

OÜ LINNAK

Reg nr 12913059

MTR EEP003484

Tel +372 52 75 815

karri@linnak.ee

Salme tee 3 kinnistu detailplaneering

Papsaare küla, Pärnu linn

Töö nr 2418

Koostamise korraldaja:

Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik:

OÜ Raunex

Esindaja:

Martin Kose

Koostaja:

OÜ Linnak

Arhitekt:

Karri Tiigisoos

Veebruar 2025

SISUKORD

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

GRAAFILINE OSA

AS-1 SITUATSIOONISKEEM

AS-2 TUGIJOONIS

AS-3 PÕHIJOONIS TEHNOVÕRKUDEGA

AS-4 SIDEÜHENDUSE SKEEM

AS-5 ILLUSTRERIV JOONIS

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostajad ja koostamise korraldaja

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

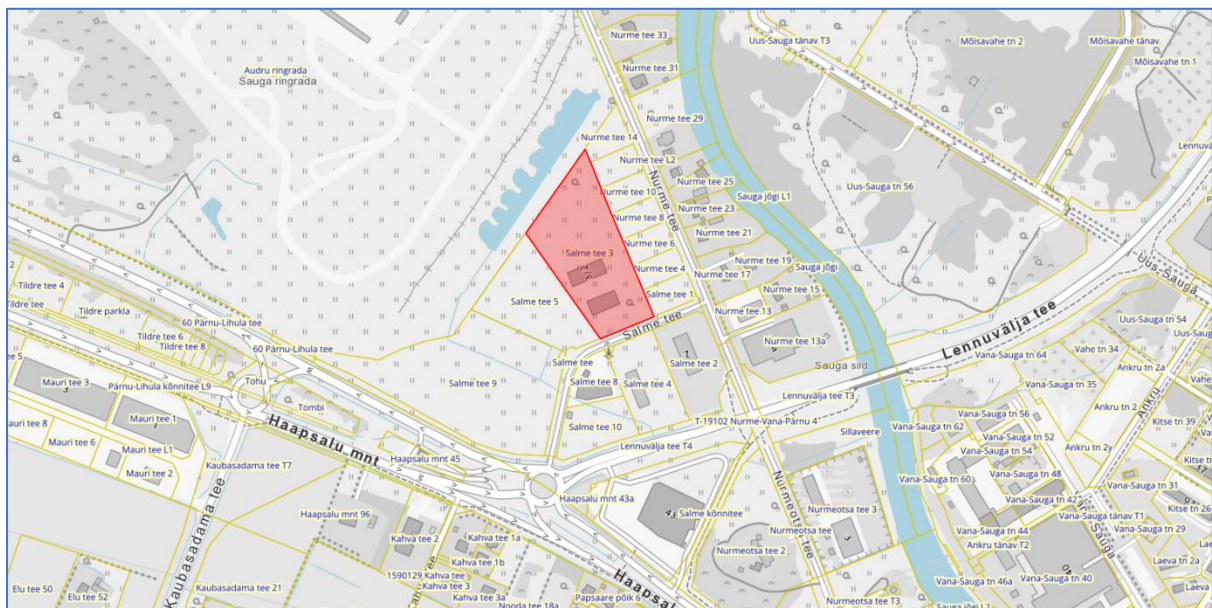
1.1. Planeeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 15.01.2024 korraldus nr 26 Papsaare külas Salme tee 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Maa-ala ja tehovõrkude plaan. OÜ Pärnu Maamõõduteenistus, töö nr TM-407/24, 02.12.2024.

Olulisemad õigusaktid:

- Pärnu linna asustusüksuse üldplaneering (kehtestatud Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021.a otsusega nr 21)
- Audru valla üldplaneering (kehtestatud Audru vallavolikogu 13.05.2010.a. määrusega nr 19).

2. Planeeringuala kirjeldus ja üldandmed



Joonis 1 Salme tee 3 kinnistu asukoht (aluskaart Maa-amet).

Salme tee 3 kinnistu asub Papsaare külas Salme tee ja Audru ringraja vahelisel alal.

2.1. Kruntide andmed, maakasutus ja hoonestus

Salme tee 3

katastritunnus: 16001:001:0156
pindala: 21426,0 m²
sihtotstarve: ärimaa 100%

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned:

EHR kood	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peam. kasutamise otstarve	Ehitisealune pind (m ²)	Korruste arv
121391280	Ärihoone	Olemas	Muu teenindushoone (12339)	1023,6	2
121389419	Ärihoone	Olemas	Muu teenindushoone (12339)	814,5	2

3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu kolmeks krundiks ning planeerida kolm äri- ja tootmishoonet kõrgusega maksimaalselt 12 m.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Salme tee 3 kinnistu asub Papsaare külas Salme tee ja Audru ringraja vahelisel alal. Alast ida poole jäävad olemasolevad Nurme tee ja Sauga jõe äärsed üksikelamualad. Lennujaama tee äärsele alale ja Salme tee 3 kinnistust lääne poole jäävad olemasolevad äri- ja tootmismaa krundid, mis on osaliselt hoonestatud ja osaliselt veel hoonestamata. Kuna tegemist on tootmis- ja äripiirkonnaga ning Salme tee 3 kinnistu on juba hoonestatud, siis on otstarbekas ala arendamine vastavalt piirkonna võimalustele arvestades ja lähedal asuvate elamutega. Piirkond asub logistiliselt hästi ligipääsetavas kohas

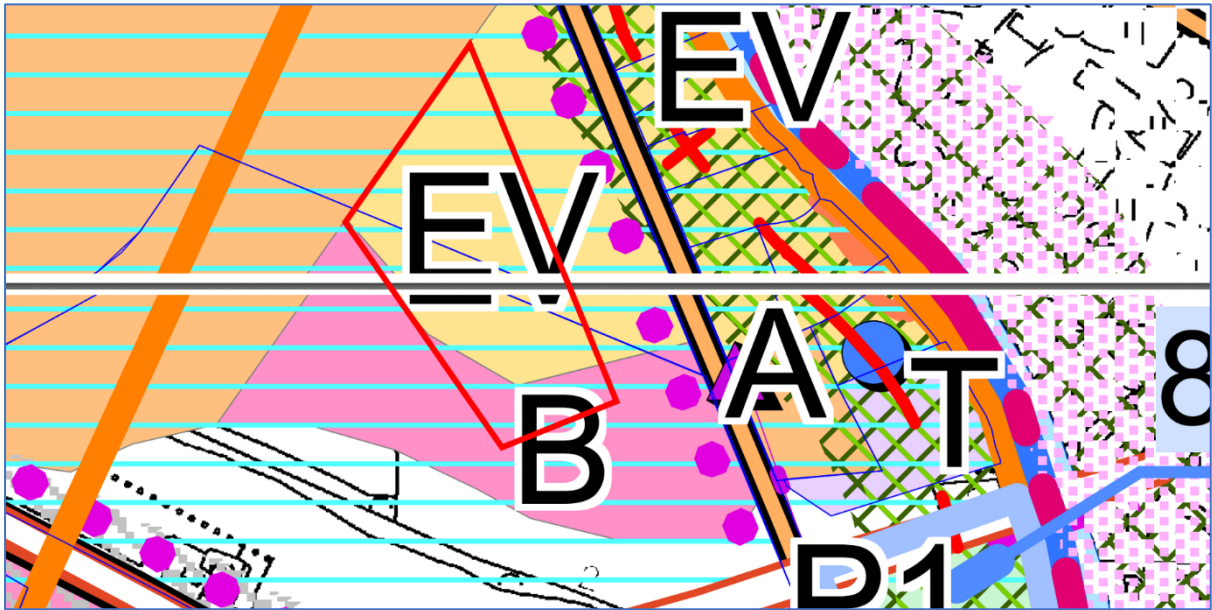


Joonis 2 Vaade Salme tee 3 kinnistule

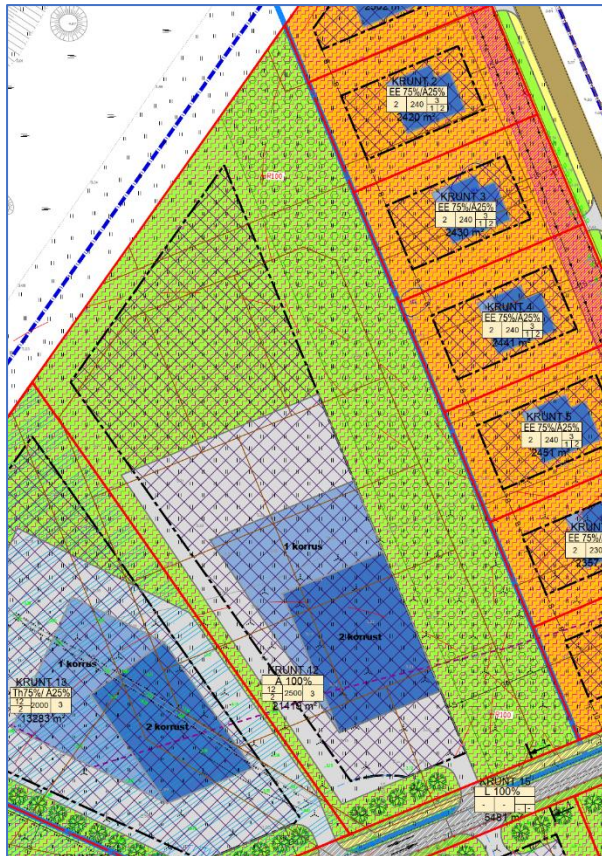
5. Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab alal Audru valla üldplaneering. Vastavalt kehtivale Audru valla üldplaneeringule (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud reserveeritud elamumaa (EV) (sh olemasolev elamumaa) ja reserveeritud ärimaa (B) (sh olemasolev ärimaa) (vt Joonis 3).

Hiljem kehtestatud Papsaare äriküla maa-ala detailplaneering on üldplaneeringu põhiahendust selles osas täpsustanud määrates detailplaneeringu sihtotstarveteks 100% ärimaa (vt Joonis 4).



Joonis 3 Väljavõte Audru valla üldplaneeringu kaardist



Joonis 4 Väljavõte Papsaare äriküla maa-ala detailplaneeringust

5.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Salme tee 3 kinnistu näol on tegemist ühe kinnistuga, mis detailplaneeringu kohaselt jagatakse väiksemateks kruntideks. Ruumiline situatsioon on seatud varem kehtestatud detailplaneeringuga. Koostatava detailplaneeringuga jääb ala kasutus ja ruumiline situatsioon suhteliselt sarnaseks, kuid krundi haldamiseks ning omandi- ja ärisuhete paremaks reguleerimiseks jagatakse kinnistu väiksemateks maaüksusteks.

Detailplaneeringu hoonestustingimused on seatud olemasolevast hoonestusest lähtuvalt.

5.2. Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Audru valla üldplaneeringule, mida on varem muudetud Papsaare äriküla maa-ala detailplaneeringuga.

Käesolev detailplaneering määrab kruntidele kõrvalsihtotstarbena 25% tootmismaa. Vastavalt Audru valla üldplaneeringule võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringuga reserveeritud alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi pindalaliselt kokku moodustada üle 45% juhtotstarbe järgi lubatud sihtotstarvet või sihtotstarbeid ega olla vastuolus siinses üldplaneeringus toodud selgitustega antud juhtfunktsiooni kohase maakasutuse peamiste eesmärkide kohta (nt taastuenergia alale elamute ehitamine ei taga juhtfunktsiooni järgse maa- kasutuse eesmärgi saavutamist vaid muudab seda keerulisemaks ja ei ole seetõttu lubatud).

Reserveeritud ärimaale (Üldplaneeringu kaardil tähisega B) võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juht- funktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi: tootmismaa).

5.3. Alal (piirkonnas) kehtivad detailplaneeringud

Alal kehtib Papsaare äriküla maa-ala detailplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 05. märts 2015 otsusega nr 15).

6. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Tegemist on olemasoleva äri- ja tootmispiirkonnaga, mistõttu on tegemist igati asjakohase arendustegevusega piirkonnas. Krundi kuju tõttu on võimalik Salme tee 3 kinnistule ehitada erinevaid hooneid, millel on ka erinevad omanikud ja kasutajad, mistõttu on vajalik ka kinnistu jagamine väiksemateks kruntideks. Kuna hoonetel on valdavalt ühine juurdepääsu ja manööverdamisala, siis on antud juhul otstarbekas lahendada juurde- ja läbipääsud servituutidega.

7. 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 maapealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m**	Krundi täisehituse %	Katuse tüüp ja kalle
Salme tee 3	01	11046	ÄB, ÄV 75 – 100%; TT 0 – 25%	2	2	0	1250	12	12	lamekatuse
Salme tee 3	02	4605	ÄB, ÄV 75 – 100%; TT 0 – 25%	2	2	0	1050	12	23	lamekatuse
Salme tee 3	03	5774	ÄB, ÄV 75 – 100%; TT 0 – 25%	2	2	0	850	12	15	lamekatuse
		21425 m²					3150			

* ÄB - kontori- ja büroohoone maa; ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; TT - tootmishoone maa

** hoonete suurim lubatud kõrgus arvestada planeeritava maapinna kõrgusmärgist (vt joonis AS-3)

Arhitektuursed tingimused ja märkused:

- Hoonete eskiisid esitada arvamuse andmiseks linnaarhitektile.
- Hoone arhitektuur lahendada kõrge kvaliteediga ning ruumilist keskkonda väärtustavalt.
- Planeeritava maapinna kõrguste erinevus naaberkinnistute vahel peab jääma 0,5 m piiresse.
- Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised hooned ning kuni 20 m² ja 60 m² hooned koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega tuleb arvestada hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hooned peavad paiknema määratud hoonestusala piirides, kuid hoonestusalast võivad väljapoole ulatuda hoone osad, mida ei arvutata ehitisealuse pinna sisse.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

8. Liiklus, parkimine

Juurdepääsud planeeritavale alale on Salme teelt.

Planeeritavate kruntide liikluslahendus ja juurdepääs on kavandatud läbi kruntide ja ümber olemasolevate ja planeeritavate hoonete. Liiklusskeem avalikel tänavatel ei muutu.

Igale krundile näha ette ka parkimiskohad jalgratastele. Minimaalne jalgrataste parkimiskohtade arv igal krundil on 7. Parkimiskohad paigaldada hoone sissepääsule võimalikult lähedale varju alla ja nii, et ratast on võimalik kinnitada raamiga.

Parkimine lahendada krundisiseseelt.

Täpne liiklus- ja parkimislahendus krundil antakse hoonete projektiga.

Tabel 2.

Pos. nr.	Suurim lubatud brutopind m ²	Standardikohane ehitise liik	Ehitise asukoht	Normatiiv*	Maksimaalne parkimiskohtade arv
01	2500	Tööstusettevõtte ja ladu	Väikeelamute ala	1/90	28
02	2100	Tööstusettevõtte ja ladu	Väikeelamute ala	1/90	24
03	1700	Tööstusettevõtte ja ladu	Väikeelamute ala	1/90	19

*sõiduauto parkimiskohtade arv suletud brutopinna m² kohta.

9. Haljastus, maastik, piirded

Olemasoleva haljastuse moodustavad hoonestatud kruntide juures haljaspuhvri alal kasvavad puittaimed. Haljasvööndi tõhususe tagamiseks on kavas planeeritava ala piirile istutada tihe kuusehekk. Edaspidise arendustegevuse raames haljastada haljasvööndi ala täiendavalt (vt ka Soojussaarte vähendamise meetmed).

Olemasolevat kõrghaljastust säilitada maksimaalselt. Istikute nõuded valida vastavalt kehtivale standardile EVS 9393-2:2020 (Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded).

Min haljastuse protsent on **30%** krundi pinnast.

Pos 01 – 3313 m²

Pos 02 – 1381 m²

Pos 03 – 1732 m²

On lubatud rajada haljaspiirded, võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad puit-, metall- või kivipostidega. Piirded lahendada planeeritava ala ulatuses terviklikult. Hoonete vahelisele alale ühisele parkimis- ja manööveralale ei ole lubatud piirdeid rajada. Läbipaistmatud piirdetüübid ei ole lubatud. Piirded kavandada piirkonna piiretega sobivana. Täpne lahendus anda projekti koosseisus.

Soojussaarte vähendamise meetmed

Arvestades, et piirkonna toimimiseks on vajalikud suured asfalteeritud manööveralad, mida ei ole võimalik vähendada ning samuti ei ole otstarbekas asendada asfalti mõne muu materjaliga, on soojussaare efekti leevendamiseks planeeritud järgnevad meetmed:

- Asfalteeritud alade äärtesse ja lähedusse näha ette varju andvaid puid.
- Hoonetele kavandada laiemad räästad, et hoonete seinad oleks vähem otsese päikese käes.
- Rohealale soovitatavalt ette näha tiik või veepeenar, mis saab toimida nii lokaalse jahutava elemendina kui ka sademevee viibetiigi v veepeenrana.
- Kuumasaare efekti aitab vähendada õhu vaba liikumine. Olemasolevad ja planeeritud hooned paiknevad nii, et nende vahel saab õhk vabalt liikuda, mis leevendab samuti soojussaare mõju.

10. Tehnovõrgud, tehnoseadmed

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

Krundisestest tehnovõrkude täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

Krunte läbivatele tehnovõrkudele tuleb seada servituudid (vt p 14).

10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Salme tee 3 kinnistu olemasolevad hooned on varustatud vee- ja kanalisatsiooniühendusega. Ühendused planeeritavate kruntidega lahendada krundisiseselt.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ehitab välja AS Pärnu Vesi liitumislepingu alusel liituja poolt tasutava liitumistasu eest.

10.2. Sademevee ja lume käitlemine

Alale on välja ehitatud dreanaaži ja sademeveetorustik, mis juhib sademeveed Salme tee ääres olevasse kraavi. Samuti on olemasolev sademevee kraav Salme tee 3 ja 5 kinnistute piiril. Pos 01 sademevee lahenduse kohta on koostatud projekt (OÜ Termopilt).

Alale on planeeritud viibetiik (veepeenar). Sademeveelahendus koostada soovitatavalt nõnda, et suure sademeveekoguse korral oleks võimalik viibetiigi v veepeenra abil tipukoormust hajutada.

Uute sademeveelahenduste projekteerimisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademevett käidelda maksimaalselt oma kinnistu piires: hajutada haljasalale, võimalusel immutada, rakendada taaskasutust jms. Sademevee kogumisel ja ära suunamisel tuleb vältida sademevee reostumise. Kraavidesse 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.

Samuti vältida sademevee süsteemide lõhkumist ehitustööde käigus. Juhul kui olemasolevaid süsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga ning oleks tagatud sademeveesüsteemide terviklik toimimine.

Sademevett ja lund mitte juhtida/paigutada planeeritava ala naaberkinnistutele ega tänava maale. Sademevee juhtimine planeeritava ala siseselt lepatakse kokku krundiomanike vaheliste kokkulepetega.

Täpne lahendus antakse projektiga.

Sademeveelahenduse on üle vaadanud ja sobivaks hinnanud M. Juursalu (OÜ Termopilt).

10.3. Elektrivarustus

Salme tee 3 kinnistul on ühendus olemasoleva elektrivõrguga, mis on lahendatud Salme tee ääres asuvast liitumiskilbist, kust on hoonetele ehitatud 0,4 kV maakaabelliinid.

Liitumiskilpidele tuleb tagada alati vaba teenindusvõimalus.

1. Täiendav elektritoide liitumiskilbist objektini lahendada 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.

10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse ja elektrooniline side on võimalik lahendada õhu kaudu. Sidekaabli ühenduse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39391213.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust VPR-2140. Igale kinnistule/hoonele/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Salme tee 3 kinnistul on varem paigaldatud mikrotorustik, kuhu on võimalik kaablid sisestada.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

10.5. Soojavarustus, jahutus

Olemasolevatel hoonetel on soojavarustus lahendatud maasoojuspumpade abil. Ka uushoonestuse soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täiendavate kütteallikate kasutamisel eelistada võimalusel alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

11. Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

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

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on V, VI.

Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone projektiga.

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

Lähim hüdrant:

- hüdrant nr 863, Salme teel, koordinaadid 6473125.93; 526725.74.
- Kaugus planeeritavast hoonestusest ca 50 m.

11.1. Kujade määramine ja tule leviku takistamine

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

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

11.2. Ohualaga seotud riskide hindamine

Detailplaneeringu ala jääb ohtliku ettevõtte Olerex AS Papsaare teenindusjaam-tankla ohualasse (ohtliku ala raadius 423,0 m):

- Olerex AS Papsaare teenindusjaam-tankla (Pärnu maakond, Pärnu linn, Papsaare küla, Haapsalu mnt 45) asub ca 275 m kaugusel planeeringualast.
 - Tanklas kasutatavad kemikaalid – Bensiin; Propan-butaan ehk LPG; Diiselmootor.

Ohuala jaguneb paikse mahuti BLEVE¹ ohualadeks järgnevalt (vt ka joonis AS-3):

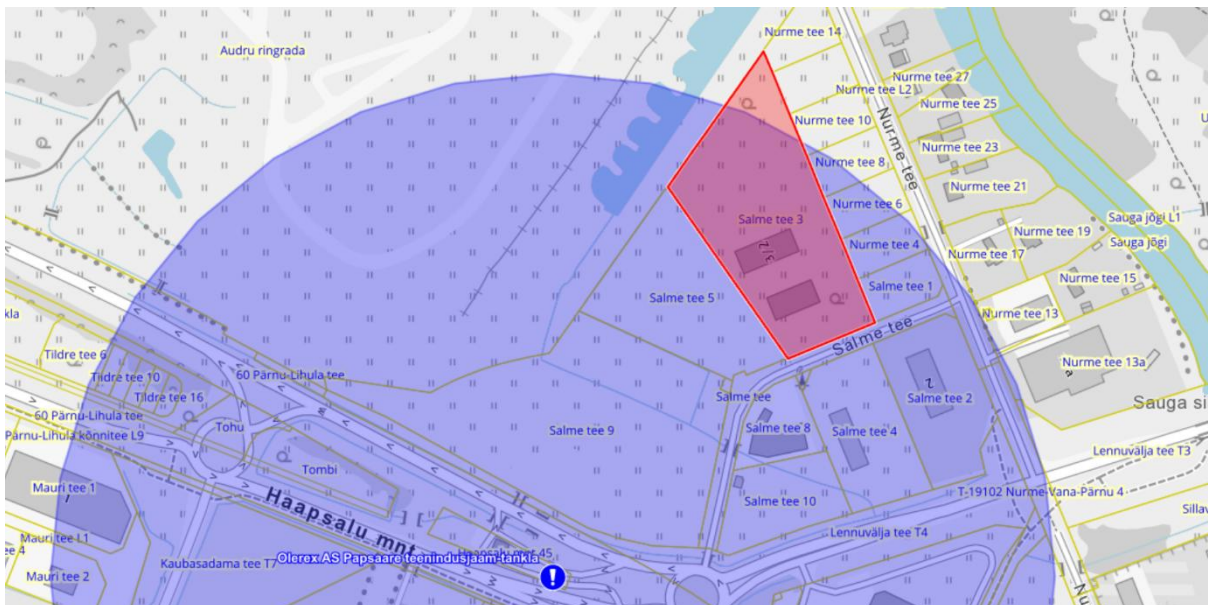
Eriti ohtlik ala – 160m (tsoon I)

Väga ohtlik ala – 259m (tsoon II)

Ohtlik ala – 290m (tsoon III)

Ohualasse võib ehitada planeeringukohaseid hooneid järgnevalt:

- Tsoon II: büroohoone – töökohad rohkem kui 100 inimesele või kõrgemad kui 3 korrust.
- Tsoon II: muu kaubandushoone – suletud netopind 250 m² kuni 5000 m².
- Tööstushoonete puhul otsustatakse eraldi (projekti faasis).



Joonis 5 Planeeritava ala paiknemine ohualas (maa-ameti)

Maa-ameti kaardil tähistatud ohuala on maksimaalse suurusega, mis arvestab ka tsisterniveoki ohuala. Detailplaneeringus on arvestatud paikse mahuti oluladega (max r = 290 m).

Järeldus: planeeritav hoonestus jääb vähesel määral ohtlikku alasse (tsoon III), mis võimaldab alale ehitada soovitavaid ehitisi.

¹ BLEVE - boiling liquid expanding vapor explosion - keeva vedeliku paisuva auru plahvatus

12. Keskkond

12.1. Jäätmed

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

Jäätmemajandus korraldada vastavalt kehtivale Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

12.2. Insolatsioon

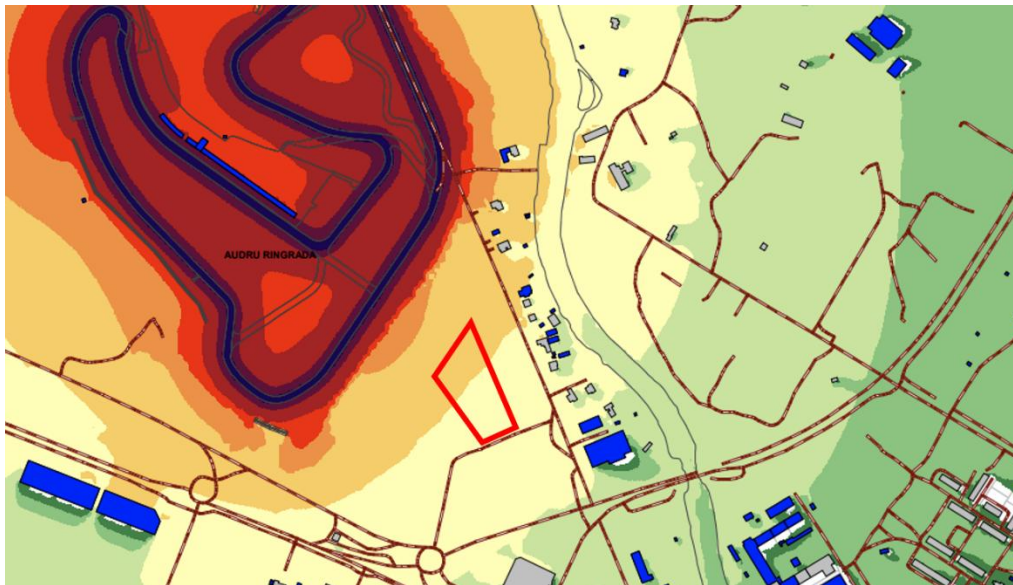
Kinnistu paikneb nõnda, et sellele planeeritav hoonestus ei avalda ülemäärast varjutavat mõju naaberkinnistutele ega planeeritud hoonetele.

12.3. Müra

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

Vastavalt Pärnu linna välisõhu mürakaardile (Akukon Eesti OÜ, töö nr 190496) jääb planeeritav ala päevase hinnatud mürataseme $L_d > 50.0 \text{ dB} > 55.0 \text{ dB}$ alasse.

Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB on päevasel ajal 60 dB (III kategooria²) Alale ei kavandata hooneid, kus inimesed viibivad öösel. Võimalusel kavandada vaiksema töökeskkonnaga ruumid (kontorid) müraallika vastasküljele.



Joonis 6 Väljavõte Pärnu välisõhu mürakaardist (Akukon Eesti OÜ, 2020)

² Segaaala - elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted

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

Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole koostatud täiendavaid uuringuid. Planeeritud on piirkonna hoonestusega sarnased hooned, mistõttu ei too planeeritav hoonestus endaga kaasa ülemäärase kõrgendatud müra, emissioonide või muu kahjuliku mõju riski.

12.5. Planeeringuga seotud kliimaeesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kehtiva Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas olev äripiirkond. Planeeritav lahendus kasutab üsna suures osas olemasolevat välja ehitatud infrastruktuuri.

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse maakütte baasil. Lisaks on detailplaneeringuga seatud soovitusel säästlike energiaallikate kasutamiseks.

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

13. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid geodeetilisi märke.

14. Servituutide seadmise vajalikkus, teede avalik kasutus

Käesolev detailplaneering näeb ette servituutide seadmise vajaduse kruntide ühise läbipääsude ja manööverdusala ning krunte läbivate trasside tarbeks (piirid ja tingimused täpsustatakse lepingutega).

15. Turvalisus, kuritegevuse riskide vähendamine ja universaalne disain

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tagada hoone ümbruse jälgitavus.
- Ettevõtete territoorium varustada vajaliku infomaterjali ja turvaseadmetega, et hoida ära ebasoovitavate isikute viibimine ettevõtete territooriumil töövälisel ajal.
- Hoonete avalikud sissepääsud teha muust fassaadist piisavalt 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.
- ühiskasutatav ja avalikuks kasutamiseks mõeldud ala eristada (või piirata) arusaadavalt.

16. Andmed kasutatud uuringute, allikate ja muu sellise kohta

- Audru valla üldplaneering.

17. Detailplaneeringu rakendamise nõuded ja haldusleping

Vastavalt planeerimisseadusele on planeeringu koostamise korraldajal (kohalik omavalitsus) kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud detailplaneeringukohased rajatised (tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised), kui huvitatud osapooled (kohalik omavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik) ei ole leppinud kokku teisiti.

Planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseiga seotud kulude kandmiseks.

Pärnu linnavalitsus kehtestab detailplaneeringu üksnes juhul, kui on sõlmitud haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või on rajatiste rajamine ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

- Planeeritavale alale on juba välja ehitatud juurdepääs ja olulisemad trassiühendused, mistõttu ei näe ette käesolev detailplaneering avalikuks kasutamiseks ettenähtud detailplaneeringukohaste rajatiste välja ehitamist. Juhul kui selline vajadus tekib, katab huvitatud isik seotud kulud vastavalt halduslepingule.

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise sealhulgas avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ja sellega seonduvaid rajatise, haljastust, välisvalgustust ning tehnorajatisi, kuivõrd linnavalitsus on haldusülesande delegeerinud halduslepinguga huvitatud isikule.

Pärnu linnavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada ja kohalikul omavalitsusel on õigus keelduda planeeringualal asuvatele hoonetele ehitusloa andmisest, kui detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingu sõlminud huvitatud isik ei täida sõlmitud halduslepingus kokkulepitud kohustusi tähtaegselt.

Kinnistu võõrandamisel on võõrandaja kohustatud võõrandamislepingu alusel omandajale üle andma detailplaneeringukohaste rajatiste omal kulul väljaehitamise kohustuse, millega kinnistu omandaja asub rajatiste väljaehitajana kinnistu võõrandaja asemele.