

Artest Projekteerimine OÜ

Reg.nr: 14167258

Tallinn 2024

Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond,

Kaasiku kinnistu 15904:003:0502

Detailplaneering

Töö nr. 01/2023DP

Tellija : Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik: Rismar OÜ

Projektijuht: Ove Rae

Planeerija: Anu Kuningas
Kutsetunnistus 117191 - Volitatud arhitekt, tase 7.

SISUKORD**A SELETUSKIRI**

1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded	2
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3.1 Planeeritava ala asukoht	3
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	3
3.3 Maakasutus ja hoonestus	3
3.4 Haljastus, liiklus	3
4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng	3
5 Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng	4
6 Planeeringuga kaasnevad mõjud	5
7 Detailplaneeringuga kavandata	6
7.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
7.2 Kavandata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	6
7.3 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine	7
7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
7.5 Tehnovõrgud- ja rajatised	8
7.5.1 Vee- ja tuletõrjeverustus	8
7.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi	9
7.5.3 Elektrivarustus	9
7.5.4 Soojavarustus	10
7.5.5 Sidevarustus	10
7.6 Tuleohutuse tagamine	11
7.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
7.8 Keskkonnatingimused, kliimamuutused	12
7.8.1 Papsaare maaparandussüsteem	12
7.8.2 Jäätmekäitlus	13
7.8.3 Mür- ja vibratsioon	13
7.8.4 Lõhn	14
7.8.5 Liigvee ärajuhtimine	14
7.9 Piirangud	14
7.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded	14

.

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud
5. Illustratsioon 3D

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Pärnu Linnavalitsuse 03.07.2023 korraldusega nr: 448 algatati Papsaare külas, Kaasiku kinnistu (kü tunnus 15904:003:0502) detailplaneeringu koostamine ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringu algatamisel oli kavandatava tegevuse eesmärgiks 6 üksikelamu rajamine.

Planeeringuala hõlmab ühte, Kaasiku kinnistut (kü 15904:003:0502 pindlaga 10881 m² 100% maatulundusmaa), mis planeeritakse jagada kuueks elumumaa ja kaheks transpordimaa kinnistuteks. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

Detailplaneeringu koostamise alusplaanideks on OÜ TIPPGEO (majandustegevuse teate number EEG000210) poolt 2022. aasta detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2022TG576 ja maaameti digitaalne katastrikaart seisuga 29.05.2023.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste kehtestatud planeeringute ja dokumentidega:

- Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneering;
- Pärnu maakonna planeering, kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74;
- "Ihna kinnistu ja Jõesuudme elamuala detailplaneering" (kehtestatud Pärnu Linnavalikogu 15.09.2022 otsusega nr:57)
- Jõeotsa ja Jõeristi kinnistu detailplaneering(kehtestatud Audru vallavolikogu 06.10.2005 otsusega nr: 405)
- Pärnu linnas Papsaare külas Ihna katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhindang, töö nr 17114, koostaja Maves OÜ;
- Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur" Osa 1. Linnaplaneerimine;
- Planeerimisseadus.

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on 6 üksikelamu rajamine Kaasiku kinnistule.

Planeeringu koostamise ülesanded on järgmised:

- Kinnistu ümberkruntimine;
- Moodustatud uutele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- Juurdepääsuteede lahendamine;
- Tehnovõrkudega liitumise lahendamine;
- Olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete seadmine;
- Vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendamine.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeritav kinnistu reserveeritud elumumaale. Pärnu maakonna planeeringu kohast arengut käsitletakse planeeringu peatükis 5.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas, Papsaare külas. Tegemist on ca 1,09 ha suuruse maa-alaga, Mis on üks kinnistu. Pärnu kesklinn jääb planeeringualast ca 4 km ning lõunast ja idast piirneb Ihna kinnistu planeeringualaga. Lääne poole jääb Jõeotsa ja Jõeristi kinnistute planeeringuala. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

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

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala asub kogu ulatuses ülejutusohuga alal. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on planeeritaval kinnistul kord 10 aasta jooksul ülejutus abs 2,09 m. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Kõrgused jäävad Kaasiku kinnistul vahemikku 1,10 m – 2,00 m.

Planeeringuala põhjapiirile jääb Papsaare maaparandussüsteemi eesvool.

Planeeringuala piirneb ida, lääne ja lõunaküljest sarnaste planeeringualadega, põhja küljest Elu teega.

Planeeringualast ca 700 m põhja poole jääb Audru ringrada, mis võib põhjustada mürahäiringut. Alast ca 900 m kagu poole jääb Pärnu linna reoveepuhastusjaama kompostimistväljak, mis võib põhjustada lõhnahäiringut.

Hendrikson & Ko on koostanud mürahinnangu ida ja lõunakülge jääval Ihna kinnistul.

Mürahinnangu lähteandmetena kasutati piirkonna liikluskoormuste hinnangut, mille kohaselt on Kaubasadama tee planeeringualaga piirneva lõigu perspektiivne liikluskoormus 934 sõidukit ööpäevas.

Mürahinnangu kohaselt jääb planeeritavate elamukruntide liiklusmüra tase normide piiridesse.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on aktiivse kasutusega. Ihna kinnistu olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Kaasiku kinnistu on hoonestamata.

Kuna Kaasiku kinnistu jääb elamumaade planeeringute vahele, siis on selle maa kasutamine põllumaana keeruline.

Kinnistu on aastaid seisnud kasutusest.

3.4 Haljastus, liiklus

Valdavalt on planeeringuala planeeringuala kaetud rohttaimestikuga. Alal puuduvad põõsad ja kõrghaljastus. Planeeringuala piirneb Elu teega.

Juurdepääs Kaasiku kinnistule on võimalik Elu teelt.

Alale lähim bussipeatus asub ca 600 m kaugusel Haapsalu mnt ääres.

4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv Audru valla üldplaneering näeb planeeritaval alal ette reserveeritud elamumaad.

Planeeritav ala on ette nähtud kujundada kompaktsema asustusega piirkonnaks, kuhu on plaanis rajada linna keskkonnast suuremaid ühepereelamu krunte (minimaalseks lubatud suuruseks on Kaasiku kinnistul vastavalt Audru valla üldplaneeringule 1200 m², planeeritud elamukrundid on ca 1300 m²).

5. Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt ei ole soovitatav üleujutusohuga aladele uusi elamualasid kavandada.

Üleujutusriskiga alal majanduslikku kahju vältimiseks tuleb määrata uute elamute ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3,19 m, soovituslikult 3,69 m. Sademeveesüsteemi kavandamisel kaaluda alternatiivseid variante: sademeveekanaliseerimise, sademevee juhtimise kraavidesse, sademevee juhtimise rohealadele; - üleujutusohuga aladele on soovitatav uusi elamualasid mitte kavandada.

Kui asustust siiski kavandada, siis teadvustada üleujutusohu ja planeerida üldplaneeringuga ka meetmed kahjude vältimiseks. Vajadusel kavandada ennetus- ja/või leevendusmeetmed üleujutusega toimetulekuks ka olemasoleva asustusega üleujutusalaal, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

- Vältimaks majanduslikku kahju üleujutusriskiga alal määrata uute elamute, tootmis-, äri- ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt 3,19 m, soovituslikult 3,69 m.
- Üleujutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmäärgiga vähemalt +2.29 m abs teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate (kuni +2.09 m abs 1 kord 10 aasta jooksul) üleujutuste korral.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs, et kaitsta hoonet ja tehnotaristut.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei asu Papsaare külas Kaasiku kinnistu linnalise asustusega alal, vaid maalise asustusega aladel, kus moodustatakse linna keskkonnast oluliselt suuremad elamumaa krundid. Papsaare küla on Audru valla üldplaneeringuga määratud kompaktsed hoonestusega alad, kus on loodud eeldused rahvastiku kasvuks. Rahvastiku registri andmete alusel Papsaare küla elanikkond kasvab.

Kinnistu pole põllumajanduslikus kasutuses olnud aastakümneid ning mulla reaalsust on hinnatud alla 38 punkti. Maakonnaplaneeringus on väärtuslikuks põllumajandusmaaks nimetatud maad, mille boniteet on 35 punkti või rohkem. Maaeluministerium on oma 20.05.2019 kirjas nr 4.1-3/628 välja toonud maakonniti väärtusliku põllumajandusmaa moodustamiseks kaalutud keskmise boniteedi lävendi, mis Pärnu maakonnas on 41 hindepunkti.

Eeltoodust lähtuvalt pole antud ala puhul tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.

Maakonnaplaneering annab suunised hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Nagu eelpool välja toodud sai, siis alal pole potentsiaali põllumaana kasutusele võtmiseks. Samuti pole naaberlad põllumaana kasutusel. Samas on piirkonnast kujunemas atraktiivne mereäärne elamurajoon, mis on sidusaks üleminekuks linnaliselt keskkonnalt maalisele. Lisaks paikneb Kaasiku kinnistu olemasoleva asustuse, teede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses.

Kaasiku kinnistu detailplaneeringu lahendus arvestab ümberkaudsete kruntide ning hoonestuse struktuuri, sihtotstarvete, suuruse ja paiknemisega.

Eeltoodust võib järeldada, et planeeritav tegevus on kooskõlas Pärnu maakonna planeeringuga.

6. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.

Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7. Detailplaneeringuga kavandata

7.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Kaasiku kinnistu 8 krundiks.

Kaasiku kinnistust moodustakse 6 ühepereelamu krunti ja kaks teemaa krunti.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine on toodud tabelis 1. Planeeringus on arvestatud ümberkaudsete planeeringute kruntide suuruse, struktuuri ja sihtotstarvetega.

Pos nr	Krundi plan otstarve	Krundi plan suurus	Moodustatakse kinnistust	Jagatava krundi senine otstarve
1	EP – Üksikelamu maa 100%	1409	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
2	EP – Üksikelamu maa 100%	1299	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
3	EP – Üksikelamu maa 100%	1322	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
4	EP – Üksikelamu maa 100%	1386	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
5	EP – Üksikelamu maa 100%	1284	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
6	EP – Üksikelamu maa 100%	1360	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
7	LT – Tee ja tänava maa 100%	2352	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%
8	LT – Tee ja tänava maa 100%	470	Kaasiku 15904:003:0502	Maatulundusmaa 100%

7.2 Kavandata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Kruntide kavandatud ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 3).

Üksikelamu kruntidele Pos 1-6 on lubatud ehitada üks põhihoone ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 250 m².

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna (täisehituse %) sisse.

Tagatud peavad olema tuleohutuskujad.

Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid ning võimalik põhihoone paiknemine.

Kaasiku kinnistu põhjapoolses alas on planeeritud hoonestusalad kavandatud 7 m kaugusele teemaa piirist.

Lõunapoolse osa hoonestusalad jäävad samuti 7m kaugusele kinnistu piirist.

Hoonete ja abihoonete täpsed asukohad antakse kavandatavates ehitusprojektides.

Abihoonete kavandamisel leida võimalus abihoonete kavandamiseks hoonestusalas kohakuti, mis ei tooks kummalegi kinnistu osapoolele kaasa suuri häiringuid. Abihooned ei tohi plokistada kinnistupiire.

Naaberkinnistutel abihoonete ehitamisel kinnistu piirist kuni 4 m kaugusele on vaja naaberkinnistu omaniku kirjalikku nõusolekut.

Elamuid ligemale, kui 4 m. kinnistu piirist, ehitada ei tohi.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud juurdepääsutanavaga paralleelselt. Vähemalt 50% elamu mahust peab olema ehitusjoonel.

Ühe tänavalõigu ulatuses tuleb arvestada tabelis 2 toodud ühtseid üldnõudeid katuse tüüpide, kallete ja fassaadi materjalide osas. Katuse harjajoone suund on piki teepoolse krundipiiriga.. Planeeritud hoonete täpne ehitisalune pindala ning paiknemine selgub lõpliku hooneprojektiga. Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Imiteerivate materjalide kasutamine (plastvooder jt) välisviimistlusena on keelatud. Samuti pole välisviimistluses lubatud domineeriva osana kasutada ümarpalki või ristseotisega freeskantpalki. Olulisemad arhitektuursed tingimused planeeritavatele hoonetele on antud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuursed tingimused planeeritud hoonetele.

Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus	Põhihoonel kuni 9 m, abihoonetel kuni 5 m.
Hoonete maaapealne korruselisus	Põhihoonel kuni 2, abihoonetel 1.
Hoonete maa-alune korruselisus	Pole lubatud.
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal	Lubatud katusekalle: 20° - 45°, 2-korruselisel põhihoonel 20° - 45° ning 1-korruselisel põhihoonel ja abihoonetel 20° - 35°, Katusekatte materjal: kivi, valtsplekk, sindel, rullmaterjal. Harja suund: paralleelne kohustusliku ehitusjoonega, või risti tänavapoolse krundipiiriga.
Välisviimistlusmaterjalid	Lubatud välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon. Fassaadi värvitoonidena kasutada looduslähedasi ümbruskonda sobituvaid toone.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada hoonet teenindavaid tehnilisi seadmeid. Hoone välised tehnoseadmed peavad olema avalikust ruumist avaneva vaate eest varjatud. Vajadusel leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus.

Tehnilistele seadmetele tagatakse müranõuetele vastav lahendus, vajadusel tagatakse müra leevendavate meetmete rakendamine.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Müra häirivuse vähendamiseks elamute välisterritooriumi ette mürakaitseekraanide paigaldamine ei ole sobilik, tuleb kasutada teisi ehitustehnilisi võtteid.

7.3 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine

Haljastus, heakord ja piirded.

Põhimõtteline planeeritud kõrghaljastus kruntidel on näidatud põhijoonisel (joonis 3). Haljastust on planeeritud rajada ala põhja ja ida külgedele, et leevendada müra, mis võib tulla Elu teelt, Audru ringrajalt ning Ihna teelt.

Haljastus tuleb rajada kindlasti mitmerindelisel.

Haljaspuhver peab olema mitmerindeline (kõrgemad ja madalamad puud, põõsad).

Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisiselset. Planeeritud haljastõkete rajamine on arendaja kohustus.

Vähemalt ¼ krundi suurusest peab jääma haljasalaks, millel ei ole tehnovõrke.

Vastavalt Audru valla üldplaneeringule ei tohi võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiad ühepereelamu puhul olla kõrgemad kui 1,6 m. Keelatud on üle 1,2 m kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va juhul, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks). Piirdeid võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeid peavad jääma teekattest minimaalselt 2 m kaugusele. Ühes tänavalõiguses tuleb kasutada sama tüüpi tänaväärset piiret.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Pärnu linna heakorra eeskirja.

Vertikaalplaneerimine

Maapinda tuleb täita üksikelamu kruntide ning juurdepääsu teede alusel pinnal. Rajatavate hoonete esimese korruse põranda lubatud minimaalne ehituskõrgus peab olema +3,19 m abs, soovituslikult +3,69 m abs.

Alla absoluutkõrgust +2.00 jäävatel üleujutusohuga maa-aladel väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvesse võtta nii uue hoone olemasolevasse keskkonda sobivust kui üleujutusega kaasneva võimalike riskide. Sealjuures tuleb tagada uue hoone soklijoone sobitumine olemasolevate hoonete soklijoonega, hoone esimese maapealse korruse põrandapind ei pea alati ühtima hoone soklijoonega ehk vajadusel tuleb arhitektuursete võtetega hoone soklijoon fassaadil kavandada olemasolevasse väljakujunenud keskkonda sobitult.

Hoonete ümbruse maa-ala ning juurdepääsuteed, platsid, parklad, ja kõik hoonestusalad tuleb tõsta vähemalt +2,29 abs, et vähendada üleujutusohu riski.

Hoonetealust pinda võib tõsta kõrguseni max 2.80 abs, väheses ulatuses ainult hoone vahetus läheduses sujuva üleminekuga ülejäänud krundi alale.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

Hoonete elektripaigaldised ei tohi olla alla +3,19 m abs.

Reostusohu vältimiseks peab reoveepumpla olema rajatud kinnise süsteemina, kuhu üleujutusvesi ei sisene, ankurdatud ning teenindusluuk peab olema rajatud kõrgemale 1% tõenäosuslikust üleujutusastmest – 2,88 m.

Pinnase ühelt kinnistult teisele vedamisel tuleb omada kaevise võõrandamise luba vastavalt maapõueseaduse § 97 ja § 98. Ehitamise ja maaparandussüsteemi ehitamise käigus looduslikust seisundist eemaldatud maavara eest, mida tarbitakse sama kinnisasja piires, ning kaevise võõrandamise ja väljaspool kinnisasja tarbimise eest tasutakse keskkonnatasu keskkonnatasude seaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktide järgi, välja arvatud maapõueseaduse § 97 lõikes 9 sätestatud juhtudel.

Planeeritud teede aluse pinna täitmiseks kasutatakse karjääri materjali. Täidetava teede aluse pinna maht on ligikaudu 1400 m³.

Planeeritava ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid tuleb rajada terviklikult enne hoonete ehitamist.

7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Elu teelt. Planeeringualale on kavandatud kaks teemaa krunti.

Planeeritud tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Detailplaneeringuga moodustatud Pos 7 ja 8 tee- ja tänavamaa krundid annab arendaja Pärnu linnale tasuta üle.

Planeeringuala Elu tee poolsesse serva on ette nähtud üks teemaa krunt, üldplaneeringukohase kergliiklustee rajamiseks.

Arendaja ei pea kergliiklusteed välja ehitama.

Üks teemaa krunt on ette nähtud juurdepääsuteeks planeeritavatele üksikelamutele.

Pos 7 kinnistul asuva tee lõpuosa on planeeritud ringristmikuna. Ringristmiku täpne asukoht pannakse paika ehitusprojektiga.

Üksikelamu kruntide parkimine lahendatakse kruntide siseselt vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2, mille kohaselt on igale üksikelamu krundile planeeritud 3 parkimiskohta.

Planeeritud teemaa (Pos 7) lõuna ja idaossa on planeeritud lume ladustamise alad, pindalaga kokku 250 m². Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

Sademevett ja lund kinnistutelt ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänavale.

Krundile Pos 7 on planeeritud jalgrattaparkla, mille täpne asukoht pannakse paika ehitusprojektiga. Sõiduteed tuleb rajada tolmuva katendiga.

7.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Jõeristi tee kinnistutele (lääne poole jäävas kõrvalplaneeringus), on välja osaliselt välja ehitatud detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud- ja rajatised. Rajatud on elektrimaakaabelliinid koos liitumiskilpidega ja alajaam, millelt saab elektrivarustuse ka Kaasiku planeeringuala.

Kaasiku planeeringuala põhjaküljel asub Elu tee, mille on olemasolevad tehnovõrgud: side, survekanalisatsioon, vesi ja ka gaasitorustik. Seega pole Kaasiku planeeringuala ühendusteks suuremahulisi töid vaja ette võtta.

7.5.1 Vee- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt Pärnu Vesi AS poolt 04.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele tt-220373.

Planeeringuala ühendustorustik De110 PE on planeeritud Elu teel asuvast peatorustikust. Planeeritud veevarustus on ette nähtud ringsüsteemina. Täpne kruntide ühendustorustik tuleb lahendada projekteerimisel.

Tuletõrjaveega varustamiseks on planeeritud ühisveevärgi torustikule üks hüdrant.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjaveega varustatavad kuni kahekorruselised elamupiirkonna eluhooned paiknema kuni 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Seega piisab Kaasiku planeeringualale ühest hüdrandist.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi. Tuletõrjehüdrandi valikul ning veetorustiku dimensioneerimisel tuleb lähtuda standardis 812-6:2012 toodud tuletõrje veevarustuse nõuetest.

Valitud hüdrandi asukoht on kinnistute keskel, kaugema võimaliku hooneni max 65 m.

Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

7.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee- ja sademevee kanalisatsiooni aluseks on Pärnu Vesi AS poolt 04,07,2023 väljastatud tehnilised tingimused nr: 220373.

Ühisreoveekanalisatsiooni ühenduspunktiks on planeeritud survekanalisatsiooni peatorustik De200 PE Elu teel, kaev nr 48.

Reovee ärajuhtimine on planeeritud reoveepumpla ning survekanalisatsiooniga.

Kinnistutelt on planeeritud isevoolsed torustikud reoveepumplani ning reoveepumplast survetorustik Elu teel asuva survekanalisatsioonitorustikuni.

Kõikidele kinnistutele planeerida eraldi liitumispunkt.

Planeeritud kinnistute ühendustorustikud ning reoveepumplate asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga. Planeeritud reoveepumpla kuja on 10 m.

Sademeveed juhitakse olemasolevatesse kraavidesse. Kaasiku maaüksus on kõrvalplaneeringus ("Ihna kinnistu ja Jõesuudme elamuala detailplaneering") rajatavate ja juba rajatud kraavidega ümbritsetud kõigist neljast küljest. Kraaviga piirnev külg on kõikidel planeeritavatel kinnistutel. Kaasiku planeeringualast läänes ja põhjas on kraavid olemasolevad, idaküljes ja lõunas perspektiivsed.

Kui Ihna kinnistu ja Jõesuudme elamuala detailplaneeringut ei asuta ellu viima, siis on võimalik kaevata kraav Kaasiku planeeringuala lõunapiirile. Sel juhul jääb kraav loodavate elamukruntide sisse. Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

Planeeritud sõiduteede äärde näha ette дренаaz sadevee ärajuhtimiseks. Täpsem lahendus anda teeporjektiga.

Olemasolevate ja planeeritud kraavide kaudu juhitakse sademevesi Kaasiku kinnistu põhjapiiril paiknevasse maaparandussüsteemi eesvoolu.

7.5.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 22,06,2023 väljastatud tehnilised tingimused nr:453225.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik olemasolevast alajaamast Kasesalu:(P-Jaagupi).

Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Tänavavalgustus on planeeritud uue tänaväärde. Valgustite põhimõtteline paiknemine on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 4). Tänavate ristumiskohale ja kesktänav lõppu paigaldatakse tänavavalgustuse postid, mis tagab valgustuse kõigis suundades.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

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.

7.5.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on ka

päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale.

7.5.5 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 29.06.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr: 38036017. Sidevarustus on planeeritud sidekaevust PPS-82.

Sidetrassi nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1 m. Igale elamukrundile on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Planeeritud sidekanalisatsiooni asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega.

7.6 Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- siseministri poolt 01.03.2021 välja antud 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“.
- Eesti Vabariigi standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti Vabariigi standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Kujad

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsisivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsisivusklassiga hooneid.

Täpsed tuleohutuskujad hoonestusalal ning ehitiste tulepüsisivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus. Tagatud peab olema siseministri poolt 01.03.2021 välja antud määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 4 m on tuleohutuse tagamiseks vajalik rajada tulemüür, või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästeametiga.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud ühisveevõrgi torustikule üks hüdrant.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjeveega varustatavad kuni kahekorruselised elamupiirkonna eluhooned paiknema kuni 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Seega piisab Kaasiku planeeringualale ühest hüdrandist.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Valitud hüdrandi asukoht on planeeritavate kinnistute keskel. Maksimaalne vahemaa kaugema võimaliku hooneni on 65 m.

Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Päästetehnika ligipääs

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Elu teelt. Planeeringualale on kavandatud kaks teemaa krunti.

Planeeringuala Elu tee poolsesse serva on ette nähtud üks teemaa krunt, üldplaneeringukohase kergliiklustee rajamiseks.

Üks teemaa krunt on ette nähtud juurdepääsuteeks planeeritavatele üksikelamutele.

Papsaare külas Kaasiku kinnistu detailplaneering. Töö Nr: 01/2023 DP

Pos 7 kinnistul asuva juurdepääsutee lõpuosa on planeeritud ringristmikuna. Ringristmiku laius tagab päästetehnikale võimaluse tagasipöördeks.

Juurdepääsutee teemaa laius on 12 m. millest sõidutee laius on 6m. mis on piisav päästeameti tehnika ligipääsuks.

Juurdepääsutee projekteerimisel arvestada, et tagatud peab olema kandevõime päästetehnika liiklemiseks.

7.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002. Detailplaneeringu rakendamisel tuleb jälgida järgmisi meetmeid:

- tagada rajatavate hoonete ning ümbritsevate elamute vaheline hea nähtavus;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- tagumiste juurdepääsude jmt murdvaraste jaoks kergesti ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

7.8 Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole.

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada kliimamuutustega ja näha ette kliimamõju leevendavad meetmed.

Praktilised sammud, mida kliimamuutustega kohanemiseks on rakendatakse, hõlmavad teiste seas meretaseme tõusu tõttu rannaalade kaitsmise üleujutuse eest.

Sellele vastavalt on arvestatud vertikaalplaneerimisel.

Samuti on kliimamuutustega kohanemiseks tähtis siduda kasvuhoonegaase, milleks on vajalik võimalikult suuri haljaspindu.

Planeeringualust maapinda tuleb tõsta. Maapinna täitmise eel tuleb viljakas muld koorida ja kasutada sihtotstarbeliselt.

Põhjaveekaitstuse kaardi järgi on põhjavesi planeeringualal kaitstud ning pole põhjust eeldada, et planeeritava tegevusega viiakse ellu tegevusi, mis võiks oluliselt põhjaveet mõjutada. Ehitustegevusel tuleb põhja- ja pinnavee kaitseks järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, keskkonnakaitse abinõusid ning pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest. Järgida tuleb ehitamise head tava.

7.8.1 Papsaare maaparandussüsteem

Planeeringuala kattub Papsaare maaparandussüsteemiga. Planeeringualal asuva drenaažisüsteemi toimevõime on pärast planeeringulahenduse elluviimist väga madal ning antud alal oleva süsteemi mittetoimimine ei halvenda naaberkatastriüksuste kuivenduse seisundit.

Kaasiku kinnistu piiridesse jääva Papsaare maaparandussüsteemi kasutusotstarve on Lääne regiooni Põllumajandusameti poolt 19,07,2023 otsusega nr:6.1-5/329 loetud lõppenuks.

PTA on teinud muudatuse maaparandussüsteemide registris (MSR) ja vastavalt taotlusele on Kaasiku katastriüksuse maa-ala 1,09ha registrist maha arvatud.

Kaasiku katastriüksusega piirnev Papsaare maaparandusehitise eesvool jääb endiselt

maaparandussüsteemide registrisse.

Katastriüksuse põhjapiiril asuv eesvool on vajalik ning see tuleb säilitada.

Maapinna tõstmisel ja sadeveesüsteemide rajamisel ning teistel ehitustöödel ei tohi halveneda maaparandussüsteemi eesvoolu toimimine.

(Eesvoolu piirangud jäävad eesvooluga piirnevatele katastriüksustele ka pärast Kaasiku katastriüksuse maa Maaparandussüsteemide registrist välja arvamist).

Uue truubi rajamisel eesvoolule arvestada truubi dimensioneerimisel allavoolu jääva truubi läbimõõduga, truubi läbimõõd peab olema vähemalt sama, kuid mitte väiksem.

Mitte projekteerida truupi sette peale, vajadusel projekti lisada kraavi settest puhastamine, truubist ülesvoolu 5meetrit, allavoolu 10meetrit.

Kõikide trasside rajamissügavus ristumisel eesvooluga minimaalselt 1meeter kraavi põhjast.

Ehitamisel tuleb arvestada, et vanad drenid saavad kannatada, kuid jäävad osaliselt toimima.

Seega tuleb projektis ette näha vanade dreniotste tamponeerimine. Tamponeerida tuleb kindlasti nii pealetulev kui äraviiv vool. Arvestada tuleb, et tegemist on savitoru drenaažiga, kus torude pikkuseks on 33 cm. Lahtikaeve korral võib mitu toru ära kukkuda ning tuleb kindlaks teha, et liiduste vahelt ei hakka surve tekkimise korral vett välja ajama.

7.8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele.

Jäätmekäitlus nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel peab vastama Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Üleujutusohu tõttu võib sattuda ehitusplatsilt kaasa kantavat prahti ja laokile jäänud ehitusmaterjale ning on oluline ehitustöid teostades pöörata kõrgendatud tähelepanu ehitusala korrashoiule.

7.8.3 Müra- ja vibratsioon

Elu tee äärsete hoonete müratase võib ületada 50 dB päeval ja 45 dB öösel. Teedest kaugemale jäävate hoonete puhul jääb müratase juba madalamaks kui 50 dB päeval ja 45 dB öösel.

Müravalli rajamise vajadus puudub, kuna müra jääb piirnormidesse. Elamukruntide ja tee vahele on jäetud piisava vahemaaga puhverala.

Planeeringuala jääb ka rekonstrueeritava Pärnu lennujaama maandumis – ja õhukütõusmiskoridori lähedusse, kuid mürahinnangu alusel ei kujune lennuliiklus rekonstrueerimise järgselt oluliseks pideva müra tekitajaks. Üksikud võimsamate lennukite ülelennud võivad siiski põhjustada lühiajalist mürahäiringut, eriti juhul, kui lennuliiklus peaks toimuma öisel ajal. Lennuliikluse müraga tuleb arvestada uute elamualade kavandamisel ja elukoha valikul ning sellest lähtuvalt on eluhoonete lae- ning katusekonstruktsioonide osas soovitatav kasutada helikindlaid materjale ja/või lisada müra isoleerivaid kihte/plaate.

Audru ringrajalt tuleneva müra tõkestamiseks on Audru ringrada, Nurme tee L2, Nurme tee 37a, Nurme tee 43 ja Nurme tee L3 kinnistutele rajatud müratõkked, mille kasutusteatist on kantud ehtisregistrisse (Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonna 07.04.2021 otsus nr 3-5.4/236). Terviseameti Kesklabori füüsikalabor on teostatud Audru ringraja tegevusest tuleneva müra mõõtmise ajavahemikus 20.-26.07.2020 tavakasutuse ning omavalitsuse loaga ürituste ajal. Müra piirväärtuseks on Audru Vallavolikogu 12.03.2009 otsusega nr 20 kehtestatud Audru ringraja kinnistu detailplaneeringuga määratud 55 dB ja kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ürituse korral on lubatud 10 dB võrra kõrgem müratase ehk kuni 65 dB. Ringrajast tulenevad müratasemed 24.07-25.07 toimunud omavalitsuse loaga

toimunud ürituse ajal ei ületanud 55 dB. Terviseameti Kesklabori füüsikalabor järeldas müra mõõtmise tulemustest, et mõõdetud ajavahemikus ei ületatud kehtivad piirnorme. Akukon Eesti OÜ poolt on koostatud 11.03.2021 modelleeritud müra leviku kaart (200120-A), mille kohaselt on rajatud müratõkked piisavad ringrajal leviva müra tõkestamiseks ning täidavad detailplaneeringujärgseid nõudeid.

Planeeritavate elamute müratundlikkuse vähendamiseks tõhustada hoonete välispiiride (välisseinad, ukseid, aknad) heliisolatsiooni, et vähendada häirivust hoone vaikust nõudvates ruumides.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Mürahäiringu leevendamiseks on ette nähtud rajada haljastust Elu tee äärde. Lisaks tuleb seada planeeritavatele kinnistutele müraservituut.

7.8.4 Lõhn

Planeeringualast ca 450 m kaugusele jääb Pärnu linna reoveepuhastusjaam koos jäätmete kompostimisväljakuga. Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele ei tohi käitise territooriumilt paiknevatest heiteallikatest tulenev saasteainete hetkeline heitkogus ületada sätestatud piirnorme väljaspool käitise territooriumi. AS Pärnu Vesi on kohustatud rakendama meetmeid lõhnaainete vähendamiseks juhul kui need põhjustavad ümbruskonnas ebameeldivat lõhna. KSH eelhinnangu kohaselt täpsed andmed lõhna leviku kohta puuduvad ning ebameeldiva lõhna kandumine planeeringualale pole välistatud. Siiski on kaasnev mõju pigem ajutise loomuga. Ebameeldiva lõhna vähendamiseks tuleb ala kagu osas kasvav haljastus säilitada. Haljastus tuleb istutada tihedamaks ning moodustada puhverhaljastus. Samuti mõjub puhvrina elamukruntide ja Kaubasama tee vahele planeeritud haljasala maa.

7.8.5 Liigvee ärajuhtimine

Kaasiku kinnistu asub Elu tee kõrval, kus on maaparanduse eesvooluks kraav.

Samuti on olemasolev kraav Kaasiku planeeringu läänepiiril, see on rajatud Jõeotsa planeeringu raames.

Liigveed juhitakse kuivenduskraavidesse.

Samuti võib kaaluda kõrvalplaneeringus (Ihna kinnistu ja Jõesuudme elamuala detailplaneering) planeeritud tiikide kasutusvõimalusi.

Kõrvalplaneeringuga (Ihna kinnistu ja Jõesuudme elamuala detailplaneering) on kavandatud kolm kuivendustiiki pindaladega vahemikus 1,1 – 3,5 ha.

7.9 Piirangud

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Planeeringualale ulatub eesvoolu kaitsevöönd (12 m), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (10 m). Piirangud ja kaitsevööndite ulatus on toodud põhijoonisel (joonis 3).

7.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase

saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitist ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele tuginedes.

Enne hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb teostada terviklikult ala kõrguslik planeerimine, haljastus, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord:

1. Kinnisasja siht- ja kasutusotstarbe muutmine tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga (alus: MaaParS § 48).
2. Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega kokkulepe, mille kohaselt ehitab arendaja välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vastavad juurdepääsuteed kruntideni, kraavistik, ühisveevärgi ja ühisreoveekanaliseerimise tänavatorustikud ja pumplad, kruntide teenindava elektrivõrgustiku, vajalikud haljasalad ja haljastuse puhveralad. Kaasiku kinnistule tuleb seada müra servituut.
3. Edasise planeerimise käigus jagatakse ala arendusetappideks. Arendusetappide välja ehitamine toimub vastavalt eelmisele punktile (p 2). Iga arendusetapile tuleb enne arendustegevuse algust välja ehitada juurdepääsutee lähimalt avalikult teelt vastavalt detailplaneeringule. Arendusetapi taristu (tehnovõrgud ja teed) toimimine tuleb tagada sõltumatult teiste arendusetappide väljaehitamisest.
4. Planeeringuga hõlmatud kinnistud jagatakse 6 elamumaa krundiks (pos 1-6) ja kaheks tänavamaa-ala krundiks (pos 7, 8).
5. Moodustatud krundid kinnistatakse maaomaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta ning märges võimaliku ülejutusohu kohta. Kinnistute jagamisel tuleb müra servituut üle kanda moodustatavatele elamumaa kinnistutele.
6. Arendaja projekteerib ja ehitab välja nii vastavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega elamukruntideni vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kui avalikult kasutatavad teed vastavalt planeeringulahendusele. Detailplaneeringuga moodustatud Pos 7 ja 8 tee- ja tänavamaa krundid annab arendaja Pärnu linnale tasuta üle.
7. Arendaja korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi tänavatorustiku ja reoveekanaliseerimise tänavatorustiku ja pumplade projekteerimise ja väljaarenduse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
8. Arendaja korraldab elektriga varustatavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
9. Arendaja ehitab välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vajaliku kraavistiku sademevee ärajuhtimiseks.
10. Pärast juurdepääsuteede ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele on võimalik taotleda (ehitusloakohustuslikele hoonetele), üksikelanutele ja abihoonetele ehitusluba.
11. Moodustatavad transpordimaa krundid võõrandatakse Pärnu linna omandisse, kui see on koos taristuga vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele nõuetekohaselt välja ehitatud

Papsaare külas Kaasiku kinnistu detailplaneering. Töö Nr: 01/2023 DP

ja kasutusloa saanud. Planeeritud tänavad on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringuga moodustatud Pos 7 ja 8 tee- ja tänavamaa krundid annab arendaja Pärnu linnale tasuta üle.

12. Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised. Väljaehitamise kokkuleppe mittesaavutamisel ehitab Pärnu linn detailplaneeringukohased rajatised välja siis, kui ehitamine on sätestatud Pärnu linna eelarvestrateegias ja Pärnu linna arengukavas.

Pärnu linnavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Projektijuht: Ove Rae

Planeerija: Anu Kuningas

Kutsetunnistus 117191 - Volitatud arhitekt, tase 7.

Tallinn 2024