

on projekteeritud PVC Ø100 survetugevusega 1250N sidekanalisatsioon alates sidekaevust ADL-27. Sidekanalisatsiooni paigaldamisel arvestada ka olemasolevate, planeeritud ja varem projekteeritud pinnaste ning tehnovõrkudega kõrgustega. Paigaldamisel arvestada normdokumentides antud minimaalseid lubatud vahekaugusi teiste kommunikatsioonideni.

Sideühendus Lao kinnistu tarbeks ehitatakse piki Vigri väljaku tänavat ning läbi krundi pos 2 (Naaritsa tee 1).

4.6.6. Soojusvarustus

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

4.6.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, kerge langusega lõuna suunas. Ala keskosas kulgevad kraavid. Kõrguste vahemik planeeringualal on abs. +6,47 (kraavi põhjas +5,73 m) kuni abs. +8,23 m.

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Hoone +/-0 peab olema planeeritavast maapinnast 0,3-0,8 m kõrgemal. Vertikaalplaneerimisega maapinda oluliselt mitte tõsta, maapinna tõstmine on lubatud ainult hoonestusalal, juurdepääsuteel, parkimisalal ja nende vahetus ümbruses. Krundi maapinda mitte tõsta kõrgemale ümbritsevate kruntide maapinnast.

Planeeritava ala sademevesi on võimalik juhtida kruntidel asuvasse kraavi. Juhul kui hooned projekteeritakse planeeringualale selliselt, et kruntidel olev kraav on vajalik likvideerida, tuleb olemasolev kraavide süsteem ehitada ümber selliselt, et see ei halvendaks lähipiirkonna kraavide töövõimet.

Vältida tuleb sademevete valgumist naaberkinnistutele. Parkimisaladelt ja teedelt teostatakse saju- ja lumevee ära juhtimine vastavalt normidele. Kruntide siseselt tuleb reostunud sadevett enne liitumispunkti juhtimist eelnevalt puhastada õli ja liivapüüduriga. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

4.6.8. Välisvalgustus

Koos hoonete ning parkimisalade projekteerimisega tuleb lahendada ka krundisisene valgustus. Krundisisese valgustuse rajamine on oluline ala turvalisuse suurendamiseks.

4.6.9. Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast ca 67 meetrit ida pool, Kuuse tänava ääres.

Vastavalt Vesiratas OÜ märts 2024 a. koostatud tööle nr. 2402, paigaldatakse Naaritsa tänavale üks maa-alune hüdrant. Arvestades olemasoleva veetorustiku läbimõõtu siis on arvestatud hüdrandi tootlikusega 10 l/s 3h jooksul. Hüdrant ise, hüdrandi ehitus ja kontrollimine peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusel nr 10 „Veevõtukohta

rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele.

4.7. Tuleohtuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas (veevooluhulk) määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseksiooni järgi vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 § 7. Hoonete netopinnad ning väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel. Projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

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

4.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

4.9. Keskkonnatingimused

Varem planeeringualal toimunud ja planeeritav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ei rakendata ja reostusuuringute teostamise vajadus puudub. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne

planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid ja kaitsealuseid parke.

Planeeringuala lõunaosa jääb Audru valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridori serva. Käesoleval ajal puudub planeeringualal rohevõrgustiku koridori osas kõrghaljastus, alal kasvab mõni üksik madalakasvuline puu ja põõsas. Valdavalt on planeeringualal rohevõrgustiku koridori osas katendiga teed ja rohtunud platsid. Vastavalt üldplaneeringule võib rohevõrgustiku alal maaüksusi piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda. Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel on soovitatav rajada sinna võimalusel uushaljastus.

Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringulahenduse elluviimine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.

Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, planeeringuga kavandatu elluviimine ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

4.9.1. Jäätmekäitluse põhimõtted

Kogumiskonteinerid paigutada planeeritavale alale. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad soovituslikult juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti. Soovituslik prügikonteinerite asukoht on esitatud joonisel Põhijoonis tehnovõrkudega.

Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Pärnu linna jäätmekava nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.

4.9.2. Põhjavee kaitstus

Maa-ameti andmetel on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud ning põhjaveekogum on heas seisus.

Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala perspektiivsel reovee kogumisalal ning lähialadele on ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud käesolevaks ajaks välja ehitatud. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Seega eeldatavalt reovee tõttu keskkonnale ohtu ei teki.

4.9.3. Müra

Olemasolevad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mida planeeringualale kavandatud tegevus võiks mõjutada, asuvad planeeringualast ca 75 meetrit ida pool. Planeeringualast läände on Audru valla üldplaneeringuga kavandatud reserveeritud elamumaa.

Tootmishooned tuleb krundile projekteerida selliselt, et need toimiks müraseinana krundisisese müra suhtes. Müratõkke eesmärgil on lubatud tootmismaa kruntide piiridele rajada läbipaistmatuid piirdeaedu. Planeering teeb ettepaneku rajada krundi pos. 3 lääneküljele kõrghaljastusega haljasriba, mis eraldab planeeritud tootmismaad ning vähendab võimalikku müra.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

4.9.4. Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2023. aasta seisuga) paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal. See tähendab, et alal on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva. Seega võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

4.10. Piirangud

4.10.1. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd

Planeeringuala lõunaosa jääb Uruste oja (üle 25 km² valgalaga veekogu) kalda ehituskeeluvööndisse ja kalda piiranguvööndisse.

Nimetatud veekogu kalda ehituskeeluvöönd on 50 meetrit Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Tegevused kalda ehituskeeluvööndis on reguleeritud vastavalt Looduskaitseaduse § 38. Käesoleva detailplaneeringuga kalda ehituskeeluvööndise hooneid ei kavandata. Ehituskeeluvööndisse jäävad olemasolevad juurdepääsuteed.

Uruste oja kalda piiranguvöönd on 100 meetrit Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Tegevused kalda piiranguvööndis on reguleeritud vastavalt Looduskaitseaduse § 37.

4.10.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tegevuse piirangud tehnovõrkude kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt ehitusseadustikule ning majandus-ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

4.10.3. Teede kaitsevööndid

Krundi pos. 1 idaserva ulatub kõrvalmaanteest 19121 Rebasefarmi tee tulenev avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Tegevused riigitee kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt EhS § 70 ja § 72. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus

kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.10.4. Geodeetilised märgid

Krundi pos. 2 lõunapiiril paikneb kaks kohaliku võrgu geodeetilist märki (52-1 ja 52-2), mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on kehtestatud Keskkonnaministri 28.06.2013.a määrusega nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" § 17.

"Ruumiandmete seadus" § 26 lõige 1 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks peab taotlema loa geodeetilise märgi omanikult. Kahjustatud geodeetilisest märkidest tuleb teavitada Maa-ametit (kui tegemist on riikliku geodeetilise võrgu märgiga) või kohaliku omavalitsust (kui tegemist on kohaliku geodeetilise võrgu märgiga). Geodeetilisetele märkidele peab olema tagatud geodeetidele vaba juurdepääs. Piirdeaia paigaldamisel on soovitatav jätta geodeetiline märk väljapoole piirdeaeda.

Kõik geodeetiliste märkidega seotud probleemid lahendatakse koostöös Pärnu linna planeerimisosakonnaga.

4.11. Servituudid

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Pos 2 Naaritsa tee 1	tehnovõrkude valdaja	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrkude valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Vigri väljak (62401:001:0544)	tehnovõrkude valdaja	isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrkude valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

5. Detailplaneeringu elluviimise etapid

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Tegevuskava:

- moodustatakse detailplaneeringus ettenähtud krundid;
- katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded;
- vajadusel servituutide seadmine;
- ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine;
- 19121 Rebasefarmi tee ristmiku rekonstrueerimine (ristmik tuleb ümber ehitada enne planeeringualale mistahes ehitamise alustamise teatise esitamist);
- krundisestest tehnovõrkude, juurdepääsuteede ning parkimisalade väljaehitamine;
- hoonete ehitus;
- kasutuslubade taotlemine.

Kruntide ehitusõigus ning haljastus realiseeritakse arendaja poolt. Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Detailplaneeringuga ei planeerita avaliku kasutusega rajatisi. Pärnu Linnavalitsusele ei kaasne detailplaneeringu realiseerimisega mingeid kohustusi.

Planeeritav transpordimaa krunt Pos 5 (10 m²) antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

Transpordiametil ei ole PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.