

a



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 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:

DP 24-24

**Algamise
ettepaneku tegija:**

Liis Takk
Elu tee 38
Papsaare küla
Pärnu linn
Pärnu maakond 88317
e-mail: liis.takk88@gmail.com

PAPSAARE KÜLA, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

**ELU TEE 38 JA LOO TEE 2A KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson
(Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri
diplom nr MB 007012)

Planeeringu koostaja: Anette Aun

TALLINN 2024

Sisuk

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: aprill 2025

SELE

1	E	
1.1	Planeeritava maa ala asukoht	3
1.2	Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4	Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	3
2	Detailplaneeringu koostamise ülesanded	4
2.1	Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2	Teised planeeringu koostamise eesmärgid	4
3	Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1	Planeeritava ala asukoht	4
3.2	Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3	Maakasutus ja hoonestus	4
3.4	Haljastus ja liiklus	5
3.5	Tehnovõrgud.....	5
3.6	Alal kehtiv detailplaneering.....	5
3.7	Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.8	Piirangud planeeritaval alal	6
4	Detailplaneeringuga kavandatav	6
4.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
4.2	Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	6
4.3	Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid	9
4.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	9
4.5	Tehnovõrgud- ja rajatised	10
4.5.1	Vee-, kanalisatsiooni ja sademevee lahendus	10
4.5.2	Soojavarustus	10
4.5.3	Sidevarustus	11
4.5.4	Elektrivarustus	11
4.5.5	Vertikaalplaneerimine.....	11
4.6	Tulekaitse tingimused.....	11
4.7	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	12
4.8	Jäätmekäitluse põhimõtted	12
4.9	Piirangud.....	12
4.9.1	Servituudid.....	12
5	Detailplaneeringu rakendamise nõuded	12

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugijoonis	1:500
Joonis 3	Põhijoonis tehnovõrkudega	1:500

ILLUSTRATSIOON

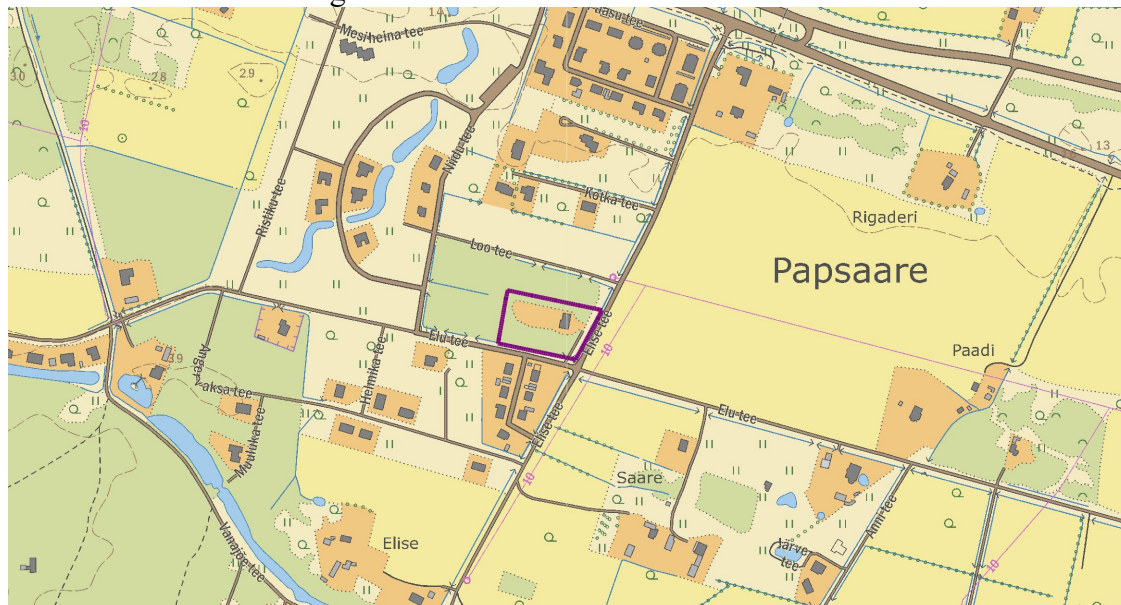
Joonis 1	3D Visualiseering
----------	-------------------

SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

1.1 Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeritav ala aadressiga Elu tee 38 (15904:003:1815) ja Loo tee 2a (15904:003:1632) asuvad Papsaare külas Audru alevikus Pärnu linnas. Planeeritav ala on ümbritsetud Elise tee L1 (62401:001:0640), Elu tee L2 (62401:001:1021) tänavate ja Elu tee 36a (15904:003:1816), Loo tee 10 (15904:003:1640), Loo tee 8 (15904:003:1638), Loo tee 6 (15904:003:1636), Loo tee 4 (15904:003:1634) ja Loo tee 2 (15904:003:1631) elamumaa katastriüksusega.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem (aluskaardina on kasutatud Maa-ameti kaarti).

1.2 Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 02.09.2024. a korraldusega nr 546. Korralduse juurde kuulub lisana “Maa-ala asukoha skeem”.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise maa-ala plaani on koostanud TipGeo OÜ 24.01.2025. a (välitööd 18.01.2025), töö nr 2024TG457.

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;
- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavalikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1 Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on krundistruktuuri muutmine, kinnistutele ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks ning arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste kavandamine.

2.2 Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala, kogupindalaga 7955 m², asub Pärnu linnas, Audru alevikus, Papsaare külas. Planeeritav ala hõlmab Elu tee 38 kinnistut, mille pindala on 6729 m² ning Loo tee 2a kinnistut, mille pindala on 1226 m². Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel asub planeeringu ala üleujutuslalal.

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

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad peamiselt 2. korruselised ühepereelamud ning põhja ja lääne küljel väike metsatukk. Piirkonnas on mitmeid elamuarendus piirkondi.

Planeeringuala paikneb papsaare küla keskmises asvua tiheasustusala piiril. Põhilised Pärnu linna sõlmpunktid (keskus, Pärnu jõgi, tähtsamad ühiskondlikud asutused) asuvad planeeritavast alast linnulennult ca 6-7 km kaugusel.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- Elise tee bussipeatus Elu teel (ca 50 m);
- Elise tee bussipeatus Elise teel (ca 70 m);
- Pärnu Maksimarket (ca 2 km);
- Audru lasteaed „Vikerkaare“ (ca 2 km);
- Pärnu Päikese Kool (ca 4,5 km)
- Pärnu Ühisgümnaasium ja Pärnu Sütevaka Humanitaargümnaasium (ca 6,5 km)

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Maakasutuse sihtotstarve Elu tee 38 kinnistul on 100% elamumaa (E) ning Loo tee 2a kinnistul maatulundusmaa 100% (M).

Elu tee 38 kinnistu on hoonestatud, sellel paikneb üksikelamu (ehr kood: 120187796, ehitisealune pind 193.0 m²). Loo tee 2a kinnistul on ehitisregistri andmetel püstitamisel kuur-abihoone (ehr kood: 120562600 ehitisealune pind 59.0 m²).

3.4 Haljastus ja liiklus

Kinnistud on suures osas kaetud tiheda ja kõrge männi metsaga, mis planeeringuala loode nurgas muutub ja toimub üleminek mändidelt lehtpuudele (põhiliselt kased). Elu tee 38 kinnistu keskosas on hooldatud õuemaad.

Juurdepääs Elu tee 38 kinnistule on tagatud Elu teelt. Loo tee 2a kinnistule eraldiseisvat juurdepääsu pole, hetkel on ligipääs läbi Elu tee 38 kinnistu.

Ala on tasase reljeefiga, mida liigendab Elu tee kinnistut ida- ja lõuna küljest piirav kraav. Absoluutkõrguste vahe +0.48...+2.40.

3.5 Tehnovõrgud

Elu tee 38 kinnistul on olemas liitumised side- ja elektrivõrguga. Vee ja kanalisatsiooni lahendus on lokaalne.

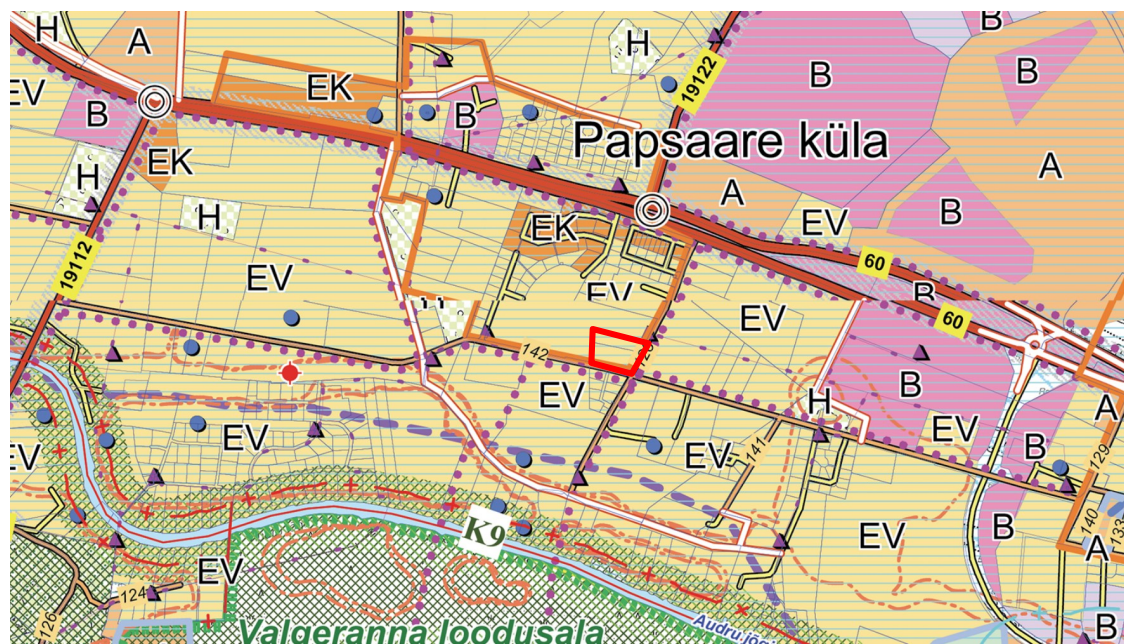
3.6 Alal kehtiv detailplaneering

Loo tee 2a kinnistul kehtib Ivaski-Põllu detailplaneering.

Planeeringu eesmärgiks oli Ivaski-Põllu kinnistu jagamine elamukruntideks ning selle juurde kuuluva infrastruktuuri (tänavate, tehnovõrkude, puhkealade) planeerimine. Loo tee 2a katastriüksusele määrati maatulundusmaa sihtotstarve ning ehitusõigust ei antud.

3.7 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiva üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve planeeritaval alal on reserveeritud elumumaa (EV).



Skeem 2. Väljavõte Audru Valla üldplaneeringu kaardist.

Üldplaneeringus esitatud põhimõtted elamuehitusele:

- Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elumumaa või katastri järgsel maatulundusmaal;
- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;

- Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui see on määramata ei ole lubatud maa-aluseid korruseid rajada.;
- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m kõrgus maapinnast Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m²;
- elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m;
- lubatavate hoonete arv krundil määratakse detailplaneeringuga
- krundi ehitusala suurus ja asukoht määratakse vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele detailplaneeringuga.
- kõigi Audru valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse kohta, see tähendab, et tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.8 Piirangud planeeritaval alal

- 1) Veehaarde sanitaarkaitseala
- 2) Elektripaigaldise kaitsevöönd
- 3) Gaasipaigaldise kaitsevöönd
- 4) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd
- 5) Üleujutusala (maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel).

4 Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga nähakse ette Elu tee 38 ja Loo tee 2a kinnistute jagamine kaheks üksikelamu maa sihtotstarbega krundiks. Kruntidele määratakse ehitusõigus ja arhitektuursete tingimused elamu ning abihoonete ehitamiseks. Krundile pos 2 jääb olemasolev elamu, abihoone ja infrastruktuur. Krundile pos 1 kavandatakse uus hoonestus ning määratakse põhimõtteline juurdepääsutee ja haljastuse lahendus, mida täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Samuti on kavandatud tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus. Kavandatava väikepumppla kuja ulatub hoonestusalale. Pumppla kujasse ei ole lubatud elamuid ehitada.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Elu tee 38 ja Loo tee 2a kinnistute ümberkruntimise. Kahest kinnistust moodustatakse kaks üksikelamu maa krundi.

4.2 Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Hoonestusala piires on lubatud põhihoone ehitada vaid lagedale alale, abihoone on lubatud ehitada ka kõrghaljastusega kaetud alale.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni number	Pos 1	Pos 2
krundi suurus	2881 m ²	5074 m ²

krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m ²) / täisehitus %	432 m ² / kuni 15% (sh põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind 300 m ²)	608 m ² / kuni 12% (sh põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind 300 m ²)
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Elu tee 38 - Elamumaa 100% Loo tee 2a - Maatulundusmaa 100%	Elu tee 38 - Elamumaa 100% Loo tee 2a - Maatulundusmaa 100%
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	Üksikelamu maa (EP), 100%	Üksikelamu maa (EP), 100%
üldplaneeringu juhtotstarve, %	reserveeritud elamumaa (EV), 100%	reserveeritud elamumaa (EV), 100%
hoone maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast	Põhihoone 8 m Abihoone 5 m	Põhihoone 8 m Abihoone 5 m
hoone suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	Põhihoone 2 / 1 Abihoone 1 / -	Põhihoone 2 / 1 Abihoone 1 / -
maapinna kõrgus olemasolev (m)	+0.80...+2.31 m	+0.48...+2.40 m
lubatud suurim hoonete arv krundil (põhi- +abihoone)	3 (1+2)	3 (1+2)
Hoonestusala suurus	1824 m ²	3483 m ²
lubatud väikseim tulepüsivusklass	Määratakse ehitusprojektis	Määratakse ehitusprojektis
Piirangud	- Üleujutusohuga ala - Planeeritava väikepumpla kuja.	- Veehaarde sanitaarkaitseala - Elektripaigaldise kaitsevöönd - Gaasipaigaldise kaitsevöönd - Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd - Üleujutusohuga ala - Planeeritava väikepumpla kuja.
kuni 20 m ²	Kuni 20 m ² hooned	Kuni 20 m ² hooned

ehitisealuse pinnaga maapealsed hooned	arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.	arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m ² -te hoonete arv võib lisanduda lubatud hoonete arvule.
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse protsendiks määratakse detailplaneeringuga 30% krundi pidnalast. Põhijoonisel esitatud lahenduses on haljastuse osakaal 86%.	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse protsendiks määratakse detailplaneeringuga 30% krundi pidnalast. Põhijoonisel esitatud lahenduses on haljastuse osakaal 90%.
olulisemad arhitektuuri-nõuded:		
* katusekallete vahemik	30-45 °	30-45 °
* välisviimistluse materjalid	Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodrita palkmajad. Täpsed välisviimistlusmaterjalid, ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).	Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodrita palkmajad. Täpsed välisviimistlusmaterjalid, ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
* Katusekate	kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekatte materjal ning toon täpsustub hoone ehitusprojekti koostamise käigus.	kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekatte materjal ning toon täpsustub hoone ehitusprojekti koostamise käigus.
* nõuded avatäidetele (uksed,	Avatäited lahendatakse ehitusprojekti	Avatäited lahendatakse ehitusprojekti

aknad jms)		
* piirete materjal ja kõrgus	Õueala võib piirata kuni 1,5m kõrguse piirdeaiaga. Lubatud on võrkpiirded koos hekiga või puitlippidest aed, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% kogu piirde ulatusest.	Õueala võib piirata kuni 1,5m kõrguse piirdeaiaga. Lubatud on võrkpiirded koos hekiga või puitlippidest aed, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% kogu piirde ulatusest.
* hoone ± 0.00 sidumine	± 0.00 = minimaalselt 3,2 abs. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades ülejutuohust tuleneda võivate riskidega (täpsustatakse ehitusprojektis)	Uue hoone kavandamisel ± 0.00 = minimaalselt 3,2 abs. Alla 3,2 m abs on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades ülejutuohust tuleneda võivate riskidega (täpsustatakse ehitusprojektis)

4.3 Heakord, haljastus, piirded ja väikevormid

Jäätmed tuleb sorteerida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda selleks ettenähtud konteineritesse, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Korraldada jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Pos 1 konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik ja olemasoleva prügikonteineri asukoht on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega).

Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Uute hoonete, teede ja platside projekteerimisel säilitada maksimaalselt väärtuslikku kõrghaljastust. Puid võib maha võtta vaid hoonestusalalt vastavalt hoone projektile, lageraie on keelatud. Säilitada metsane maastikupilt. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.

Õueala võib piirata kuni 1,5m kõrguse piirdeaiaga. Lubatud on võrkpiirded koos hekiga või puitlippidest aed, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% kogu piirde ulatusest.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Kruntidele tagatakse juurdepääs Elu teelt (Elu tee L2 62401:001:1021).

Sõiduautode parkimiskohtade arvutuse aluseks planeeringus on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks väike-elanute ala kus igale üksikelanule nähakse ette 3 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade paigutus ning arv lahendatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele. Parkimine lahendatakse omal krundil.

4.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.5.1 Vee-, kanalisatsiooni ja sademevee lahendus

Vee-, kanalisatsiooni ja sademevee lahenduse koostamise aluseks on AS Pärnu Vesi 26.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-240832.

Veevarustus pos 1 ja 2 kruntidel nähakse ette ÜVK põhiselt. Pos 1 krundil on planeeritud torustik Elu teel asuvast peatorustiku ühenduspunktist kuni planeeritava krundi piirini. Positsioonile 2 on varasemalt rajatud liitumispunkt nr 7131. Peale liitumise kasutuselevõtmist likvideeritakse lokaalne lahendus. Lubatud on puurkaevust kastmisvee võtmine.

Reovesi pos 1 ja 2 kruntidel nähakse ette ÜVK põhiselt. Pos 1 torustiku ühendus on planeeritud Elu teel asuvast survetorustiku De200 ühenduspunktist krundini ning pos 2 ühendus Elise teel asuvast survetorustikust De110 krundini. Mõlemale krundile planeeritakse väikepumpla, mis jääb tarbija omandusse. Pumpla kujasse on keelatud elamu rajamine.

Projekteerimisel selgitada kaevude seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni 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 Pärnu Linnavalikogu 17.12.2015.a. määruses nr. 34 "Pärnu ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kasutamise eeskiri" ja Keskkonnaministri määruse 16.10.2003 nr 75 "Nõuete kehtestamine ühiskanaliseerimise juhitavate ohtlike ainete kohta" nõuetele.

Sademevesi pos 1 ja 2 kruntidel nähakse ette kohapeal immutatuna. Vajadusel on võimalik suunata sademevesi Elu tee ja Elise tee kraavidesse. Elu tee kraav vajab eelnevalt korrastamist. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud ning vältida tuleb ka selle reostumist.

Juhul kui on vajalik läbida kinnistu torustikega naaberkinnistuid, siis esitada naaberkinnistu esindaja nõusolek. Topo- geodeetiliste mõõdistus ja uurimistööd peavad vastama Pärnu Linnavalitsuse 17.12.2018 määruse nr 22 "Topo-geodeetiliste mõõdistus -uurimistööde tegemise kord" nõuetele. Ehitusprojekt (põhi- või tööprojekti staadiumis) esitada AS'le Pärnu Vesi läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks. Ehitusloa või ehitusteatise menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AS'i Pärnu Vesi arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

4.5.2 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse kruntidele ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri-, vedel, maa- või tahkeküte.

Horisontaalne maaküte on lubatud juhul, kui see ei too kaasa puude raiet. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.5.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 25.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39485682.

Kinnistul Elu tee 38 on vask sidekaabel pinnases. Positsioonile 1 nähakse ette sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus sidekaevust PPS-9. Positsioonil 2 on võimalik vastavalt vajadusele luua ühendus sidekaevust PPS-10.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Telefoni- ja internetiühendus on lubatud lahendada ka kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.5.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 04.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 491290.

Positsioon 1 liitumiseks planeeritakse liitumiskilp Elu tee äärde pos 1 ja 2 kinnistute vahelisele piirile. Liitumiskilbi toide planeeritakse olemasolevast jaotuskilbist JK49200 ning elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Pos 2 elektrivõrguga liitumine on varasemalt lahendatud Elise teelt, liitumiskilp asub krundil.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel asub planeeringu ala üleujutusosal seega on soovitatav Elektripaigaldised paigutada mitte alla 3,0 m absoluutkõrgusega.

4.5.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala absoluutkõrgused on vahemikus +0.48...+2.40m. Alal säilib olemasolev maapinna kõrgus (vajadusel täpsustatakse seda ehitusprojektis). Sademevesi käidelda oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, immutada, rakendada taaskasutust jms.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.6 Tulekaitse tingimused

Hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatut.

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.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10).

Välise kustutusvee tagamisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Lähim hüdrant:

- hüdrant nr 793, sõlmes, Elu teel, koordinaadid 6472970.99,524954.69, vooluhulk 46,7l/s, kaugus planeeringu alast ca 15m.

Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtuk kohta alale ei planeerita.

4.7 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 valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid
- Võimalusel paigaldada alarmseade

4.8 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmemajandus Pärnu linnas on reguleeritud „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021. a määrus nr 12). 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 juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis. Soovituslik ja olemasoleva prügikonteineri asukoht on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis tehnovõrkudega). Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine.

4.9 Piirangud

4.9.1 Servituudid

Servituutide määramise vajadus puudub.

5 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Kinnistute ümberkruntimine;
- Maa sihtotstarbe muutmine;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine;
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast;
- Hoonete ehitusloa väljastamine;
- Hoonete ehitus;
- Kasutusloa taotlemine.