

OÜ LINNAK

Erg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneering

Audru alevik, Pärnu linn

Töö nr 2313

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Ettepaneku tegija:

Birgitta Tordling Liller

Esindaja:

Birgitta Tordling Liller

/kinnitus on edastatud e-posti teel/

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoone

/allkirjastatud digitaalselt/

juuni 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. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	4
4. Ruumilise arengu eesmärgid	5
4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	6
4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule	6
5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused	8
7. Liiklus, parkimine	10
8. Haljastus, maastik, piirded	11
9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed	12
9.1. Veevarustus	12
9.2. Reoveekanaliseerimine	13
9.3. Sademevee ja lume käitlus	13
9.4. Elektrivarustus	14
9.5. Sidevarustus	15
9.6. Soojavarustus	15
10. Tuleohutuse tagamine	15
10.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine	16
11. Keskkond	16
11.1. Jäätmed	16
11.2. Insolatsioon	16
11.3. Müra	16
11.4. Planeeringu elluviimisega kaasnevate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	17
11.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärkide	18
12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	18
13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded	18
14. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus	19
15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus	19
16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta	19

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

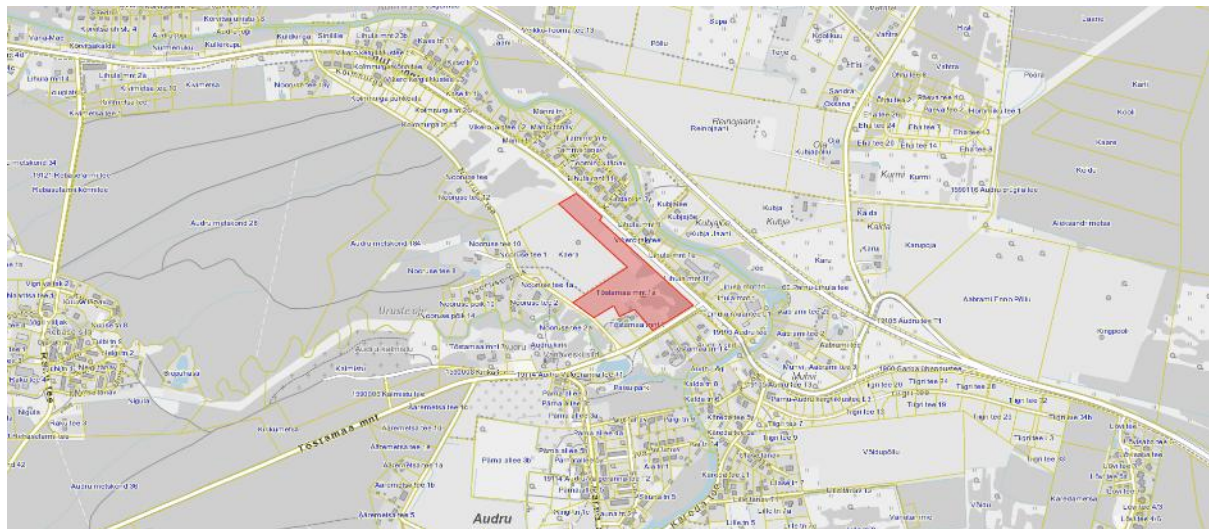
Koostaja	Koostamise korraldaja	Huvitatud isik
OÜ LINNAK (12913059) Tel +372 52 75 815 karri@linnak.ee	Pärnu Linnavalitsus (75000064) Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu linn, Pärnu linn +372 444 8200 linnavalitsus@parnu.ee	Birgitta Tordling Liller

1.1. Planeeringu koostamise alused

1. Pärnu Linnavalitsuse 8.04.2024 korraldus nr 209 Audru alevikus Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta;
2. Pärnu linnas, Audru alevikus, Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Pärnu Linnavalitsuse 8.04.2024 korralduse nr 209 lisa 2);
3. Maa-ala ja tehnovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TM-317/23, 02.11.2023.

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Audru alevikus.



Joonis 1 Tõstamaa mnt 1a kinnistu asukoht.

Tõstamaa mnt 1a kinnistu asub Pärnu linnas Audru alevikus 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee (edaspidi Tõstamaa mnt) ja 19105 Audru tee (edaspidi Lihula mnt) ristmiku lähedal. Tegemist on hoonestamata maa-alaga, mis asub Audru aleviku peamiste teede ääres. Tõstamaa mnt 1a kinnistu ümbrus on valdavalt hoonestatud olemasolevate elamutega ning tööstus- ja ärihoonetega.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Tõstamaa mnt 1a

katastritunnus: 15904:003:0767
pindala: 48276 m²
sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Tõstamaa mnt 1a kinnistul paikneb 1 väikeehitis (Tõstamaa mnt 1 piiri lähedal).

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Tõstamaa mnt ja Lihula maantee ristmiku juures ulatudes ka kuni Nooruse teeni.



Joonis 2 Vaade Tõstamaa mnt 1a kinnistule



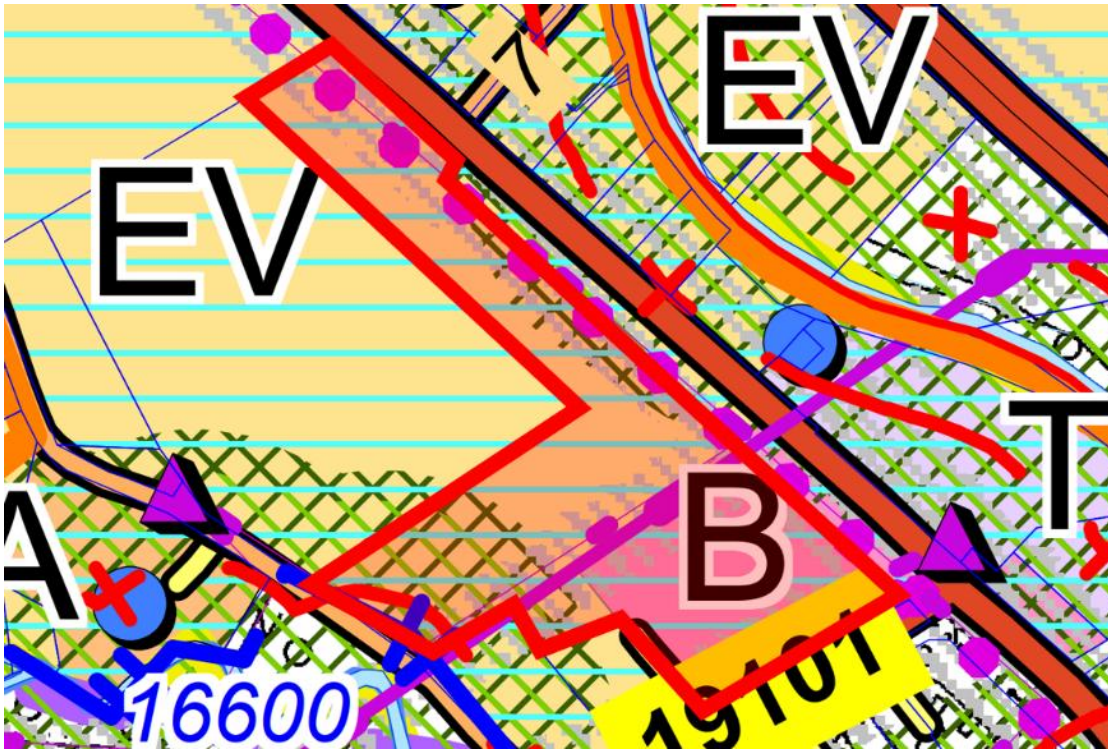
Joonis 3 Vaade Tõstamaa mnt 1a kinnistule Tõstamaa ja Lihula mnt ristmikult



Joonis 4 Vaade Lihula maanteelt Lihula ja Tõstamaa mnt ristmiku poole

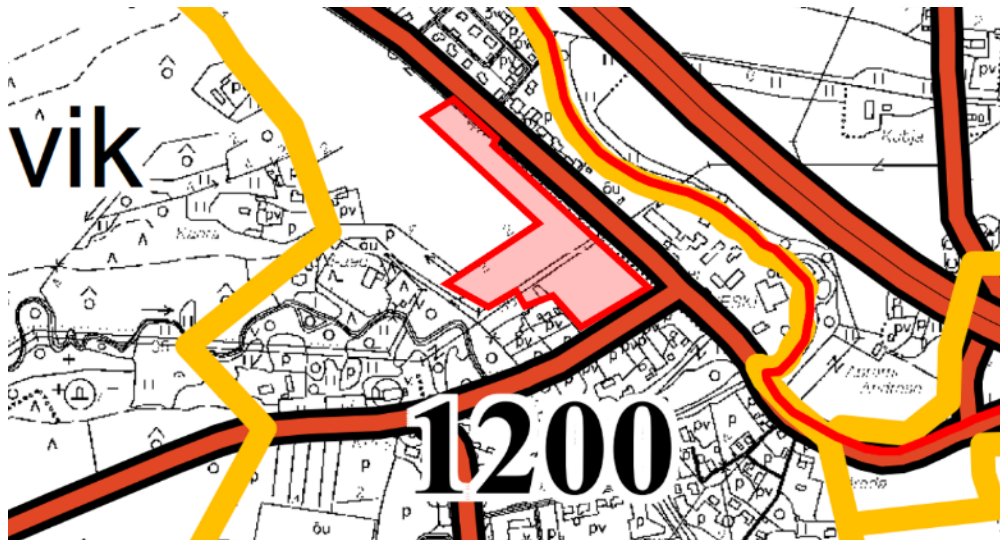
4. Ruumilise arengu eesmärgid

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



Joonis 5 Väljavõte Audru valla üldplaneeringu kaardist

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



Joonis 6 väljavõte Audru valla üldplaneeringu lisast SKEEM 1 elamukruntide miinimumsuurused

4.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Tõstamaa mnt 1a kinnistu näol on tegemist ühe kinnistuga, mis detailplaneeringu kohaselt jagatakse osaliselt väiksemateks elamu- ja ärimaa kruntideks vastavuses üldplaneeringus määratud maakasutusega. Ärikrundid on kavandatud Lihula ja Tõstamaa mnt ristmikule ja elamuala on kavandatud Lihula mnt äärde ning Kaera kinnistuga piirnevale alale. Elamu- ja ärikrunte eraldab roheala, mis on osaliselt ka elektri õhuliini kaitsevöönd. Kaera kinnistu äärsete elamute juurdepääsu tagamiseks on planeeritud tupiktee, kust on ette nähtud juurdepääs ka Tõstamaa mnt 1 kinnistuga külgnevale elamukrundile.

4.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Audru valla üldplaneeringule.

Kehtivad detailplaneeringud:

Piirkonnas ja ala vahetus läheduses ei ole kehtivaid Tõstamaa mnt 1a krundiga puutumuses olevaid detailplaneeringuid.

5. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on üldplaneeringus antud maakasutuse jaotus, mis on ka ruumiliselt otstarbekas, sest Lihula ja Tõstamaa mnt ristmik on suurema liiklusköömusega, ristmiku läheduses on vähem elamuid (osaliselt tootmismaad), ala on hästi nähtav ja juurdepääsetav. Lähtuvalt sellest on ristmik äri ja teeninduse tarbeks hea koht. Detailplaneeringus on ärimaa jagatud kaheks krundiks seetõttu, et tulenevalt piirkonna suhteliselt hõredast asutusest võib olla otstarbekam arendada see ala välja väiksemate maaüksuste kaupa. Samuti võib selline lahendus luua eelduse ka ruumiliselt mitmekesisema lahenduse arendamiseks vs üks suur hoone.

Elamualade paigutuse määrab suuresti ära Tõstamaa mnt 1a krundi kuju ja krunti läbiv õhuliin, mistõttu on elamualad paigutatud piki Lihula maanteed sarnaselt teisel pool teed olevate

elamukruntidega ning Kaera kinnistuga külgnevalt, mida teenindab Nooruse teelt planeeritud tupiktee.

Elamu- ja ärihoonestuse vahele on planeeritud roheala, mis on võimalik lahendada näiteks metsapargi ja rohealana ning kuhu on planeeritud ka mänguväljakud.

Elamukrundid on planeeritud veidi suuremana, kui üldplaneeringuga määratud miinimumsuurus.

6. Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused

Tabel 1.

Ehitusõiguse ja põhiliste arhitektuurinõuete tabel										
Olemasoleva katastriüksuse aadress	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
Tõstamaa mnt 1a	01	1866	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	17	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	02	1664	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	19	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	03	1675	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	18	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	04	1514	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	20	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	05	1392	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	22	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	06	1401	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	22	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	07	1410	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	22	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	08	1419	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	22	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	09	1428	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	22	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	10	1437	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	21	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	11	1489	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	21	lame või madal viil 0-15°

Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneering

Tõstamaa mnt 1a	12	1475	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	21	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	13	1456	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	21	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	14	1373	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	22	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	15	2899	EP – üksikelamu maa	1 põhi- 2 abihoonet	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	11	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	16	1654	EP – üksikelamu maa	1 põhi-, 1 abihoone	põhihoone 2, abihoone 1	0	300	8,5	19	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	17	8161	ÄK, ÄB, ÄV*	2	1 maa-alune; 2 maa pealset	0	3000	12	37	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	18	7285	ÄK, ÄB, ÄV*	2	1 maa-alune; 2 maa pealset	0	2600	12	36	lame või madal viil 0-15°
Tõstamaa mnt 1a	19	6678	LT – 10-20%; HP – 80-90%	0	0	0	0	0	0	
Tõstamaa mnt 1a	20	339	LT – tee ja tänava maa	0	0	0	0	0	0	
Tõstamaa mnt 1a	21	259	LT – tee ja tänava maa	0	0	0	0	0	0	
		48 274					10400			

*ÄB – kontori- ja büroohoone maa, ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄV – väikeettevõtluse hoone ja —tootmise hoone maa

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

1. Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
2. Planeeritava hoone fassaad peab olema esinduslik, kõrgekvaliteediline ning piirkondlikku identiteeti ja -ehitusmaterjali austav ja edasikandev lahendus. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud piirkonnale iseloomulikud ja sobivad materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid elukeskkonda sobimatuid materjale.
3. Hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada joonisel (vt joonis AS-3) toodud kõrgusmärgist planeeritava hoonestuse võimalikus asukohas (lubatud kõikumine $\pm 0,2$ m). Maapinna täpne kõrgus määratakse projekteeritud hoone tegelikus asukohas vältides krundil ja krundi piiridel järske ja ebaloomulikke 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 väljaulatavate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (va alla 1m laiused hoone räästad ja varikatused) peavad paiknema määratud hoonestusala piirides.
5. Pos 21 iseseisvat katastriüksust ei moodustata vaid liidetakse 19105 Audru tee (15904:003:0413) katastriüksusega.
6. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.

7. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Lihula ja Tõstamaa maanteelt ning Nooruse teelt. Nooruse teelt on elamukruntide teenindamiseks planeeritud tupiktee. Tupiktee on planeeritud seetõttu, et vältida läbivat liiklust, vähendada sõidukiirust, vältida „lõikamist“ ja suurendada ohutust ning eelistada võimalusel jalakäijaid ja jalgrattureid, sest läbi roheala on võimalik luua kergliiklustee ühendus Nooruse tee ja Lihula maantee äärse kergliiklusteega. Tupikteel on ümberkeeramine võimalik pos 16 sissesõidu osal.

Detailplaneering näeb ette ka perspektiivse ühenduse Nooruse tee 3 ja Kaera kinnistutele võimaliku tulevase teede võrgu tarbeks. Ühendus on planeeritud 6 m laiuselt Tõstamaa mnt 1a kinnistule. Nooruse tee 3 ja Kaera kinnistu osa lahendatakse edasise planeerimise käigus.

Tõstamaa mnt 1 kinnistule on olemasolev juurdepääs läbi Tõstamaa mnt 1a kinnistu. Detailplaneering näeb ette uue juurdepääsu Tõstamaa maanteelt. Juurdepääs lahendada vastavalt Transpordiameti nõuetele. Nõuded väljastab Transpordiamet (maantee@transpordiamet.ee). Nõuded peab taotlema ristmiku asukohas asuva kinnistu omanik või tema volitatud esindaja. Nõuete alusel tuleb koostada ristmiku ehitamise projekt Tõstamaa mnt 1 kinnistu uus riigitee ristmik peab olema nõuete kohaselt välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne, kui likvideeritakse riigitee 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee olemasolev ristmik. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu joonisel on tähistatud nähtavuskolmnurgad. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada enne planeeringualale mistahes ehitusloakohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamise teatise või ehitusteatise esitamist. Nähtavuskolmnurkade asukohad ja mõõdud on joonisel AS-3 (põhijoonis tehnovrkudega).

Tee ja tänava maa krundid (pos 21) on planeeritud avalikult kasutatavaks teedeks.

Parkimine lahendada krundi siseselt.

Üksikelamumaa krundidel tagada parkimisvõimalus minimaalselt 2-le autole.

Pos 17, 18 krundidel lahendada nii **sõiduautode kui ka jalgrataste** parkimine vastavalt kehtivale standardile (Linnatänavad EVS 843:2016) või muudele kehtivatele nõuetele (nt kohaliku omavalitsuse poolt koostatud täiendavad nõuded).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud parkimisalade võimalik paigutus. Arvestades, et krundidele on planeeritud multifunktsionaalne teenindushoone, siis on võimalikke lahendusi nii teeninduspindade suuruse kui ka funktsioonide osas väga palju. Lähtuvalt sellest tuleb parkimiskohtade täpne arv määrata lähtuvalt realselt projekteeritud hoone pindade suurusest ja kasutusotstarbest lähtuvalt kehtiva standardi vm parkimisregulatsiooni alusel.

Jalgrataste parkimine näha pos 17, 18 krundidel võimalikult ligipääsetavas asukohas avalike teenindussisepääsude vahetus läheduses soovitatavalt varju all. Jalgrataste parkimise võimalus näha ette ka töötajate sisepääsude juurde. Rattahoidjad kavandada hoone arhitektuurse ja maastikulahendusega integreerituna nii, et rattad paiknevad varju all või

rattamajades ja et rattaid on võimalik rattahoidja külge lukustada raamiga. Juurdepääsud rattaparklatele kavandada seotuna kergliiklusteede võrguga nii, et juurdepääs on selgesti eristatav, loogiline, ohutu ja mugav.

Jalakäijate ohutuse tagamiseks on kergliiklusteed eraldatud sõiduteest nõuetekohase ohutusribaga. Tulenevalt krundi piiride paiknemisest ja vajadusest säilitada olemasolevaid puid Tõstamaa ja Lihula mnt ääres, kulgeb kergliiklustee tee servale seetõttu kohati teekatte servale lähemale, kui kergliiklustristu kavandamise juhend ette näeb. Ohutuse tagamiseks tuleb rakendada sel juhul täiendavaid meetmeid (nt pörkepiire vms).

Pos 21 tee ja tänava maa krunt näha ette õuealaks (maksimaalne sõidukiirus 20 km/h). Tänavaruumi ohutu kasutuse tagamiseks on tee kavandatud kurvilisena. Maksimaalse liikumiskiiruse tagamiseks rakendada täiendavaid füüsilisi liiklust rahustavaid meetmeid (tee kitsendus, künnis vms).

Lisaks näha ette kergliiklejate ala (jalakäijad, jalgrattad) eraldamine sõidukite alast asjakohaste liikluskorraldusvahenditega (katkendjoon + märgid).

8. Haljastus, maastik, piirded

Olemasoleva haljastuse moodustavad peamiselt alal kasvavad kased, lepad jm lehtpuud. Tõstamaa mnt ääres on mõned kuused. Samuti on haljastust Lihula mnt ääres elektriliinide ümbruses.

Pos 17 ja 18 krundil on kavas olemasolev haljastus valdavas osas likvideerida.

Projekteerimise faasis hinnata olemasolevat haljastust ning sõltuvalt haljastuse paiknemisest ja väärtusest hoonestada krunt nii, et maksimaalselt säilitada elujõulisi olemasolevaid puid.

Elamu ehitusprojektis näha ette hoonetest, juurdepääsu- ja käiguteedest vaba ala haljastuseks. Soovitatav on näha ette vähemalt ¼ maaüksuse pindalast kõrg- ja madalhaljastuse alaks. Kõigi kruntide haljastamisel kasutada mitmerindelise haljastust (puud ja põõsad) ning piirkonda sobivaid haljastuse lahendusi. Elamukruntidel ei või kõvakattega alad sh terrasside osakaal ületada haljastuse osakaalu. Parkimisala murukivi ei arvestata haljastuse osakaalu sisse.

Ärikruntide (pos 17, 18) hoonete ümbrus lahendada maastikuarhitektuurse või haljastusprojekti alusel.

Pos 17 ja 18 krundil on minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast 20%.

Parkimisalad eraldada haljasvöönditega, parkimisalade serva kavandada suuremaid puid, põõsaid ja vertikaalset haljastust, mis heidavad parkimisalale varju (haljastuse soovitatav kõrgus min 2 m). Parkla või parkimiskohtade katendina kasutada vett läbi laskvat ja heledatoonilist sillutist (nt murukivi, sillutiskivi), et soodustada sademevee imbumist maapinda ja vähendada kuumasaare efekti.

Pos 17, 18 kruntide ja elamukruntide vahele on planeeritud haljasala maa, mida läbib olemasolev elektriliin, kuhu on kavandatud ka mänguväljakute ala (liini kaitsevööndist väljaspool). Mänguväljaku projekteerimisel kavandada mänguväljaku lahendused nõnda, et oleks arvestatud erinevate vanuserühmadega.

Olemasolevad maapinna kõrgused on vahemikus 5.32... 6.64 abs.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga. Vertikaalplaneerimisega või muude asjakohaste abinõudega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Keskmise maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.

Piirded rajada krundi piiridele välja arvatud pos 01 – 04 kruntidel (piirde asukoht tähistatud joonis AS-3). Pos 17 ja 18 on avalike teede poolt lubatud piirata haljaspiirdega. Mujale on lubatud rajada võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle 1,2 m. Piirete rajamisel arvestada piirkonnale omaste lahendustega. Uruste oja poolisel krundil (pos 15) näha ette piire või lahendused, mis võimaldavad väikeloomade liikumist.

9. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

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

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

Tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

9.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-240807.

Pos 17 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 kinnistule. Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 kinnistul asuvast peatorustiku ühenduspunktist on planeeritud torustik piki tänavat kuni planeeritava kinnistuni pos 18.

Pos 1 – 10 kruntide veevarustus on lahendatud Lihula maanteel asuva peatorustiku ühenduspunktist.

Pos 11 – 16 kruntide veevarustus on lahendatud Nooruse tee äärse veetorustiku ühenduspunktist piki planeeritavat tupiktänavat (pos 21).

Peatorustike läbimõõdud on antud joonisel AS-3.

9.2. Reoveekanaliseerimine

Reoveelahenduse planeerimiseks on AS Pärnu Vesi väljastanud tehnilised tingimused nr TT-240807.

Pos 17 tarbeks on varasemalt rajatud liitumispunkt Tõstamaa mnt 1a kinnistule (kaev nr 235). Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 kinnistul asuvast peatorustiku ühenduspunktist planeerida torustik piki tänavat kuni planeeritava krundini pos 18.

Planeeritavat tupiktänavat (pos 21) lõppu on planeeritud reoveepumpla, millest on lahendatud survekanalisatsiooni toru Nooruse tänavat äärsesse survekanalisatsiooni torustikku.

Pos 1 – 10 ja pos 11 – 16 kruntide reoveekanaliseerimine on lahendatud isevoolsena kuni planeeritava pumplani.

Peatorustiku min. langus on 0,007 mm/m. Peatorustike läbimõõdud on antud joonisel AS-3.

9.3. Sademevee ja lume käitlus

Piirkonnas on tegemist on suhteliselt hästi vett läbi laskva pinnasega, mistõttu pereelamu kruntidele ei ole spetsiaalseid sademevee ära juhtimise võimalusi vaja ning sademevesi on võimalik hajutada ja immutada omal krundil. Pos 21 krundile (tee ja tänavat maa) on planeeritud sademeveekraav, kuhu on võimalik juhtida pos 17 ja 18 ning planeeritava tee sademevesi.

Pos 1 – 10 kruntide sademeveed immutatakse samuti valdavalt omal krundil. Lihula teega paralleelselt on planeeritud nõu, kuhu on võimalik juhtida osaliselt kergliiklus- ja autoteelt valguvad sademeveed ning kus saab vesi pinnasesse imbuda.

Pos 17 ja 18 kruntidel näha ette parklatesse õli-liivapüüduid kui parkimiskohti on rohkem kui 30 ning proovivõtukaevud sademeveeproovide võtmiseks.

Sademevee juhtimine liikluspindadelt on planeeritud etappide kaupa järgnevalt:

1. Parklate parkimisalad lahendada vett läbi laskvatena (nt murukivi või muu vett läbi laskev katend).
2. Parklad kavandada nii, et liigne sademevesi saab valguda parklaga külgnevale vastavalt lahendatud haljasalale (veepeenar või biopuhver¹). Haljasala poolne parkla äärekihi lahendada vahedega, nii et liigne sademevesi saab voolata haljasalale.

Krundi sisene sademeveekanaliseerimine lahendada nõnda, et see rakendub alles peale eelnevate meetmete küllastumist.

Olemasolev drenaažisüsteem on amortiseerunud ja ei toimi, mistõttu on Kaera kinnistu omanik juba varem rajanud Tõstamaa mnt 1a kinnistu piirile (pos 11 – 15-ga külgneval alal) kraavi. Käesolev detailplaneering näeb ette täiendava kraavi Kaera kinnistule Tõstamaa mnt

¹ Biopuhver on suhtelist suuremõõtmelise, kasvupinnasega täidetud ning ülejäänud pinnasest veekindla membraaniga eraldatud vanni või basseini, mis on haljastatud (sh osaliselt ka kõrghaljastusega). Kasvupinnasest läbi filtreeruv vesi kogutakse kasvupinnase all asuva drenaažiga ning suunatakse kanalisatsiooni või edasisele käitlemisele, näiteks imbusüsteemidesse. Kui ümbritseva pinnase hüdrauliline juhtivus on piisavalt suur võib biopuhver olla ka ümbritsevast pinnasest eraldamata ning sademevesi lastakse pärast biopuhvri läbimist otse ümbritsevasse pinnasesse ja edasi põhjavette imbuda.

1a kinnistu piirile pos 01 – 09-ga külgneval alal koos ühenduskraavide ja truupidega, mis seovad olemasoleva ja planeeritava kraavituse eesvooludega. Pos 01 – 09 kruntidega külgnev kraav rajatakse Tõstamaa mnt 1a arendaja poolt koostöös Kaera kinnistu omanikuga. Edasise projekteerimise käigus ja omanike vahelisel kokkuleppel võib kraavid asendada vajadusel truupide, drenaaži või muu toimiva lahendusega.

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.

Sademevesi tuleb käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb välistada sademevee reostumine. Suublasse juhitava sademevee koguse vähendamiseks ja tipukoormuse hajutamiseks näha kruntidele võimalusel ette erinevad meetmed – kasutada vett läbi laskvaid katendeid, kavandada sademevee tee vastavad kujundatud (haljas-)alad, mis vähendavad sademevee voolukiirust ja aitavad sellel pinnasesse imbuda.

Sademevett ja lund ei ole lubatud juhtida/paigutada naaberkinnistutele ega tänava maale. Tänava (pos 21) lumi vallitatakse planeeritava tee äärde. Ümbersõidukohtades tuleb lumi lükata nõnda, et ei oleks takistatud pääste-, prügi- jms sõidukite manööverdamine.

Uue sademeveesüsteemi projekteerimisel ja ehitamisel vältida võimalusel olemasolevate süsteemide lõhkumist ning arvestada olemasolevate säilivate süsteemidega. Uue süsteemi rajamisel tagada liigniiskuse ära juhtimine võimalikult laialdaselt (võimalusel ka planeeringuga külgnevatel aladel).

9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 488698.

Detailplaneeringu alal (pos 18) on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on näidatud planeeritava sissesõidutee äärde. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga KARUSLOOMA:AUD keskpinge õhuliini mastist M52, vt. lisatud eskiisjoonis.

Pos 1-10 ja 17-18 elektrivarustuseks on ette nähtud uued madalpinge maakaabelliini trassid planeeritavast alajaamast. Objektide POS 11-16 elektrivarustuseks on ette nähtud uus madalpinge maakaabelliin olemasolevast Ulvi:(P-Jaagupi) alajaamast. Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

1. Elektritoide liitumiskilbist objektini lahendatakse maakaabliga.
2. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
3. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9.5. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektroonilise side planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39414348.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust F07M8.

Igale kinnistule/hoonele/ridaelamu boksile on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Kinnistutel olevad olemasolevad sidekaablid (tähistatud joonisel AS-3) kantakse kruntidelt välja asendusrajatisena.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

- 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. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

9.6. Soojavarustus

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

10. 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 Veevõtukoha 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 ja IV.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähimad olemasolevad hüdrandid:

- hüdrant nr 47, Tõstamaa mnt ääres Tõstamaa mnt 8 juures, koordinaadid 6474858.62, 521055.03,
- hüdrant nr 51, Lihula mnt ääres Kastani tn 1 kinnistu juures, koordinaadid 6475216.42, 520877.76;
- hüdrant nr 48, Nooruse tee ääres Lasteaia parkla kinnistul, koordinaadid 6475017.48, 520677.52.

Planeeritava tupiktee lõppu (pos 21) on näidatud uus planeeritav hüdrant.

10.1. 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. Pos 17 ja 18 kruntidel on hoonestusalad näidatud kokku, sest vajadusel on võimalik moodustada alale ka üks krunt.

11. Keskkond

11.1. Jäätmed

Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist.

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

11.2. Insolatsioon

Hoonestus on planeeritud nii, et kavandatav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele planeeritud hoonetele. Arvestades hoonete paiknemist on võimalik piirkonnas tagada eluhoonetele kõrge insolatsiooni tase, mis on 4,0 h.

11.3. Müra

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel

tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Seoses sellega, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel hinnatud liiklusest põhjustatud häiringute ulatust. Kuna piirkonnas mürakarti ei ole, siis on aluseks võetud sarnase liiklusolukorraga tee (Tammiste tee) arvestades, et müra leviku kaugus on ligikaudu sama.

Sellisel juhul ulatub müratase 65 – 69 dB tee servast kuni 15 m kaugusele ja müratase 60 – 64 dB tee servast kuni 35 m kaugusele.

Päevasel ajal võib müügisaalides, teenindusruumides müratase olla päevasel ajal 50 $L_{pA,eq,T}$ (dB), eluruumides 40 $L_{pA,eq,T}$ (dB) ja magamisruumides 30 $L_{pA,eq,T}$ (dB).

Detailplaneeringus on hoonestusalad paigutatud riigiteest 32 m (Pos 17 ja 18) ning 28 m (Pos 1- 10) kaugusele. Arvestades, et hoone konstruktsioonid vähendavad siseruumides müra taset võrreldes välismüraga kuni 20 – 40 dB sõltuvalt konstruktsioonist, siis on võimalik planeeritavate hoonete siseruumides tagada nõuetekohane müratase. Samuti on pos 1 – 10 hooned paigutatud nii, et hoone toimub kaitsena müra eest hoovialal.

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

Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud Tõstamaa mnt 1a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, mis näeb ette järgmised meetmed keskkonnamõju vähendamiseks:

1. Detailplaneeringuga seada tingimused soojuspumpade välisseadmete ja muu tehnovarustuse paigutamiseks nii, et see tekitaks võimalikult vähe häiringuid nii elamu- kui ärialal.
 - Tingimus seatud p 9.
2. Analüüsida ja käsitleda võimalikke liikluskorralduse muutusi Tõstamaa ja Lihula maanteel.
 - Seoses detailplaneeringuga ei ole olulisi liikluskorralduse muutusi autoliikluse osas ette nähtud, välja arvatud planeeritavale ala juurdepääsudega seotud Suuremad muudatused on kavandatud seoses kergliiklusega. Nii Lihula kui ka Tõstamaa mnt äärde on kavandatud kergliiklusteed ning need on seotud olemasoleva kergliiklusteega olemasoleva bussipeatuse läheduses.
3. Näha Uruste oja poole jäävatele elamutele sellised tingimused, mis seaks väikloomade liikumisele võimalikult vähe takistusi.
 - Tingimus seatud p 8.
4. Näha ette sademevee ärajuhtimise eelistatud lahendustena looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiigid, vihmaaiad, imbkraavid jm lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu. Samuti näha ette suuremates parklates vajadus kasutada õli-liivapüüdnureid ning sademeveeproovide võtmiseks proovivõtukaevu.

- Tingimus seatud p 9.3.

5. Tagada maaparandussüsteemide toimimine naaberkinnistutel. Selleks näha ette maaparandussüsteemi rekonstrueerimine (Põllumajandus- ja toiduamet).

- Tingimus seatud p 9.3.

11.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas olev elamu- ja teeninduspiirkond. Planeeritav hoonestus paikneb valdavalt olemasolevate teede ääres, kus on olemas ka toimivad ühistranspordiliinid.

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

11.6. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole avaneks piisavalt eluruumide aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone avalikud sissepääsud 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.
- Ühiskasutatava ja eraala eraldada selgelt ja arusaadavalt.
- Tagada nii era- kui avalikult kasutatava maa-ala korrashoid, lagunenenud või hooldust vajavate objektide kiire korrastamine.

12. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

13. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

1. maakorralduslikud toimingud krundi jagamiseks ja kinnistupiiride muutmiseks;
2. planeeritud hoonestuse, taristu ja maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega. Projektid sh ka maaparandussüsteemi projekt koostada pädeva spetsialisti poolt;
3. planeeritud uushoonestuse, maaparandussüsteemi, avaliku ala ja krundisiseste tehnorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;

4. planeeritud teede ja roheala (pos 19) üleandmine kohalikule omavalitsusele peale asjakohaste kokkulepete sõlmimist ja taristu välja ehitamist;
5. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Elamuala taristu on kavas välja ehitada ühe etapina.

14. Planeeringukohaste ehitiste väljaehitamise kohustus

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus, tehnorajatised ning sademevee- ja maaparandussüsteemid. Detailplaneeringukohaste rajatiste välja ehitamine on detailplaneeringu arendaja kohustuseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

15. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering näeb ette järgmiste servituutide või isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmise vajaduse:

1. Pos 17 ja 18 krundile parkimisaladele sisse- ja väljasõiduks.
2. Pos 04 ja 14 kruntidele sademeveesüsteemi (kraav, truup v drenaaž) tarbeks (täpne asukoht, paiknemine vm lahendus täpsustatakse projektiga).
3. Lisaks tuleb IKÕ seada ka riigitee alusele maaüksusele kavandatavatele riigitee koosseisu mitte kuuluvatele rajatistele (tehnovõrgud ja KOV omanduses olevad kergliiklusteed).

16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Audru valla üldplaneering.