



Väliprojekt OÜ  
Sepavälja tn 33, Tartu  
50115 Tartumaa

## PAPSAARE KÜLA ANNI TEE 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

**PLANEERINGUALA ASUKOHT:**  
Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond

**TÖÖ NR:** DP-202564

**KUUPÄEV:** 15.06.2026

---

**PLANEERINGU  
KOOSTAMISE  
KORRALDAJA**

Pärnu Linnavalitsus

**PLANEERINGUST  
HUVITATUD ISIK**

Toro Arendused OÜ

**PLANEERINGU  
KOOSTAJA**

Projektijuht-planeerija:

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Kutsetunnistus nr 206833

Planeerija:

Kätlina Veltmann

Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc

---

TARTU 2026

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	4
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE DOKUMENTIDELE.....	4
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID.....	6
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA JÄRELDUSED.....	6
5. OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
6. PLANEERINGULAHENDUS.....	10
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid.....	10
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
6.3. Krundi ehitusõigus.....	10
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	11
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
6.7. Haljastus, piirded, heakorra põhimõtted.....	12
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	13
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	13
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	13
6.10.1. Üldised põhimõtted.....	13
6.10.2. Veevarustus.....	13
6.10.3. Tuletõrje veevarustus.....	14
6.10.4. Reoveekanaliseerimine.....	14
6.10.5. Sademevesi.....	14
6.10.6. Elektrivarustus.....	15
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus.....	15
6.10.8. Soojavarustus.....	16
6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel.....	16
6.11. Maaparandussüsteem.....	16
6.12. Servituutide vajaduse määramine.....	17
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	17
6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	18
6.15.1. Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele.....	18
6.15.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele.....	18
6.15.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmeäritlus ja saasteriski tagavad nõuded.....	18
6.15.4. Mõju pinna- ja põhjaveele.....	19
6.15.5. Mõju vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	19
6.15.6. Pinnase radoonisisaldus.....	20
6.15.7. Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju.....	20
6.15.8. Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	20
6.16. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	21
6.16.1. Sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	21
6.16.2. Kultuurilised mõjud.....	21
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	21
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	23

# VALIPROJEKT

PAPSAARE KÜLA ANNI TEE 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond

DP-202564

JOONISED .....	24
Joonis 1. Asukohaskeem .....	25
Joonis 2. Tugiplaan.....	26
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüs .....	27
Joonis 4. Põhijoonis.....	28
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis .....	29
Joonis 6. Illustratsioon .....	30

# SELETUSKIRI

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 18.04.2025 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek ning Pärnu Linnavalitsuse 05.05.2025 korraldus nr 291, millega otsustati algatada Papsaare külas Anni tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pärnu Linnavalitsus.

Planeeringust huvitatud isik on Toro Arendused OÜ.

Planeeringu koostamise tellimiseks ja rahastamiseks on sõlmitud haldusleping nr 3-13.3/15/20257-2/6.

Planeeringu koostamise eesmärk on Pärnu linnas Papsaare külas asuva Anni tee 2 maaüksuse (15904:003:1652) jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute ning abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs kruntidele ning antakse olulisemad liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted, määratakse arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused. Kavandatakse tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning näidatakse seadusest tulenevad kitsendused ja servituutide seadmise vajadus. Anni teel asuva sõidutee rekonstrueerimiseks on osaliselt planeeringualasse hõlmatud Anni tee katastriüksus (15904:003:1365).

Planeeringuala suurus on ca 1,07 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

## 2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE DOKUMENTIDELE

---

Planeeringualal kehtiva Audru Vallavolikogu 13.05.2010 otsusega nr 19 kehtestatud Audru Valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala reserveeritud elamumaal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m<sup>2</sup>. Reserveeritud elamumaale (üldplaneeringu kaardil tähisega EV) võib rajada ühepereelamuid, paariselamuid või ridamaju arvestades minimaalse elamukrundi suuruse nõuetega ja üldplaneeringus kehtestatud muude tingimustega. Lisaks võib sellel valdavalt elamumaa sihtotstarbega maal olla abihooned, garaažid, suvilaid ja aiamaju või aianduskrunte. Üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitusloakohustuslike hoonete püstitamisel nõutud detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

# VALIPROJEKT

## PAPSAARE KÜLA ANNI TEE 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond  
DP-202564

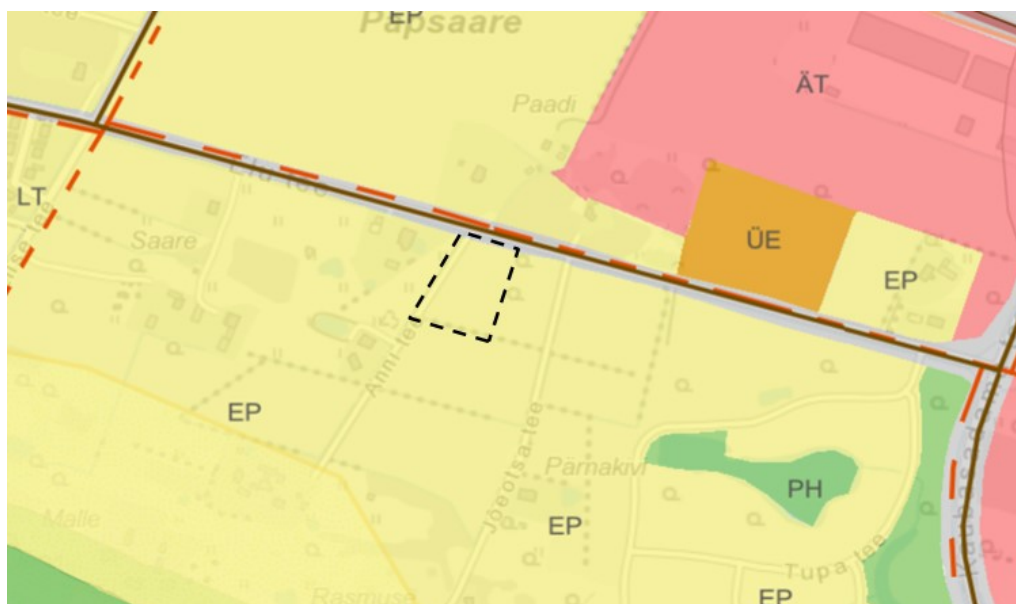
**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (elamumaa (EV) tähistatud kollase alana, detailplaneeringu ala tähistatud musta katkendjoonega)



Koostamisel oleva Pärnu Linna Üldplaneering 2035+ kohaselt asub planeeritav ala pereelamu juhtfunktsiooniga alal (EP). Ühe üksik- ja kaksikelamu ehitusõigust tagavate maaüksuste minimaalseks suuruseks on planeeringualal 1200 m<sup>2</sup> ning täisehituse osakaal kuni 25%. Ühe kaksikelamu korteri kohta tuleb tagada vähemalt 75% alal ettenähtud maaüksuse miinimumsuurusest. Antud alal on lubatud kaksikelamu krundi minimaalne suurus vähemalt 1800 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas koostatava üldplaneeringuga planeeritavate maakasutuse põhimõtete ja ehituslike nõuetega.

**Skeem 2.** Väljavõte koostatavast üldplaneeringust (pereelamu ala (EP) tähistatud kollase värviga, detailplaneeringu ala tähistatud musta katkendjoonega)



### **3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID**

---

- Audru valla üldplaneering (kehtestatud 13.05.2010 otsusega nr 19);
- Pärnu linna üldplaneering 2035+ (vastu võetud 18.09.2025 otsusega nr 28);
- Pärnu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025–2036;
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 määrus nr 4 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas“;
- Pärnu Linnavalitsuse 17.12.2018 määrus nr 22 „Topo-geodeetiliste mõõdistus- ja uurimustööde tegemise kord“;
- Pärnu Linnavalitsuse „Detailplaneeringute koosseis ja vormistamise juhend“, seisuga 28.01.2019;
- Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määrus nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“;
- Jõeotsa ja Jõeristi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Audru vallavolikogu 06.10.2005 otsusega nr: 405);
- „Kõigema-I ja Anni kinnistute detailplaneering“, kehtestatud 2006;
- Elu tee kergliiklustee eskiislahenduse ja välisvalgustuse eelprojekt. Koostaja MitiProjekt OÜ, töö nr 26001;
- Pärnu linna heakorraeeskiri;
- Pärnu linna jäätmehoolduseeskiri;
- Planeerimisseadus;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel lähtutakse planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatakse Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Mäger Poegadega (reg nr 12827561, litsents MTR EEG000360), töö nr MP1412/25G (juuni 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

### **4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA JÄRELDUSED**

---

Planeeritav maa-ala asub Pärnu maakonnas Pärnu linnas (Audru osavald) Papsaare külas, Elu tee ja Anni tee vahelisel alal. Planeeritava ala näol on tegemist Papsaare külas asuva perspektiivse väikeelamute piirkonnaga, mis on teatud ulatuses juba saanud ruumilise lahenduse ja ehitusõiguse varasemalt kehtestatud detailplaneeringute kaudu, kuid on valdavas mahus veel välja ehitamata. Tegemist on järjest areneva elamupiirkonnaga, vahetult Pärnu linna külje all.

Põhjasuunas piirneb ala Elu teega ning läänest Anni teega, mis tagab alale hea juurdepääsu olemasolevate munitsipaalomandisse kuuluvate teede kaudu ning ühenduse suuremate asulatega. Mõlemad teed on asfaltkattega. Kergliiklusteede võrgustik lähipiirkonnas hetkel puudub. Sõidukid ja kergliiklejad kasutavad ümbritsevaid teid jagatud ruumi põhimõttel. Lähimad kergliiklusteed asuvad planeeringualast ca 1 km kaugusel Haapsalu mnt-l, mille kaudu on võimalik liikuda nii Audru aleviku kui ka Pärnu linna suunal. Elu tee äärde on projekteeritud kergliiklustee koos tänavavalgustusega (MitiProjekt OÜ, töö nr 26001), millele on väljastatud ehitusluba. Rajatava kergliiklustee kaudu tagatakse katkematu kergliiklustee ühendus Haapsalu mnt ja Valgeranna tee

suunal.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt Anni teelt, mille kaudu on planeeritud uus planeeringuala sisene umbtänav. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on uue tänavakoridori kaudu.

Piirkonnas on olemas ühendus ühistranspordiga. Lähimad bussipeatused asuvad ca 500 m ja 800 m kaugusel Eliise teel (peatused Eliise tee ja Pääsu), mille kaudu on tagatud kooliõpilaste liiklemine. Haapsalu mnt-l, ca 1 km kaugusel, asub linna- ja maaliinide bussipeatus (peatus Ringraja), mille kaudu on võimalik liigelda Pärnu linna ning omavalitsuse ja maakonna kaugematesse piirkondadesse.

Vaadates olemasolevat maakasutust, on valdavalt veel tegemist hoonestamata piirkonnaga. Idasuunda jäävad elamumaa krundid, kuhu on kehtiva Jõeotsa ja Jõeristi kinnistu detailplaneeringuga kavandatud üksik- ja korterelamu krundid. Anni tee 2 maatükkusega vahetult piirnevale alale on planeeritud kuni 2-korruselised, maksimaalselt 10 korteriga korterelamud. Lõunasuunda jäävad alad on maatulundusmaad ning kehtivad detailplaneeringud seal puuduvad. Teisele poole Elu teed jäävad hajusalt suured üksikelamu krundid ja maatulundusmaad ning teisele poole Anni teed on kehtiva Kõigema-I ja Anni kinnistute detailplaneeringuga kavandatud kümnest väikeelamu krundist koosnev kompaktne Järve tee äärne elamugrupp, kus keskmiseks krundi suuruseks on ca 1200 m<sup>2</sup> ning kuhu on püstitatud üksikud elamud.

Planeeringuala vahetud piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Tunnus	Pindala, m <sup>2</sup>	Katastriüksuse sihtotstarve
Jõeotsa tee 1	15904:003:1562	1257	tootmismaa 100%
Jõeotsa tee 3	15904:003:1564	2378	elamumaa 100%
Jõeotsa tee 5	15904:003:1566	2377	elamumaa 100%
Anni tee 4	15904:003:1651	11096	maatulundusmaa 100%
Anni tee 1	62401:001:2486	1521	maatulundusmaa 100%
Anni tee 3	62401:001:2487	1591	maatulundusmaa 100%
Järve tee 1	1590:003:1542	1401	elamumaa 100%
Elu tee L3	15904:003:1368	2606	transpordimaa 100%

Ümberkaudsete elamualade kehtivate detailplaneeringutega kavandatud krundi- ja hoonestusstruktuur on suhteliselt korrapärane. Elamukruntide suurused jäävad vahemikku ca 1200–4000 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud kõrgus varieerub ning suurim lubatud hoonete kõrgus on kuni 12 m (korterelamutel), peamiselt on lubatud kuni 9 m kõrgused eluhooned. Kortrerelamute lubatud katusekalded jäävad vahemikku 0-30° ning üksikelamutel 20-45°.

Lähimad piirkonnakeskused on Pärnu linn (ca 4 km kaugusel) ja Audru alevik (ca 5 km kaugusel), kus on kättesaadavad erinevad haridus- ja tervishoiuteenused, huvitegevus ja kaubandus.

Võttes arvesse kehtiva ja koostatava üldplaneeringuga kavandatud maakasutuspõhimõtted (vt skeem 1 ja 2), olemasoleva olukorra, varasema planeerimisalase tegevuse ning planeeringuala asukoha, on kavandatavad üksik- ja kaksikelamute krundid piirkonda sobilikud, jätkates väljakujunenud maakasutuse ja hoonestuspõhimõtetega.

## 5. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala hõlmab 100% maatulundusmaa sihtotstarbega 9023 m<sup>2</sup> suuruse Anni tee 2 maaüksuse (15904:003:1652) ning osaliselt Anni tee (15904:003:1365) transpordimaa kinnistu.

Iuurdepääs maaüksusele on tagatud munitsipaalomandisse kuuluvalt avalikult kasutatavalt Anni teelt.

Olemasolev hoonestus ning muud ehitised ja rajatised alal puuduvad.

Planeeritavat maa-ala iseloomustab ühtlane reljeef, kerge languga lõunasuunas. Ala on kaetud osaliselt lageda loodusliku rohumaaga ning osaliselt isetekkelise võsaga. Haljastuse peamise koosseisu moodustavad kased ning pajud, esineb ka noori mände ning leppa. Katastriüksuse kõlvikulise koosseisu moodustavad haritav maa 8823 m<sup>2</sup>, muu maa 200 m<sup>2</sup>.

Maaüksuse lõunaosa läbib kuivenduskraav, mis on osa lähialade kuivendussüsteemist. Põhjaosast piirneb ala Elu teel asuva maaparandussüsteemi eesvoolukraaviga. Lisaks läbivad planeeritavat ala maa-alused drenaažitorustikud. Kogu planeeringuala kuulub Papsaare maaparandussüsteemi (6112200010010) reguleerivasse võrku.

Olemasolevatest tehnovõrkudest läbivad planeeringuala lääneserva ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud, Elu tee ja Anni tee ristumiskohas asub reoveepumpla. Põhjaserva läbib madalpinge õhuliin. Liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused:

- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, tiheasustusosalal 7 m;
- Madalpinge õhuliin ja selle kaitsevöönd 2 m kummalgi pool liini;
- Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitrassid ja nende kaitsevöönd 2 m kummalgi pool trassi;
- Reoveepumpla kuja (20 m);

Planeeringuala jääb kogu ulatuses üleujutusohuga alale, Pärnu linna riskipiirkonda. Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel on planeeritaval alal üleujutuse esinemistõenäosus kord 10 aasta jooksul absoluutkõrguseni 2.28 m, kord 50 aasta jooksul absoluutkõrguseni 2.81 m, kord 100 aasta jooksul absoluutkõrguseni 3,07 m.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega pinnasega piirkonda.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega (madal reostusohhtlikkus) alal.

Mullastiku kaardi andmetel on alal valdavad leetjad gleimullad (Gl) ja gleistunud leetjad mullad (Klg).

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Olemasolev olukord on näidatud fototel 1-3.



# VALIPROJEKT

## PAPSAARE KÜLA ANNI TEE 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond

DP-202564

**Foto 1.** Vaade planeeringualale Anni teelt



**Foto 2.** Vaade piki Anni teed Elu tee suunas



**Foto 3.** Vaade planeeringualale Elu tee ja Anni tee ristumiskohast



## 6. PLANEERINGULAHENDUS

### 6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Olemasolevast maaüksusest moodustatakse elamumaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid vastavalt üldplaneeringus toodud maakasutuse üldistele põhimõtetele ning määratakse ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritava ala näol on tegemist varasemalt planeeritud väikesemahuliste, kuni 2-korruseliste korterelamute kontaktvööndis asuva alaga, millest lähtuvalt saab Anni tee 2 kinnistu planeeringuala käsitleda kui nn üleminekutsooni korterelamutelt väikeelamutele. Sellest tulevalt on kavandatud planeeringuala idapoolsele alale kaksikelamu krundid ning läänepoolsele alale üksikelamu krundid, et tekiks sujuv üleminek erineva mahuga elamutüüpidele.

Planeeringulahenduse ettepanek on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada olemasolevast maaüksusest 7 krunti:

- 5 elamumaa krunti (EP – üksikelamu maa, EPk – kaksikelamu maa);
- 2 transpordimaa krunti (LT – tee ja tänava maa);

**Tabel 2.** Kruntide moodustamine

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust	Jagatava krundi senine sihtotstarve
1	EP - üksikelamu maa 100%	1200 m <sup>2</sup>	Anni tee 2 (15904:003:1652)	Maatulundusmaa 100%
2	EPk - kaksikelamu maa 100%	1801 m <sup>2</sup>		
3	EPk - kaksikelamu maa 100%	1824 m <sup>2</sup>		
4	EP - üksikelamu maa 100%	1503 m <sup>2</sup>		
5	EP - üksikelamu maa 100%	1209 m <sup>2</sup>		
6	LT - tee- ja tänava maa 100%	992 m <sup>2</sup>		
7	LT/LK - tee- ja tänava maa, kergliiklusmaa 100%	494 m <sup>2</sup>		

### 6.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide planeeritav ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Suurim ehitisealune pind sisaldab ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud elamukrundil kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste ja maksimaalselt 5 m kõrguse ehitusteatiselise ja -loa kohustuseta hoonete (väikeehitis) ning aiarajatiste (sh mänguatraksioonid, kütteta kasvuhoone jms) rajamine.

Kruntide suurim lubatud täisehituse osakaal on kuni 25%.

## 6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala ehitusõigusega määratud hooneid püstitada ei ole lubatud. Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste hoonete ning aiarajatiste püstitamine on lubatud väljapoole hoonestusala, piirile lähemale kui 4 m naabrite vahelise kirjaliku kokkuleppe alusel. Arvestada tuleb kehtivate tuleohutusnõuetega.

Hoonestusala on planeeritud väljapoole eesvoolu kaitsevööndit. Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiiridest on vähemalt 4 m. Kruntidel on määratud elamu (põhihoone) põhimahu esifassaadi sidumise vähim lubatud kaugus transpordimaast (7 m). Kuni 4 m kaugusele teemaast on lubatud kavandada autode varjualuseid ja väiksemaid eenduvaid hooneosasid.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 6.5. Ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded planeeritud elamutele.

**Tabel 3.** Hoonete arhitektuurinõuded

	ÜKSIKELAMU	KAKSIKELAMU
<b>Maksimaalne maapealne korruselisus (põhihoone/abihoone)</b>	2/1	
<b>Maa-alune korruselisus</b>	pole lubatud	
<b>Katusekalle</b>	0-30°	
<b>Katuse tüüp</b>	viil, kald, lame	
<b>Katusekatte materjalid</b>	kivi, plekk, bituumen, teras, vm kvaliteetne materjal	
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	krohv, kivi, puit, vm kvaliteetne materjal (soovitavalt kombineerituna)	
<b>Harjajoone suund</b>	risti või paralleelne planeeritud transpordimaa krundipiiriga	
<b>Hoonete minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3	
<b>Hoone ±0.00</b>	Antakse projekteerimisel. Eluruumide esimese korruse põrand kavandada minimaalselt 3,2 m abs	

Planeeringuala jääb üleujutuspiirkonda, mistõttu tuleb ehitamisel rakendada täiendavaid meetmeid.

- Uute eluruumide esimese korruse põrandat mitte kavandada madalamale kui 3,2 m abs. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (nt garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Uutel hoonetel on erandkorras põhjendatud juhul lubatud esimese korruse põrandat planeerida kõrguseni 3,5 m abs.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, väliruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete projekteerimisel



tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja keskkonda rikastavaid materjale.

Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnavalitsuse arhitektiga eskiisi staadiumis.

## 6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud avalikult transpordimaalt Anni teelt.

Anni tee olemasoleva sõidutee katend on hetkel ca 3 m laiune. Detailplaneeringuga nähakse ette Anni tee sõidutee rekonstrueerimine/laiendamine planeeringuala ulatuses 5 m laiuseks kõvakattega sõiduteeks.

Planeeritud on transpordimaa krunt 2,5 m laiuse kõvakattega kergliiklustee rajamiseks Anni tee äärde. Planeeritud kergliiklustee ühendatakse Elu tee äärde varem projekteeritud kergliiklusteega ning kavandatakse sobiv teeületuskoht, ülekäigukoht või ülekäigurada, mis täpsustatakse projekteerimisel. Elu tee äärne kergliiklustee eelprojekti lahendus koos Anni tee äärde kavandatud kergliiklustee ning teeületuskohaga on kantud põhijoonisele.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud planeeritud transpordimaa (Pos 6) kaudu, mis on planeeritud tupiktänavana koos ümberpööramiseks (ümberpööramiseks laius vähemalt 12x12 m). Tänavamaa laius on 12 m ning ette on nähtud 5 m laiuse kõvakattega sõidutee rajamine, mille kandevõime peab võimaldada elurajooni teenindavate veokite liiklemist (nt prügiauto, päästesõiduk jms). Liiklusruum on lahendatud jagatud ruumi põhimõttel ning kergliiklejatele eraldi kõnniteid ette ei ole nähtud. Vajadusel tuleb rakendada liiklust rahustavaid meetmeid (nt määrata õuealaks).

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, arvestuslikult minimaalselt 2 parkimiskohta kinnistul. Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada sademevett läbilaskvaid katendeid.

## 6.7. Haljastus, piirded, heakorra põhimõtted

Planeeritud krundid tuleb heakorrastada ja haljastada, seejuures tuleb arvestada, et väikseim lubatud haljastatava ala osakaal (sh murukatend, madal- ja kõrghaljastus) on 30% krundi pinnast. Krundi pinnast ca 10% tuleb katta kõrghaljastusega. Kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks, on täiendavalt soovitatav elamu ehitusprojekti ette näha vähemalt 25% ulatuses maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse (puud, põõsad, puhmad, peenrad jms) alaks. Planeeringualal kasvavatest olemasolevatest puudest ning noorendikust on võimalik säilitada sobivas asukohas, elujõulised ning haljastuslikust seisukohast väärtuslikud isendid. Kõrghaljastuses on eelistatud kodumaised liigid. Põhimõtteline kõrghaljastuse asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Kõrghaljastuse lahendus tuleb anda hoone ehitusprojekti osana.

Üldjuhul tuleb piirded paigaldada krundi piirile. Kruntidel Pos 3 ja 4 on lõunapoolses osas piirete paigaldamine lubatud kraavikaldale, ca 1 m kaugusele nõlvast. Lubatud on kuni 1,4 m kõrgused piirded. Keelatud on ohtlikud, vaateid rikkuvad, massiivsed, kõrged ja läbipaistmatud müüritised ning plankaiad. Kruntide vaheliste piiretena on lubatud võrk- ja paneelpiirded. Tänavapoolses osas on võrk- või paneelpiire lubatud ainult koos hekiga. Piirdevärvad ei tohi avaneda tänava poole. Piirded peavad jääma teekattest minimaalselt 2 m kaugusele.

Kruntide heakorra tagamisel tuleb järgida Pärnu linna heakorra eeskirja ning kehtivat jäätmehoolduseeskirja. Projekteerimisel tuleb kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks ning näha ette nende asukohad. Soovitatav on jäätmekonteinerid ümbritseda piirde või varjualusega.

Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

## 6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kinnistu maapinna planeerimisel tuleb arvestada naabruses oleva maapinna kõrgusega. Kogu krundi pinna tõstmine ei ole lubatud. Maapinda on lubatud tõsta hoonete ümbruses kuni 5 m ulatuses kõrguseni 3.0 m abs, ülejäänud krundi osas on maapinna tõstmine lubatud vaid sademevee ärajuhtimiseks krundisisesele haljasalale ja planeeritud drenaaži- või sademeveetorustikku ning isevoolse kanalisatsiooni toimimise tagamiseks. Lubatud on teede aluse pinna tõstmine.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, k.a teemaale. Täpsem vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse edasise projekteerimise käigus.

## 6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamud) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Kinnistuseselt loetakse I kasutusviisiga TP3 tulepüsivusklassi kuuluv kuni 400 m<sup>2</sup> kogupindalaga hoonetekompleks üheks hooneks.

## 6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### 6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide olmeveega varustamise ja reovee käitlemise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahenduse ning soojavarustuse põhimõtted.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh võrkude ja rajatiste asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 5.

### 6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 25.07.2025 tehnilised tingimused TT-250923.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 3.5 m<sup>3</sup>/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m<sup>3</sup>/d);

Planeeringuala veega varustamine on võimalik olemasoleva ühisveetorustiku De110 kaudu, mille lähim ühenduspunkt asub Anni teel. Kruntide Pos 1–5 veevarustus on planeeritud alates olemasolevast peatorustikust uue ühendustorustikuga kuni iga planeeritava elamukrundi piirini, kuhu on tänavaalale kuni 1 m kaugusele krundipiirist ette nähtud liitumispunkt.

Planeeritud veevarustuse põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel 5. Täpsemat nõuded projekteerimiseks on toodud tehnilistes tingimustes (lisades).

#### 6.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ning üldjuhul vähemalt 30 m kaugusel ehitisest. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s ning I kasutusviisiga hoonel on loetud piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

Lähim olemasolev hüdrant (nr 772), tootlikkusega 19,80 l/s, asub Anni tee ja Järve tee ristmikul (vt joonis 5). Kruntide Pos 1, 2, 3 ja 5 tuletõrje veevarustus on tagatud olemasoleva hüdrandi kaudu. Kaugeima planeeritud krundi (Pos 4) perspektiivsest hoone sissepääsust jääb olemasolev hüdrant ca 206 m kaugusele. Projekteerimisel tuleb hinnata vajadust uue täiendava hüdrandi paigaldamiseks. Ühisveevärgi torustikule planeeritud hüdrandi orienteeruv asukoht on kavandatud Anni tee ja krundi Pos 6 ristumiskohta, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

#### 6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 25.07.2025 tehnilised tingimused TT-250923.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 3.5 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringualalt reovee ärajuhtimine on võimalik ühiskanaliseerimise kaudu, mille lähim ühenduskoht asub Anni tee De160 peatorustikul.

Kruntide Pos 1–5 ühendamiseks ühiskanaliseerimisega on planeeritud alates olemasolevast peatorustiku kanalisatsioonikaevust iseoolne kanalisatsioonitorustik transpordimaa krundile Pos 6 ning ühendused kõikidele planeeritud elamukruntidele. Igale krundile on ette nähtud eraldi liitumispunkt – teemaale, kuni 1 m kaugusele krundipiirist.

Projekteerimisel selgitada olemasolevate kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanaliseerimise juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanaliseerimise paisutustaset paiknevatel reovee neeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Pärnu Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

Ühiskanaliseerimise juhitavad reoveed peavad vastama ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seaduses sätestatule. Keelatud on sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanaliseerimisvõrku.

Planeeritud reoveekanaliseerimise põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel 5. Täpsemat nõudeid projekteerimiseks on toodud tehnilistes tingimustes (lisades).

#### 6.10.5. Sademevesi

Sademevee ärajuhtimise planeerimiseks on Pärnu Vesi AS väljastanud 25.07.2025 tehnilised tingimused TT-250923. Piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine. Sademevee ärajuhtimine on võimalik olemasolevate kraavide kaudu.

Planeeritud transpordimaa krundile Pos 6 on kavandatud iseoolne sademeveetorustik, kuhu ühendatakse planeeritud elamukrundid, ning transpordimaalt sademevee kokkukogumiseks teeäärne nõva/kraav. Planeeritud sademeveetorustiku kaudu suunatakse liigvesi planeeritud kraavi ning sealt edasi Anni teel asuvasse olemasolevasse sademeveekraavi. Kruntidelt Pos 3 ja 4 on

võimalik дренаaži- ja sademevett juhtida ka planeeringuala lõunapiiril asuvasse kraavi. Antud kraav on nähtud ette puhastada võsast.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitavat sademevee vooluhulka kinnistutel piirata De110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega (max 10 l/s). Sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb projekteerimisel kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist ning vajadusel puhvermahtu (nt nõvad, mahutid, torud). Võimalikult suures mahus tuleb rakendada sademevee krundisiselele haljasaladele hajutamist, pinnasesse juhtimist või kokkukogumist ja taaskasutamist (nt kastmisvesi).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele (sh transpordimaale). Keelatud on sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada planeeringuala lõunapiiril olev kraav kui oluline liigvee koguja ja ülejutusohu leevendaja.

Sademeveelahendus on põhimõtteline ning see tuleb täpsustada projekteerimisel. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada sademevee hüdroloogiline ja hüdrauliline arvutus (sh vooluhulkade määramine ja puhvermahtu vajadus) ning vertikaalplaneerimise lahendus, mis üheselt tõendavad, et planeeritud tegevus ei ületaks eesvoolu läbilaskevõimet ega põhjusta liigvee valgumist naaberkinnistutele.

Sademeveetorustikku juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused". Uue sademevee väljalasu projekteerimise korral taotleda tingimused ja/või kooskõlastus Keskkonnaametist.

#### 6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 21.07.2025 tehnilised tingimused nr 500604.

Kogu planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 150 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud Kasesalu alajaamast, mis asub Kasesalu alajaama (15904:003:1581) kinnistul, Elu tee ja Jõeotsa tee ristumiskohas. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin kuni planeeritud kruntideni. Kruntide piirile on ette nähtud mitmekohalised 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Planeeritud ühenduskohad olemasoleva võrguga on tähistatud joonisel 5.

Planeeritud transpordimaale Pos 6 on planeeritud tänavavalgustus. Täpne lahendus (sh valgustuspostide kõrgus, asukohad) antakse projekteerimisel. Tänavavalgusti on näidatud ka kergliiklustee ülekäigurajale. Lahendus on põhimõtteline.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

#### 6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 17.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39763938.

Planeeritud on uus sidekanaliseerimise 100mm (UPOTEL PVC torust/multitorust) põhitrass alates

olemasolevast sidekaevust PPS-62 kuni planeeritud kruntideni (vt joonis 5). Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust PPS-62, kaabel ühendada jätku (paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule).

Täpsemad tehnilised tingimused sidevõrgu projekteerimiseks on antud võrguvaldaja tehnilistes tingimustes (vt Lisad).

#### 6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenegial põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelide asukoht on katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

#### 6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 4 on toodud planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste orienteeruvad mahud, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

**Tabel 4.** Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste orienteeruvad mahud

Tehnovõrk või -rajatis	Pikkus või kogus
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	843 m
Veetorustik	793 m
Tuletõrjevee hüdrant	1 tk
Madalpinge maakaabel	350 m
Elektri liitumiskilp	3 tk
Tänavavalgustuskaabel	107 m
Tänavavalgusti	4 tk
Sidekanalisatsioon	180 m
Sademevee kanalisatsioon	125 m

#### 6.11. Maaparandussüsteem

Anni tee 2 maaüksus paikneb drenaažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Papsaare (ehitise kood 6112200010010) maa-alal ning piirneb põhjapoolsest küljest maaparandussüsteemi eesvoolukraaviga. Uute katastriüksuste moodustamise järgselt ning sihtotstarbe muutmisel elamumaaks arvatakse planeeringuala maaparandussüsteemist välja.

Maapinna tõstmisel ja sadeveesüsteemide rajamisel ning teistel ehitustöödel ei tohi halveneda maaparandussüsteemi eesvoolu ning kogu olemasoleva kuivendussüsteemi toimimine. Planeeringu realiseerimisel planeeringuala sisesed drenaažitorustikud vajadusel likvideeritakse, kui need jäävad ehitusalale. Ehitustegevuse käigus olemasolevate drenaažitorustike läbilõikamisel tuleb vältida võimalikke ülejutusoshte ning tagada planeeritud kruntide ning naaberkruntide jätkuv kuivendus. Projekteerimisel tuleb arvestada likvideeritavate drenaažitorustikega ja naaberkinnistutel denaažisüsteemi toimivuse tagamisega. Vajadusel tuleb olemasolevad säilivad drenaažitorustikud ümber suunata ja ühendada. Põhimõttelised ühendused on näidatud põhijoonisel. Lahendus täpsustada projekteerimisel.



Kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem (sh eesvoolu kaitsevöönd), kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi osa, tuleb ehitusprojekt või -teatis kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga.

## 6.12. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks eraomandisse jäävatele kruntidele tehnoorkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 5).

Olemasolevale ja planeeritud transpordimaale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnoorkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud tehnoorkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5), mille ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

**Tabel 5.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
Elu tee 42 (15904:003:0812)	Sidevõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale sidepaigaldisi.

## 6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetset juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## 6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepumpla kajas, mis on reguleeritud määruses „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud eesvoolu kaitsevööndis, mis on reguleeritud maaparandussüsteemi

seaduses ning määruses „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ sätestatuga.

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus.

## 6.15. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

### 6.15.1. Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei asu teadaolevalt EELIS (Eesti looduse infosüsteem) andmetel looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalasid, millest tulenevalt mõju neile puudub.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Planeeringu realiseerimise tulemusel muudetakse planeeringualal paratamatult senist keskkonda, mille tulemusel avaldub teatav mõju loomastikule ja linnustikule, vähendades elutegevuseks sobilikku keskkonda. Planeeringuala jääb pigem hajusa hoonestustihedusega piirkonda, kus on rohkelt rohealasid. Lisaks jääb lõunasuunda Audru jõgi ning seda ümbritsevad looduslikud rohealad ja metsad, mis pakuvad jätkuvalt sobivaid elupaikasid lindudele ja loomadele, kaugemal inimtegevusest mõjutatud aladest.

### 6.15.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele

Paljud kliimamuutustega kaasnevad nähtused (sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused) on osaliselt leevendatavad rohealade kaudu. Kliima soojenemise pidurdamiseks on vajalik vähendada inimtekkeliste kasvuhoonegaaside atmosfääri paiskamist. Planeeritud väikeelamute rajamisel ei kavandata uute oluliste heitallikate teket (kasutatakse keskkonnasäästlikke küttelahendusi) ning metsamaa raadamist, mis võiks vähendada süsiniku talletamist ja sidumist. Planeeritud kruntidel on ette nähtud kõrghaljastuse rajamise vajadus.

Tõenäoliselt sagenevad tulevikus sajuperioodid ning sademete hulk, mis võib põhjustada üleujutusi. Planeeringuala jääb kogu ulatuses üleujutusohuga alale, Pärnu linna riskipiirkonda. Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel on planeeritaval alal üleujutuse esinemistõenäosus kord 10 aasta jooksul absoluutkõrguseni 2.28 m, kord 50 aasta jooksul absoluutkõrguseni 2.81 m, kord 100 aasta jooksul absoluutkõrguseni 3,07 m. Selle leevendamiseks on planeeringuga lubatud maapinda tõsta hoonete ümbruses kuni 5 m ulatuses kõrguseni 3.0 m abs. Maapinna tõstmisega ning ehituslike tingimuste seadmisega on võimalik ennetada ja leevendada planeeritud kruntidel võimalike üleujutustega kaasnevat negatiivset mõju.

Sademetest tingitud lokaalse üleujutuste mõju vähendamiseks tuleks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi, mis aitavad sademevee koguseid puhverdada ning minimeerida kõvakatteliste pindade kasutamist. Planeeringualal on piisavas ulatuses haljastatavat ala sademevee imutamiseks ning ala piirneb nii põhja kui ka lõuna osas kraavidega, mis aitab liigvett kokku koguda ära juhtida.

Arvestades kogu arendustegevuse iseloomu ja mahte, siis on maakasutuse muutusest tingitud mõju kliimale vähene.

### 6.15.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Planeeringualal ei esine maavarasid. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

#### 6.15.4. Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala piirneb lõunast kuivenduskraaviga ning põhjast maaparandussüsteemi eesvoolukraaviga. Lähimad veekogud jäävad lõunasuunda – Pärnu laht linnulennult ca 800 m kaugusele ja Audru jõgi ca 550 m kaugusele.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega (madal reostusohhtlikkus) alal. Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub ühisvee- ja ühiskanalisisatsioonivõrgu kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski. Uute puurkaevude rajamise vajadus puudub.

Sademevesi on võimalik juhtida pinnasesse või koguda kokku ning suunata olemasolevatesse kraavidesse. Tulenevalt tegevuse iseloomust ja mahtudest, ei ole ette näha sademevee reostumist ning sellest tulenevalt ka puhastamise vajadust. Soovitav on sademevett koguda ning taaskasutada (nt kastmisel).

Arvestades eeltoodut, ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat pinna- või põhjavee reostuse teket.

#### 6.15.5. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala on piiratud põhjast Elu teega ning läänest Anni teega. Mõlema tänava puhul on tegemist kohaliku tähtsusega tänavatega, mis on madala liikluskoormusega, teenindades piirkonna elanikke. Läbiv transiitliiklus puudub. Lähialadel puuduvad ka tööstuslikud alad. Sellest tulenevalt võib eeldada, et müra normtasemeid ei ületata ning ei ole oodata õhukvaliteedi halvenemist. Planeeritava ala välisõhus levivad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II mürakategooria normtasemeid.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid. Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt. Hoonete teede poolsed küljed on soovitatav võimalusel maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on soovitatav paigutada hoonete vaiksemale küljele.

Planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms)

valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehnoeadmete müra ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid (sh müra, vibratsioon, tolmu), kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise häiringuga. Ehitustegevuse perioodil esineda võivate häiringute vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkeid ehitustöid. Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.

Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone. Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitusmüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Insolatsiooninõuete (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) järgmisel juhinduda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestusstruktuur on suhteliselt hajus ja kavandatav hoonestus maksimaalselt kahekorruseline, on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

#### 6.15.6. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Radooniuuringu koostamine on soovituslik, et vajadusel selgitada välja võimalik radoonioht. Eluhoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tuleb vajadusel arvestada projekteerimisel radoonikaitse meetmetega vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

#### 6.15.7. Kumulatiivsed mõjud ja piiriülene mõju

Kumulatiivse mõjuna mõistetakse inimtegevuse eri valdkondade mõjude kuhjumist, mis võib hakata keskkonda oluliselt mõjutama. Kuigi eraldi võttes võivad üksikud mõjud olla ebaolulised, võivad need aja jooksul ühest või mitmest allikast liituda ja põhjustada loodusressursside seisundi halvenemist. Teadaolevalt ei ole planeeringuala lähistel kavandatud suuremaid arendusi ega teisi potentsiaalse keskkonnamõjuga tegevusi, millega koosmõju oleks käesoleval juhul asjakohane eraldi analüüsida. Kavandataval tegevusel puuduvad kumulatiivsed ja piirülesed mõjud.

#### 6.15.8. Avariiolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei ole oodata kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade esinemist.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariiolukordi.

## 6.16. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

### 6.16.1. Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatud uus kompaktne elamuala, kaasaegse arhitektuuriga uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi Papsaare küla kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Anni tee osaline rekonstrueerimine ning kergliiklustee kavandamine parendab muuhulgas piirkonna olemasolevate elanike liiklusvõimalusi. Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Korrastatud elukeskkond ja uus lisanduv kinnisvara tõstab muuhulgas piirkonna olemasoleva kinnisvara väärtust.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

### 6.16.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada.

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata looduslik rohumaa asendub uue hoonestusega. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud tiheasustuse põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks. Üksikute hoonestamata kruntide kasutuselevõtmine väljakujunenud tiheasustusalal muudab elurajooni ruumiliselt terviklikuks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Eeldatavalt ei põhjusta hoonestamata alale eluhoonete püstitamine olulist kultuurilist mõju.

## 6.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele maakorralduslikele toimingutele ning ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismuutustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringu kohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (sõiduteed, kergliiklusteed, haljastus, välisvalgustus, sademeveerajatised ja teised tehnovõrgud) ehitamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal.

Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa kruntide võõrandamisel kanduvad arendaja

kohustused edasi kruntide uuele omanikule.

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendus esitada kooskõlastamiseks linnavalitsuse arhitektile.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on arendaja poolt:

1. Transpordimaa kruntide Pos 6 ja 7 väljaehitamine ning Anni tee sõidutee laiendamine planeeringuala ulatuses;
2. Planeeringukohaste tehnovõrkude ja -rajatiste (sh maaparandusdrenaaž ja planeeringuala välised funktsionaalselt seotud ühendused) rajamine.

Avalike rajatiste väljaehitamise järgselt võõrandatakse krundid Pos 6 ja 7 tasuta Pärnu linnale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Pärnu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekraavide ja -torustike) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

**Planeeringu realiseerimise tingimused ja tegevuskava:**

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Rajatiste projekteerimine ning vajadusel eraomandis ja munitsipaalomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks.
3. Rajatistele ehitusloa taotlemine ja väljastamine
4. Rajatiste ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.
5. Välja ehitatud ning kasutusloa saanud transpordimaa sihtotstarbega kinnistute tasuta üleandmine Pärnu linnale ning avalikku kasutusse määramine.
6. Hoonete projekteerimine.
7. Hoonetele ehituslubade taotlemine ja väljastamine.
8. Hoonete ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.