

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059
MTR EEP003484
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Servaku ja Liiviku kinnistute detailplaneering

Valgeranna küla, Pärnu linn

Töö nr 2504

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik:

Henno Varahaldus OÜ

Esindaja:

Lauri Malm

/allkirjastatud digitaalselt 3.12.2025/

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

/allkirjastatud digitaalselt/

veebuar 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja	3
1.1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed	3
2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus	4
3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
5. Ruumilise arengu eesmärgid	5
5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	6
5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	6
5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud	6
6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	7
8. Liiklus, parkimine	9
9. Haljastus, maastik, piirded	9
10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	10
10.1. Veevarustus	10
10.2. Reoveekanaliseerimine	10
10.3. Vertikaalplaneerimine ja sademevee käitlus	10
10.4. Elektrivarustus	11
10.5. Sidevarustus	12
10.6. Soojavarustus, jahutus	12
11. Tuleohutuse tagamine	13
11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	13
12. Keskkond	13
12.1. Üleujutuse ohuga arvestamine	13
12.2. Jäätmed	14
12.3. Insolatsioon	14
12.4. Müra	14
12.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	14
12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid	14
13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	15
14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	15
15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	15
16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	15
17. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain	16
18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	16

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 TEHNOVÕRKUDE SKEEM

AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Henno Varahaldus OÜ

1.1. Planeeringu koostamise alused

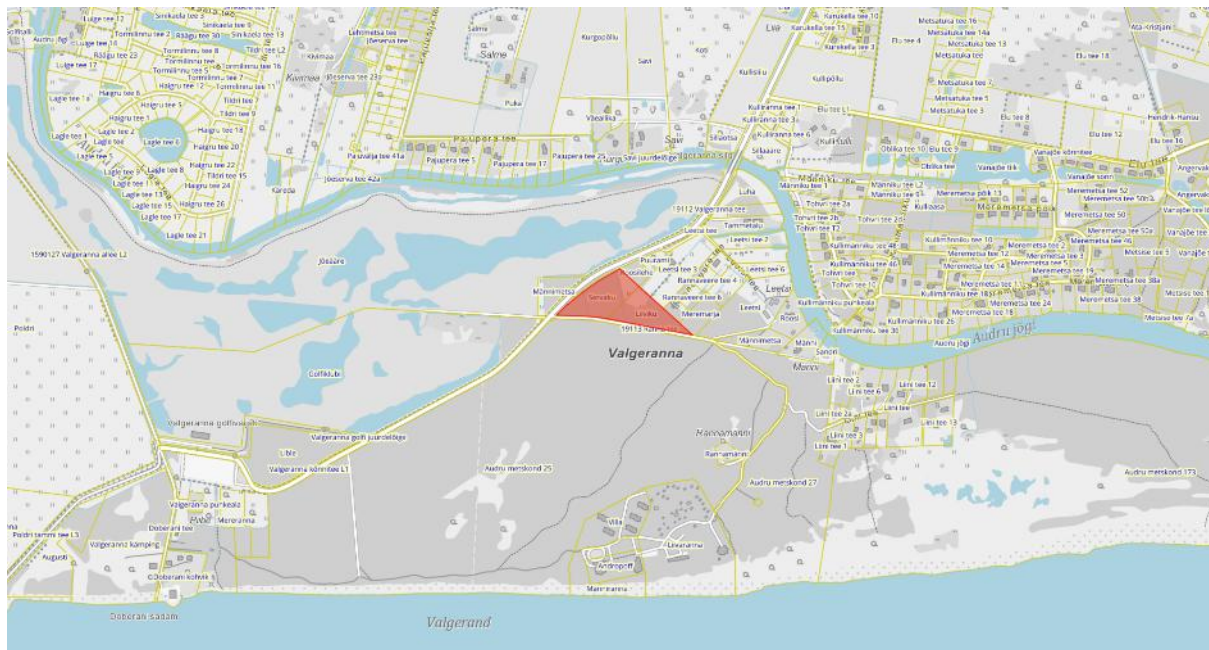
- Pärnu Linnavalitsuse 05.05.2025 korraldus nr 295 Valgeranna küla Servaku ja Liiviku kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Geodeetiline alusplaan. Piirimärk OÜ, töö nr T642, 10.07.2024.

Olulisemad õigusaktid:

- Audru valla üldplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010.a määrusega nr 19).

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Papsaare külas.



Joonis 1 Välja tee 15a kinnistu asukoht.

Servaku ja Liiviku kinnistud asuvad Valgeranna tee ja Ranna tee ristmiku lähedal ja teede vahelisel alal. Läheduses üle Valgeranna tee asuvad Valgeranna golfiväljakud. Planeeritavast

alast lõuna poole jääb Valgeranna metsaala. Planeeritavast alast kirdesuunas jäävad olemasolevad elamud ja elamukrundid.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Servaku	
katastritunnus:	15904:003:1166
pindala:	15055 m ²
sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Liiviku	
katastritunnus:	15904:003:1167
pindala:	12323 m ²
sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%

Kinnistud on hoonestamata.

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala jagamine elamumaa katastriüksusteks.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

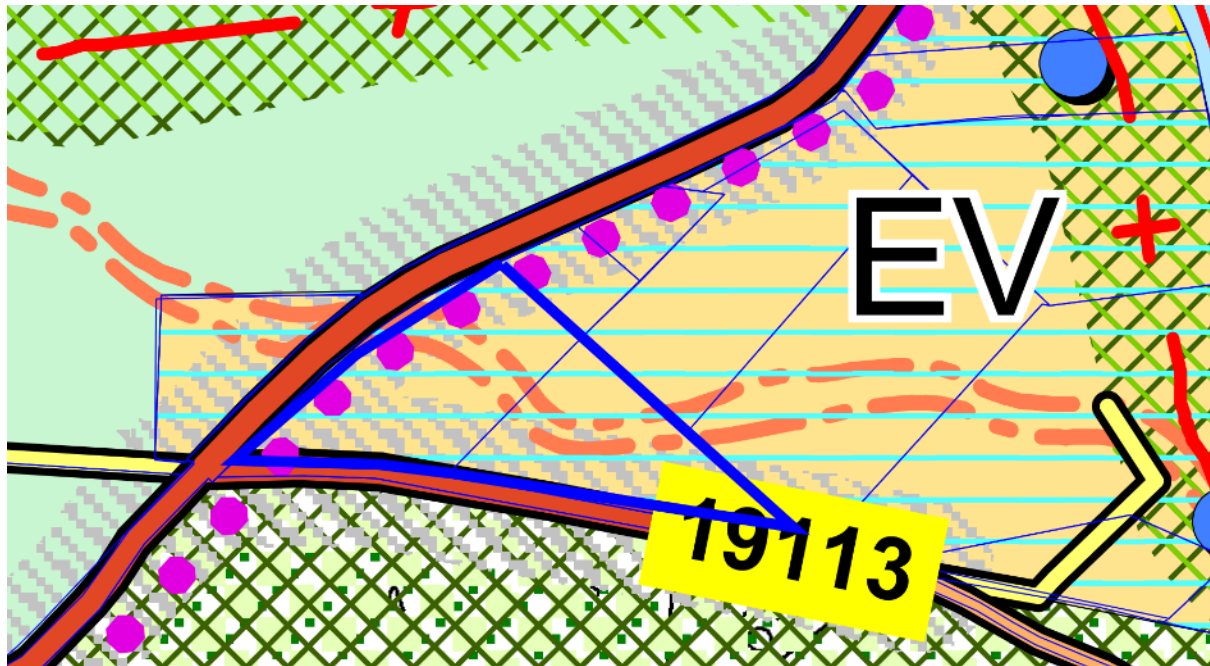
Planeeritav ala asub piirkonna elamualade merepoolses osas, millest lõunapoole jääb rannaäärne metsaala. Läheduses on golfiväljakud, rand, Audru jõgi. Alal ei ole välja kujunenud terviklikku hoonestust. Lähimad elamualad on Leetsi tee ääres, mis ei ole funktsionaalselt planeeritava alaga seotud ning ka krundistruktuur on erinev. Lähtuvalt sellest on planeeritava ala



Joonis 2 Vaade planeeritavale alale Valgeranna tee ja Ranna tee ristmikult

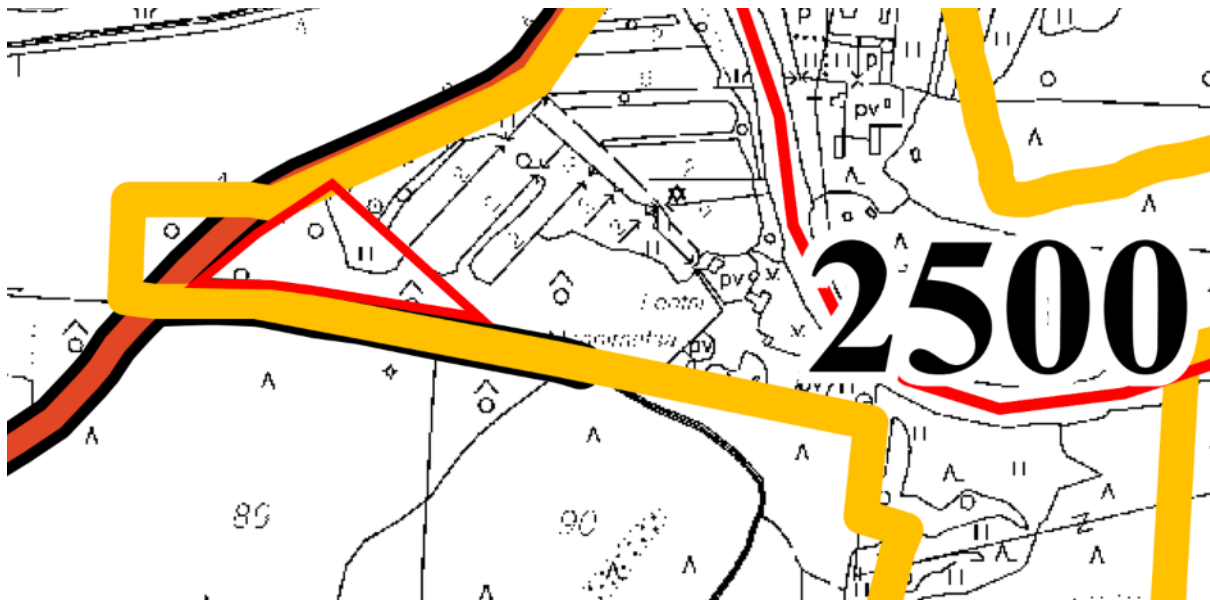
5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Audru valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon reserveeritud elamumaa (EV).



Joonis 3 Väljavõtte Audru valla üldplaneeringu kaardist (planeeritav ala – sinise kontuuriga)

Vastavalt Audru valla üldplaneeringu lisale SKEEM 1 on planeeritavas piirkonnas (Papsaare külas) võimalik planeerida 1200 m² ja suuremaid kinnistuid.



Joonis 4 väljavõte Audru valla üldplaneeringu lisast SKEEM 1 elamukruntide miinimumsuurused

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Servaku ja Liiviku kinnistutele on planeeritud juurdepääs Ranna teelt olemasolevaid kinnistuid läbiva teena, mis määrab üldiselt ära ka planeeritavate kruntide paigutuse. Krundid on paigutatud valdavalt planeeritava tee äärde kinnistute perimeetrile ja ka Ranna tee äärde. Planeeritud on üksikelamud, mis on kooskõlas piirkonna valdava elamutüpoloogiaga (Elu teest mere poole ja Audru jõe äärne hoonestus).

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Audru valla üldplaneeringule.

5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Liiviku ja Servaku kinnistu detailplaneering (kehtestatud aastal 2005).

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse väljatöötamise aluseks on lisaks üldplaneeringu tingimustele aluseks eesmärk luua mõnusa „õueruumiga“ elamute kogum, kus on elanikel piisavalt ruumi ja võimalusi ka väliruumis aja veetmiseks. Lähtuvalt sellest on ala läbiv tee kavandatud ühesuunalisena, et tee saaks olla kitsam ning liiklus ettearvatavam ja seega turvalisem. Tänavamaale on planeeritud ka roheala, kuhu on võimalik luua ala välitegevusteks (mänguväljak, pingid jm).

Kõikidele elamukruntidele on planeeritud üks hoonestusala. Osale tänava äärsest hoonestust on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon.

7. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasolev katastriüksus	Pos. nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve*	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehitus %	Katuse tüüp ja kalle
Servaku	01	3487	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	10	lame või madal viil 0-5°
Servaku	02	2502	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Servaku	03	2503	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Servaku	04	2520	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Servaku; Liiviku	05	2526	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Liiviku	06	2502	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Liiviku	07	2709	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	13	lame või madal viil 0-5°
Liiviku	08	2507	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Servaku; Liiviku	09	2504	EP	1 põhihoone, 1 abihoone	2	0	330	8,5	14	lame või madal viil 0-5°
Servaku; Liiviku	10	3614	LT	0	0	0	0	0	0	
		27 374					2970			

* EP – üksikelamumaa, LT – tee ja tänavamaa

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
2. Hoonestus lahendada terviklikult nii, et alal oleks sarnase arhitektuurikeelega hooned. Kui piirkonna hoonestuseks on valitud lamekatusega hooned, siis ei ole lubatud viilkatusega hoonete ehitamine ja vastupidi. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, fassaadikivi). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada keskmisest planeeritavast maapinnast. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada projektiga määratud hoonet ümbritsevast planeeritavast maapinnast. Vertikaalplaneerimine lahendada võimalikult terviklikult arvestades planeeritud tee pinna kõrgust (vt p 9) vältides järske ja ebaloosulikke kõrguste vahesid. Planeeritava maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.

4. Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda tänava poolsed räästad ja varikatused, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse ning abihooned naabrite omavahelisel kokkuleppel nt kahe krundi piiril (abihooneid ei või paigutada hoonestusalast tänava poole).
5. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Ranna teelt. Juurdepääs Ranna teele on Valgeranna teelt (riigi tee nr 19112).

Ala juurdepääsutee on planeeritud ala läbivana ja ühesuunalisena, et liiklusruum oleks kitsam ning seetõttu ohutum ja inimsõbralikum. Teel tuleb tagada maksimaalne liikumiskiirus 30 km/h füüsiliste meetmetega. Lisaks tuleb tee lahendada kergelt käänulisena, et vältida sirgetel lõikudel kiirendamist või kiiruse ületamist.

Juurdepääsutee äärde on kavandatud lisaks kergliiklustee, mis viib piki Ranna teed kuni Valgeranna teeni, kust on võimalik pääseda Valgeranna tee äärse kergliiklusteeni.

Detailplaneeringuga kavandatav tee ja tänavamaa (pos 10) on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Parkimine lahendada omal krundil.

Igale krundile tagada parkimisvõimalus min 2-le autole.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoone projektiga.

9. Haljastus, maastik, piirded

Planeeritav ala on kaetud peamiselt noore võsaga, kuid on ka mõned suuremad lehtpuud (kased) ja mõned okaspuud. Projekteerimise faasis anda hinnang olemasolevale haljastusele ning sõltuvalt haljastuse paiknemisest ja väärtusest hoonestada krunt nii, et elujõulisi olemasolevaid puid oleks võimalik säilitada. Väiksemate (okas-)puude puhul kaaluda ümberistutamise võimalust.

Maapinda tuleb tõsta hoonete ümbruses (kuni hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2,29 m abs, et kaitsta hooneid ja tehnotaristut. Vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele (vt ka p 12.1 Üleujutuse ohuga arvestamine). Teede ja platside/parklate vähim kõrgus 2,29 m abs.

Elamu ehitusprojektis on soovitatav näha ette vähemalt ¼ maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse alaks (puud, viljapuud, põõsad). Kõvakattega alad sh terrasside osakaal ei või ületada haljastuse osakaalu. Projekteeritava haljastuse terviklahenduses kasutada mitmerindelise haljastust ja mitmekesist taimestikku.

Planeeritava teeala ning selle koosseisus oleva rekreatsiooniala ja laste mänguväljaku lahendus antakse täpsemalt haljastusprojektiga. Haljasala maa projekti koostamisel peab jälgima, et inventar koos tervikliku maastikulahendusega oleks kujundatud kasutamiseks erinevatele vanusegruppidele. Mänguväljaku eelduseks on minimaalselt kolm erinevat inventaritüüpi. Lisaks luua ka istumis- ja ajaveetmise võimalusi rekreatsioonialal.

Piirded rajada krundi piiridele. On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad puit-, metall- või kivipostidega. Piire kavandada hoonega sobivana, samuti arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Täpne lahendus antakse projekti koosseisus. Tänavapoolse jäävate piirete kõrgus mitte üle 1,4 m.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

Hoonet teenindavatele tehnoloogilistele seadmetele valida tänavalt mitte vaadeldav, arhitektuurselt sobiv asukoht. Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra. Päikesepaneele ei ole lubatud paigaldada maapinnale.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

10.1. Veevarustus

Kuna planeeritav ala jääb AS Pärnu Vesi teeninduspiironnast välja, siis on veevarustus lahendatud lokaalse puurkaevuga, millele on planeeritud piirkonda teenindav veevõrk. Veevarustus projekteerida nõnda, et hiljem oleks võimalik liituda ühisveevõrguga.

10.2. Reoveekanaliseerimine

Kuna planeeritav ala jääb AS Pärnu Vesi teeninduspiirkonnast välja, siis on reoveekanaliseerimine lahendatud väikepuhastiga (biopuhasti), kuhu juhitakse elamute reovesi. Puhasti on planeeritud Ranna tee äärde, mistõttu on puhasti hästi juurdepääsetav.

Imbväljakute ja septikute rajamine piirkonda ei ole soovitatav, sest piirkond on suhteliselt madal, mis tähendab, et imbväljakud tuleb tõsta maapinnast kõrgemale ja reovett tuleb sinna pumbata. Lisaks jääb suur osa planeeringu alast planeeritava puurkaevu reovee immutamise keelualasse.

10.3. Vertikaalplaneerimine ja sademevee käitlus

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 0.95 ... 1.96 abs.

Elamute ehitamiseks piirkonnas tuleb maapinda tõsta hoonete ümbruses (kuni hoonestusala ulatuses) kõrgusmärgini min +2,29 m abs, et kaitsta hooneid ja tehnotaristut, et kaitsta hooneid ja tehnorajatisi üleujutuse eest (vt ka p 12.1 Üleujutuse ohuga arvestamine). Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimine lahendada võimalikult terviklikult vältides järske ja ebaloosulikke kõrguste vahesid. Planeeritava maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.

Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Olemasolevad ala läbivad sademeveekraavid on kavas likvideerida. Ala siseste teede ja Ranna tee äärde on planeeritud nõvad. Valgeranna tee ja Ranna tee ristumise kohas on

ühendatud olemasolevad kraavid, et tagada sademevee liikumine truupide kaudu teiselt poolt Ranna teed Audru jõkke. Olemasolevad truubid pikendada või välja vahetada. Sademevesi käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Liigne sademevesi on kavas juhtida nõvade ja kraavide abil Valgeranna tee äärde jäävasse ja Leetsi tee 3 kinnistut läbivatesse sademeveekraavidesse. Arvestades, et valdavalt on ala haljastatud, siis on kraavidesse mineva sademevee kogus ja tipukoormus suhteliselt väike. Vältida tuleb sademevee süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus ja liigniiskuse teket nii planeeringualal kui kaugemal. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigiteede kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

Täpne lahendus antakse projektiga.

Sademevett ja lund ei ole lubatud spetsiaalselt juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale väljaspool planeeritud sademeveelahendusi. Tänavale lumi vallitatakse planeeritava tee äärde.

Hoonete sissepääsude asukohad näidata hoonete projektiga. Sissepääsud lahendada nii, et need ei takista veevoolu nõvas ja on hõlpsasti hooldatavad.

Sademeveelahenduse koostamisel on tehtud koostööd M. Juursaluga (OÜ Termopilt).

10.4. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on elektrivarustuse planeerimiseks väljastanud tehnilised tingimused nr 504171.

Detailplaneeringu alale on planeeritud uus komplektalajaam.

- Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs, mille tarbeks on Pos 07 krundile ette nähtud servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus.
- Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates Sandri alajaamast. Elektriakaablite rajamine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Täpsemad nõuded on leitavad Transpordiameti veebist.
- Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsevööndisse.

Planeeritavast alajaamast on tarbimiskohtadele ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid. 0,4kV tehnotrass on planeeritud Roosilehe kinnistul paikneva õhuliini mastini nr 19.

- Tarbimiskohtade võrguühendustele on kruntide piiridele planeeritud liitumis- ja jaotuskilbid.

Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, siis esitab klient Elektrilevile asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele.

Täiendavat infot saab lugeda ja taotluse esitada: <https://elektrilevi.ee/et/teenused/vorgu-umberehitus>.

Detailplaneeringu kohaste võrguühenduste loomiseks esitab klient liitumistaotluse, sõlmib liitumislepingu(d) ja maksab liitumistasu.

Tööjoonised koostatakse täiendavalt.

10.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39882535.

Kinnistuid läbib kasutusel olev perspektiivitu Telia vask maakaabel. Nimetatud kaabli säilitamine ei ole vajalik. Telia tegeleb olemasolevate klientide ümberlülitamisega õhulahendusele. **Enne ehitustegevuse alustamist kontakteeruda Teliaga.**

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust PPS-54. Ühendus planeeritava ala põhitrassiga on planeeritud läbi pos 03 krundi. Projektiga võib lahendust koostööstatult võrguvaldajaga muuta või täpsustada.

Igale kinnistule on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest:
<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Projekt esitada täiendavaks koostööstamiseks.

10.6. Soojavarustus, jahutus

Soojavarustus lahendada lokaalselt väikekatlamaja, ahjukütte või alternatiivsete kütteallikate (maaküte, soojuspumbad, päikeseküte jms) baasil. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul sõltuvalt hoone reaalsest kasutusest.

Lähim veevõtukoht asub Leetsi tee 4 kinnistul planeeritavast alast ca 430 m kaugusel (VID: 8528).

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on Ranna tee äärde planeeritava ala juurdepääsu juurde planeeritud tuletõrje veevõtukoht (mahuti) koos kuivhüdrandiga. Kui ala ühendatakse tulevikus ühisveevõrguga ja tuletõrje veevarustus tagatakse võrgu baasil, siis on võimalik kustutusvee varustus lahendada ühisveevõrgu ja hüdrantide baasil. Tiigi hoolduse ja säilimise tagamiseks näeb detailplaneering ette servituudi seadmise vajaduse (vt ka p 16).

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkinnistutel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

Lisatingimusena on naabrite omavahelisel kokkuleppel lubatud paigutada abihooned hoonestusalast väljapoole, mis võib endaga kaasa tuua täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamise vajaduse.

12. Keskkond

12.1. Üleujutuse ohuga arvestamine

Madala maapinnataseme ja jõelähedase asukoha tõttu jääb piirkond korduva üleujutusohuga alasse.

Täiendavalt tuleb rakendada meetmeid, et võimalik üleujutusest tulenev kahju oleks minimaalne. See tähendab, et hoone 1. korruse põranda 0,00 ei tohiks olla madalam kui 3,19 m abs. (soovituslik 3,69 m abs.). Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on

soovitav projekteerida kõrgusmärgiga vähemalt +2,29 m abs. teepinna peale. Kõrgem veetõus jões võib kesta pikemalt, kui tormituulte põhjustatud üleujutus mere ääres, mistõttu võib see põhjustada keerukamaid olukordi nii inimestele kui ka varale.

12.2. Jäätmed

Jäätmed tuleb sorteerida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist. Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

12.3. Insolatsioon

Hoonestus on planeeritud nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju.

12.4. Mürä

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Arvestades, et Valgeranna tee on suhteliselt väikese liikluskoormusega ning liiklusrüüa tee läheduses jääb vahemikku 50 – 54 db, siis ei näe detailplaneering ette täiendavate müra tõkestavate meetmete määramist. Normatiivse mürataseme tagamiseks siseruumides piisab hoone välispiirete helipidavusest.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

12.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid.

Planeeritud on piirkonna hoonestusega sarnased pereelamud, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa kõrgendatud müra, emissioonide või muud ülemäärast mõju.

12.6. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas olev elamupiirkond.

Detailplaneeringu liikluslahendus on kavandatud ühesuunalisena, mis vähendab märkimisväärselt asfalteeritud pinda.

Edasise projekteerimise ja ehitustegevuse käigus kasutada võimalikult palju keskkonnaneutraalseid ja vähese süsinikuheitega lahendusi (kütteseadmed, energiaallikad, ehitusmaterjalid).

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel haldusleping, millega määratakse täpsemalt detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused. Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevused peale planeeringu kehtestamist:

1. Arhitektuurivõistluse läbi viimine parima hoonestuse ja maastikulahenduse leidmiseks.
2. planeeritud hoonestuse ja taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
3. planeeritud uushoonestuse, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
4. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Elamuala taristu on kavas välja ehitada ühe etapina.

Detailplaneeringu realiseerimisega seonduvad kohustused määratakse täpsemalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava halduslepinguga.

Kohalikul omavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei täida halduslepingus sätestatud kohustusi.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

15. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teid ja sellega seonduvad rajatisi, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi.

16. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering näeb ette servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise vajaduse järgnevatele objektidele:

- a) planeeritavatele elamukruntidele ala piiridel olevate ja planeeritud sademeveekraavide toimimise ja hoolduse tagamiseks;
- b) pos 03 krunti läbivale põhitrassile;
- c) pos 05 krunti läbivale madalpingekaablile;
- d) pos 07 krundile planeeritud komplektalajaamale;
- e) pos 08 tuletõrje veevõtukohta (tiik) säilitamise ja hooldamise tagamiseks.

Planeeritav tee ja tänavamaa (pos 10) on ette nähtud avalikuks kasutuseks.

17. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoonete peasissepääsud teha muust fassaadist selgelt eristuvana nii, et ka erivajadustega (nt nägemispuudega inimesel) on võimalik ilma kõrvalise abita orienteeruda.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada ning varustada orienteerumist hõlbustavate ning hästi nähtavate/ loetavate siltide ja viitadega (nt aadress).

18. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Audru valla üldplaneering.