



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail: ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:
Algatamise
ettepaneku tegija:**

30-24
Vello Enniste
vello.enniste@seve.ee

PAPSAARE KÜLA, PÄRNU LINN, PÄRNU MAAKOND

KULLIMÄNNIKU TEE 1 DETAILPLANEERING

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc
Planeerija: Anette Aun

TALLINN 2025

Esitamise aeg Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakonnale: veebruar 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	3
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	3
1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid.....	3
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	4
2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk.....	4
2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid.....	4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1. Planeeritava ala asukoht.....	4
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid.....	4
3.3. Maakasutus ja hoonestus.....	4
3.4. Haljastus ja liiklus.....	4
3.5. Tehnovõrgud.....	4
3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	5
3.7. Alal kehtiv detailplaneering.....	5
3.8. Piirangud planeeritaval alal.....	6
4. Detailplaneeringuga kavandatav.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	6
4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Tehnovõrgud ja rajatised.....	7
4.6. Tuleohutuse tagamine.....	8
4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.8. Keskkonnatingimused.....	9
4.9. Piirangud.....	9
5. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	9

JOONISED

Joonis 1	Situatsiooniskeem	1:5000
Joonis 2	Tugiplaan	1:500
Joonis 2	Põhijoonis	1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

SELETUSKIRI

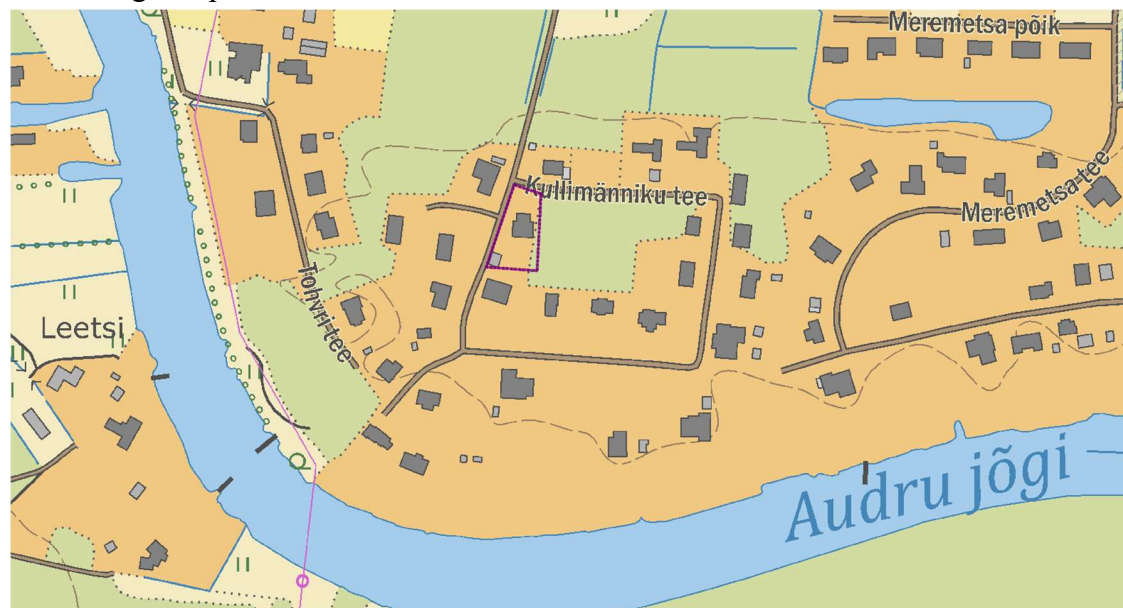
1. Detailplaneeringu koostamise alused

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Pärnu maakonnas Audru alevikus Papsaare külas paiknev Kullimänniku tee 1 katastriüksus (kat. tunnus: 15904:003:1217).

Planeeringuala piirneb Kullimänniku tee (kat. tunnus: 15904:003:1247), Kullimänniku tee 3 (kat. tunnus: 15904:003:1219), Kullimänniku tee 15 (kat. tunnus: 15904:003:1229) ja Kullimänniku tee 17 (kat. tunnus: 15904:003:1230) katastriüksustega.

Planeeringuala pindala on 1702 m².



— planeeringuala piir

Skeem 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa-amet põhikaart 2024).

1.2. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt

Detailplaneering on algatatud Pärnu Linnavalitsuse 13.01.2025. a korraldusega nr 17. Korralduse juurde kuulub lisana "Planeeringuala asukohaskeem".

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- „Pärnu linn Papsaare küla Kullimänniku tee 1 ehitusjärgne mõõdistamine“ topogeodeetilise maa-ala plaani on koostanud OÜ Kinnisvaraekspert. Mõõdistamise aeg 16.12.2024, plaan koostatud 20.12.2024, töö nr 10279.

1.4. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Audru valla üldplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19);
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;

- „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise juhend“ (seisuga 28.01.2019);
- Pärnu Linnavolikogu 01.02.2018 vastu võetud määrus nr. 4 “Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine Pärnu linnas”;
- Kullijõe, Kullinoka, Kullipea, Kullijala, Kullitiiva ja Kullisaba maaüksuste ja selle lähiümbruse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 06.05.2004 otsusega nr 164).

2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

2.1. Põhiline planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusala ning ehitusõigust (üldplaneeringus määratud tingimusi järgides).

2.2. Teised planeeringu koostamise eesmärgid

Määritakse üldised heakorrastuse, haljastuse ja parkimise lahendus.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Planeeritava ala asukoht

Käesoleva planeerimisprojektiga haaratav maa-ala asub Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus Papsaare külas Audru jõe läheduses. Kinnistu juurdepääs on Kullimänniku teelt.

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

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamumaa sihtotstarbega kinnistud, millele on varasemalt püstitatud ühe- kuni kahekorruselised elamud ning abihooned. Piirkond on välja kujunenud ühtse hoonestustihedusega rahuliku elukeskkonnaga piirkonnaks mitmete elamuarendus planeeringute tulemusena. Ala jääb Pärnu linna kesklinnast linnulennult 5.5 km lääne poole.

Vajalike teenuste kaugus planeeritavast alast:

- bussipeatus Elu teel ca 800m, bussipeatus 60 Pärnu-Lihula tee ääres ca 1,6km
- lähimad toidupood ca 5km
- lähimad lasteaia ca 5,5km
- lähimad koolid 4,5 kuni 6,5km

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Kullimänniku tee 1 katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa (E).

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu (ehr kood: 120544707) ehitisealuse pinnaga 240.0 m².

Kinnistul on ka abihoone (EHR-i kandmata).

3.4. Haljastus ja liiklus

Hoonetest ja platsidest vabad alad on kaetud kõrghaljastusega. Maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku +3.11...+3.89

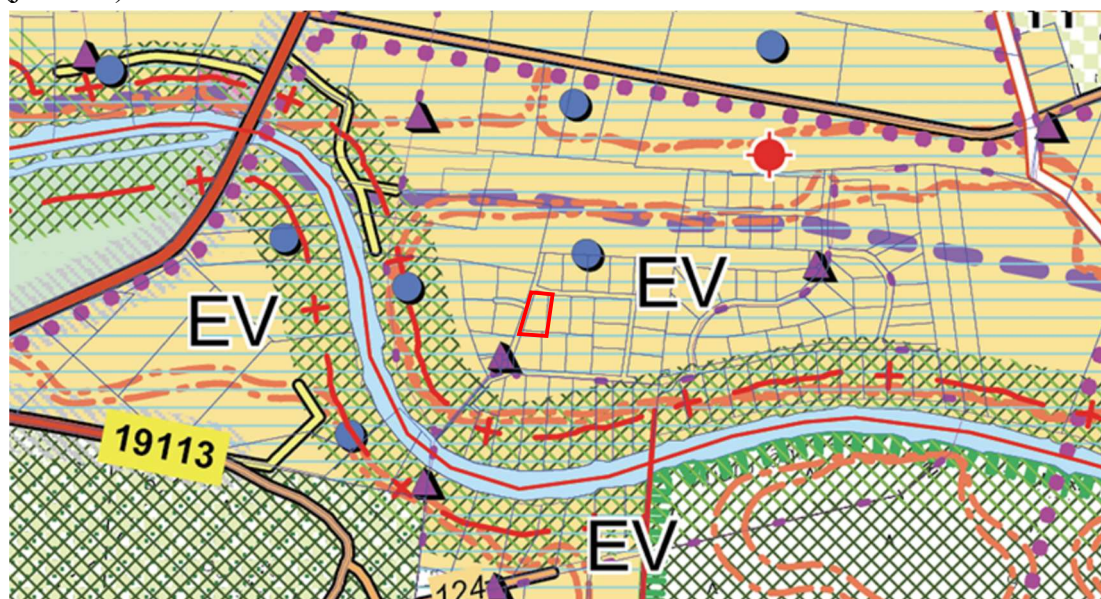
Juurdepääs kinnistule on tagatud Kullimänniku teelt.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonitorustikega ning elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt.

3.6. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Audru valla üldplaneering (kehtestatud 13.05.2010 vallavolikogu määrusega nr 19), mille kohaselt asub kinnistu reserveeritud (sh olemasolev) elumumaal (joonis 2).



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Audru valla üldplaneeringust.

Üldplaneeringus esitatud põhimõtted elamuehitusele:

- ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 1200 m²;
- elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m;
- lubatavate hoonete arv krundil määratakse detailplaneeringuga
- krundi ehitusala suurus ja asukoht määratakse vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele detailplaneeringuga.
- kõigi Audru valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreesse kohta, see tähendab, et tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3.7. Alal kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib Kulli 6e, Kullinoka, Kullipea, Kullijala, Kullitiiva ja Kullisaba maaüiksuste sellele ümbruse maa-ala detailplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 06.05.2004 otsusega nr 164). Planeeringu eesmärgiks oli kinnistute jagamine 33 elamukrundiks, 1 veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa (puurkaev) krundiks ja 1 elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise (alajaam) krundiks. Kruntidele määrati ehitusõigus ning lahendati ala toimimiseks vajalik infrastruktuur (juurdepääsud, tehnovõrgud).

Kullimänniku tee 1 katastriüksusele määrati elumumaa sihtotstarve ja määrati ehitusõigus eramu ja abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringut on asutud ellu viima, suures osas on krundid hoonestatud.

3.8. Piirangud planeeritava alal

- Elektripaigaldise kaitsevöönd

4. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistule ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei nähta ette krundi piiride muutmist.

4.2. Krundi ehitusõiguse, ehitise ehituslike tingimuste määramine ning ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tabel 1. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

positsiooni nr	Pos 1
krundi suurus	1702 m ²
krundi lubatud suurim ehitisealune pind (m²) / täisehitus (%)	426 m ² / 25%
olemasolev maakatastri järgne sihtotstarve, %	Elamumaa 100% (E)
planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve, %	Üksikelamu maa 100% (EP)
üldplaneeringu juhtotstarve	Reserveeritud elamumaa (sh olemasolev elamumaa)
hoonete maksimaalne kõrgus arvestatuna olemasolevast maapinnast (m)	Põhihoone: 8,5 m Abihoone: 5 m
hoonete suurim maapealne/ maa-alune korruselisus	Põhihoone: 2 / 1 Abihoone: 1 / -
lubatud suurim hoonete arv krundil	2 (1+1)
lubatud väikseim tulepüsisivusklass	määratakse ehitusprojektis
haljastus	Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Haljastuse protsendiks määratakse detailplaneeringuga 30% krundi pindalast. Põhijoonisel esitatud lahenduses on haljastuse osakaal 65%.
olulisemad arhitektuurinõuded:	
* katusekallete vahemik	0...45°
* välisviimistluse materjalid	Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit.

	Täpsed välisviimistlusmaterjalid ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
* Katusekatte materjalid	kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpne katusekatte materjal ning toon täpsustub hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
* nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms)	Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
* piirete materjal ja kõrgus	Kinnistul on olemas piirdeaed. Uue piirde kavandamisel lähtuda hoonestuse arhitektuurist ja naaberkinnistute piiretest.

4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrg- ja väärtuslik haljastus. Platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.

Planeeritav kinnistu on piiratud aiaga.

Pärnu linna haldusterritooriumil on kohustuslik korraldatud jäätmeveoga liitumine. Jäätmemajandus on reguleeritud Pärnu linna „Jäätmehoolduseeskirjaga“ (Pärnu Linnavolikogu 16.09.2021. a määrus nr 12). Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda selleks ettenähtud konteineritesse, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Mahutitesse peavad paiknema juurdepääsutee läheduses. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti. Olemasolev prügikonteineri asukoht on esitatud joonisel (Põhijoonis tehnoorkudega).

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale säilib juurdepääs Kullimänniku teelt (15904:003:1247).

Elamu planeerimisel tuleb parkimiskohtade arvu osas arvestada kehtivate parkimise normatiividega ja lahendada parkimine krundi piires. Sõiduautode parkimisvajaduse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Parkimiskohtade määramisel on võetud aluseks väike-elamute ala kus üksikelamule nähakse ette 3 parkimiskohta.

4.5. Tehnovõrgud ja rajatised

Kinnistul on olemas liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Internetiühendus on lahendatud Wifi kaudu. On olemas võimalus sidetrassiga liitumiseks (piiril liitumiskilp ning alale on loodud liitumiseks valmidus).

Hoonestusala krundi loode ja edela nurkades ulatub elektri maakaabelliini kaitsevööndisse.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojektis. Hooned tuleb ehitada järgides Vabariigi Valitsuse 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2: 2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuded. Kui sõidukite parkimine kavandatakse välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10).

Veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele. Lähimad hüdrandid (vt lisaks skeem 2):

- hüdrant nr 731 (Kaugus planeeringualast ca 100 m.)
- hüdrant nr 732 (Kaugus planeeringualast ca 150 m.)



Skeem 2. Väljavõte lähimate hüdrantide asukohtadest Maa-ameti kaardilt.

4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;

- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

4.8. Keskkonnatingimused

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on planeeringualal tegu kaitstud põhjaveega alaga ning veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu.

Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasad, hoiualasad ja kaitsealuseid parke.

Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

Planeeringu elluviimisel on soovitav vältida mürarikkeid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid.

4.9. Piirangud

Planeeringualal puuduvad piirangud.

5. Detailplaneeringu rakendamise nõuded

- Vajadusel ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine.
- Vajadusel raieloa taotlemine.
- Projekteerimisel ja tööde teostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja Pärnu linna kaevetööde eeskirjast.
- Uue hoone kavandamisel, selle ehitus.
- Uue hoone kavandamisel, kasutusloa taotlemine.