

Papsaare küla Kaldatamme tee 1 kinnistu detailplaneering

Töö nr. DP 08/2025

Aadress: Kaldatamme tee-1, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond.

Planeeringu ID 128013

Katastriüksuse nr: 16001:001:0230

Planeeringu koostamise korraldaja: Pärnu Linnavalitsus

Huvitatud isik: Janno Tarvis

Projektijuht: Ove Rae

Arhitekt: Anu Kuningas

Kutsetunnistus 177579 - Volitatud arhitekt, tase 7.

Versioon: v03

Tallinn 2025

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	4
5 Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng	4
6 Planeeringuga kaasnevad mõjud	4
7 Detailplaneeringuga kavandatav	5
7.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
7.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused	5
7.3 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine	7
7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
7.5 Tehnovõrgud- ja rajatised	8
7.5.1 Vee- ja tuletõrjerveevarustus	8
7.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi	8
7.5.3 Elektrivarustus	8
7.5.4 Soojavarustus	9
7.5.5 Sidevarustus	9
7.6 Tuleohutuse tagamine	9
7.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
7.8 Keskkonnatingimused, kliimamuutused.....	10
7.8.1 Piirangud, servituudid.....	10
7.8.2 Jäätmekäitlus	11
7.8.3 Müra- ja vibratsioon	11
7.8.4 Muinsuskaitse.....	12
7.9 Detailplaneeringu rakendamise nõuded	12

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis tehnovõrkudega
4. 3D Illustratsioon

A SELETUSKIRI**1. Detailplaneeringu koostamise alused**

Pärnu Linnavalitsuse 05.05.2025 korraldusega nr 292 algatati Papsaare külas, Kaldatamme tee 1 kinnistu (kü tunnus 16001:001:0230) detailplaneeringu koostamine.

Planeeringu algatamisel oli kavandatava tegevuse eesmärgiks jagada planeeringuala kaheks elamumaa katastriüksuseks.

Planeeringuala hõlmab ühte, Kaldatamme 1 kinnistut (kü 16001:001:0230 pindalaga 6155 m² 100% ärimaa), mis planeeritakse jagada kaheks elamumaa kinnistuks.

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 2025TG111(v.a. 15/042025) ja Maa-ja ruumiameti digitaalne katastrikaart seisuga 29.05.2025.

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;
- Kaldatamme kinnistu detailplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 30.12.2015 otsusega nr 469).
- Pärnu linnavalitsuse 05.05.2025 korraldus nr 292 „Papsaare küla Kaldatamme tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamine“.
- 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 jagada planeeringuala kaheks elamumaa katastriüksuseks ja ehitada saadud üksustele üksikelamud ja abihooned.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringuala krundistruktuuri muutmine, kinnistutele sobivaima ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste ning haljastus-, liiklus- ja parkimislahenduse määramine, kommunikatsioonide kavandamine.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeritav kinnistu reserveeritud elamumaale. 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 6155 m² suuruse maa-alaga, mis on üks kinnistu (katastriüksuse tunnus 16001:001:0230).

Pärnu kesklinn jääb planeeringualast ca 4 km.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

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

Planeeringuala on hoonestamata.

Alal kehtib Kaldatamme kinnistu detailplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 30.12.2015 otsusega nr 469). Detailplaneering on ette näinud alale ärimaa sihtotstarbe, kuid Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 2500 m.

Seega koostatakse detailplaneering kehtiva üldplaneeringu põhilahendust järgivana. Üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitusloakohustuslike hoonete püstitamisel nõutud detailplaneeringu koostamine.

Katastriüksuste sihtotstarve on 100% ärimaa, pindala 6155 m. Kinnistul ei ole toimunud äritegevust. Kinnistu on kasutuses loodusliku rohumaa, millel ei ole hooneid ega kõrghaljastust. Kinnistu piirneb lõunapoolsest küljest munitsipaalomandis oleva Kambimõisa teega, põhjaküljest Kaldatamme teega. Planeeringuala lähialal asuvad üksikelamutega majapidamised.

Planeeringualast ca 350 m põhja poole jääb Audru ringrada, mis võib põhjustada mürahäringut. Piirkonnas tehtud mõõtmistulemuste (OÜ AKUKON poolt 2013 a koostatud uuring (töö nr 134091-1 „Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine, võistlused 14-15.6.2013) alusel saab väita, et ringrajal on rakendatud müratõkke ja müra piirangu meetmetega saavutatud olukord, et planeeringu alal ringrajast põhjustatud müra kehtivaid piirnorme ei ületa. Mürahinnangute kohaselt jääb planeeritavate elamukruntide liiklusrõhke tase normide piiridesse.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on aktiivse kasutusega. Kinnistu on kasutuses loodusliku rohumaa, millel ei ole hooneid ega olulist kõrghaljastust.

Katastriüksusel asuvad Kaldatamme kinnistu detailplaneeringu alusel paigaldatud rajatised: tuletõrjervee mahuti ja hüdrant. Samuti asub Kaldatamme 1 kinnistul suurkaev:
vid PRK0063430

3.4 Haljastus, liiklus

Valdavalt on planeeringuala kaetud rohttaimestikuga. Alal on mõned põõsad ja vähene kõrghaljastus Kambimõisa tee poolse küljel.

Planeeringuala piirneb lõunapoolsest küljest munitsipaalomandis oleva Kambimõisa teega, põhjaküljest Kaldatamme teega.

Juurdepääs kinnistule on Kaldatamme teelt.

4. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv Audru valla üldplaneering (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal (EV), kus ehitusõiguse tagab kinnistu minimaalse pindalaga 2500 m².

Planeeritav ala on 6155 m², mis annab võimaluse selle kaheks jagada.

Üldplaneeringus seatud eesmärkide kohaselt soovitakse vallale tagada ruumiline areng, mis säilitaks ja tugevdaks põhilisi väljakujunenud ruumilisi ja elukeskkondlikke väärtusi.

Peamiseks väärtuseks loetakse ajalooliselt kujunenud kultuurmaastikku ja suhteliselt kvaliteetset elukeskkonda. Arvestataval kohal on maade põllumajanduslikus ja metsamajanduslikus käibes hoidmine.

Olulisemateks ohuteguriteks loetakse Pärnu lähedusest tulenevat ehitussurvet ja

põllumajanduslikust- ja võimalikust muust tootmistegevusest tulenevaid keskkonnariske.

Kuivõrd valla elanike arvu mõõdukas ja kontrollitud kasv on soovitatav ja hajaasustuses veel tihendamiseks ruumi on, siis kehtivatele regulatsioonidele vastav mõõdukas elamuehitus on läbi detailplaneerimise protsessi soositud.

Kaldatamme tee 1 kinnistu lähinaabruses jätkatakse Audru ringraja välja arendamist.

Piirkonnas tehtud mõõtmistulemuste alusel saab väita, et ringrajal on rakendatud müratõkke ja mürapiiirangu meetmetega saavutatud olukord, et planeeringu alal ringrajast põhjustatud müra kehtivaid piirnorme ei ületa. (OÜ AKUKON poolt 2013 a koostatud uuringus (töö nr 200120-A „Keskkonnamüra uuring“, v.a. 11.03.2021).

Lisaks on teinud uuringu ka Terviseamet (Audru ringraja tegevusest tuleneva müra mõõtmine ja hinnang, v.a 2020 a.)

Uuringud on lisatud planeeringu kausta.

5. Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt on planeeritav ala tähistatud elamumaa reservmaana.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei asu Papsaare külas Kaldatamme tee 1 kinnistu linnalise asustusega alal, vaid maalise asustusega aladel, kus moodustatakse linna keskkonnast oluliselt suuremad elamumaa krundid. Papsaare küla on Audru valla üldplaneeringuga määratud kompaktse hoonestusega alaks, kus on loodud eeldused rahvastiku kasvuks. Rahvastiku registri andmete alusel Papsaare küla elanikkond kasvab.

Samas on piirkonnast kujunemas atraktiivne elamurajoon, mis on sidusaks üleminekuks linnaliselt keskkonnalt maalisele. Lisaks paikneb Kaldatamme 1 kinnistu olemasoleva asustuse, teede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses.

Kaldatamme 1 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 heakorramise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal 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 kavandatav 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 liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

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

7. Detailplaneeringuga kavandatav**7.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga jagatakse Kaldatamme tee 1 kinnistu kaheks ühepereelamu krundiks.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine on toodud tabelis 1.

Planeeringus on arvestatud ümberkaudsete planeeringute kruntide suuruse, struktuuri ja sihtotstarvetega.

Tabel 1

Pos nr	Krundi plan otstarve	Krundi plan suurus	Moodustatakse kinnistust	Jagatava krundi senine otstarve
1	EP – Üksikelamu maa 100%	3068	Kaldatamme tee 1 16001:001:0230	Ärimaa 100%
2	EP – Üksikelamu maa 100%	3087	Kaldatamme tee 1 16001:001:0230	Ärimaa 100%

7.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Kruntide kavandatud ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 3).

Üksikelamu kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on mõlemale lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga ühel krundil kokku kuni 250 m².

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

ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala on määratud ka alale, mis jääb tuletõrje veevõtukohest alla 30 m. kaugusele ja kuhu hoonet ehitada ei tohi, kuid perspektiivselt on arvestatud võimalusega, et veevõtukoht asendatakse veetrassil hüdrandiga.

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.

Kaldatamme tee 1 kinnistule planeeritud kruntidele on hoonestusala kavandatud 4 m kaugusele Kaldatamme teemaa ja 8 m kaugusele Kambimõisa teemaa piirist.

Hoonete ja abihoonete täpsed asukohad antakse kavandatavates ehitusprojektides.

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

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

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 ehitistalune pindala ning paiknemine selgub lõpliku hooneprojektiga. Enne ehitustööde algust esitada eskiis- ja ehitusprojektid soovituslikult Pärnu linnavalitsuse arhitektile arvamuse avaldamiseks.

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 freeskanpalki. Olulisemad arhitektuursed tingimused planeeritavatele hoonetele on antud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuursed tingimused planeeritud hoonetele.

Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus	Põhihoonel kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 5 m.
Hoonete maaapealne korruselisus	Põhihoonel kuni 2, abihoonetel 1.
Hoonete maa-alune korruselisus	Lubatud 1 üks keldrikorrus
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal	Lubatud katusekalle: 0° - 35°, 2-korruselisel põhihoonel 0° - 35° ning 1-korruselisel põhihoonel ja abihoonetel 0° - 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). Kõrghaljastust on planeeritud rajada rohkem ala edelaküljele, et leevendada müra, mis võib tulla Kambimõisa teelt ning Audru ringrajalt. Haljastus tuleb rajada kindlasti mitmerindelisel, (kõrgemad ja madalamad puud, pöösad).

Kõrghaljastus rajatakse ka krundi piiridele eesmärgiga vähendada tuulte mõju ja anda kruntidele rohkem privaatsust.

Täpne puude ja pöösaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisiselt.

Kruntide ehitusest ja teedest vaba pind kujundatakse murukatttega või niidetud rohumaana. Vähemalt ¼ krundi suuruselt peab jääma haljasalaks, millel ei ole maapealseid rajatisi, ega tehnoõrke.

Vastavalt Audru valla üldplaneeringule ei tohi võrkaiad 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. Piirded peavad jääma teekattest minimaalselt 2 m kaugusele. Ühes tänavalõigus tuleb kasutada sama tüüpi tänaväärset piiret.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Pärnu linna heakorra eeskirja.

Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrgused alal on tasased, 5.20...5.30 abs. Rajatavate hoonete esimese korruse põranda lubatud keskmine ehituskõrgus +5.40 m abs,

Hoonete ümbruse maa-ala ning juurdepääsuteed, platsid, parklad, ja kõik hoonestusalad võib tõsta kõrguseni max 5.30 abs.

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

Planeeritava ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja ning kommunikatsioonid antakse hoonete ehitusprojektides.

7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kambimõisa teelt. Planeeringualal on väljaehitatud Kaldatamme tee.

Planeeritavate kruntide jaoks on välja ehitatud mahapööre Kaldatamme teelt.

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.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime. Sademevett ja lund kinnistutelt ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega linnatänavale maale.

Sõiduteed tuleb rajada tolmuva katendiga.

7.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Kaldatamme detailplaneeringu raames on rajatud elektrimaakaabelliinid koos liitumiskilpidega, puurkaev ja reovee biopuhasti.

Seega pole Kaldatamme tee 1 planeeringuala ühendusteks suuremahulisi töid vaja ette võtta.

7.5.1 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustus lahendatakse krundil asuvast puurkaevust.

Planeeringuala ühendustorustik De63 PE on välja toodud Kaldatamme teele.

Planeeritud kahe krundi veevarustuseks paigutatakse piki Kaldatamme tee äärt uus torustik.

Tuletõrjeveega varustamiseks on krundil tuletõrjevee mahuti, millel on üks hüdrant.

Hüdrandi ots viiakse teemaale.

Hoonetusala on määratud ka alale, mis jääb tuletõrje veevõtukohast alla 30 m. kaugusele ja kuhu hoonet ehitada ei tohi, kuid perspektiivselt on arvestatud võimalusega, et veevõtukoht asendatakse veetrassil hüdrandiga.

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peavad tuletõrjeveega varustatavad kuni kahekorruselised elumupiirkonna eluhooned paiknema kuni 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Seega piisab Kaldatamme tee 1 planeeringualal ühest olemasolevast hüdrandist.

7.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva biopuhastiga, mis asub Kaldatamme tee 2 kinnistul.



Kõikidele kinnistutele planeerida eraldi liitumispunkt.

Planeeritud kinnistute ühendustorustikude asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga.

Kinnistute sajuveed juhitakse pinnasekalletega rajatavatest hoonetest ja õuealast eemale ning immutatakse pinnasesse ja sealt Sauga jõkke.

Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

7.5.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on toiteliin Kambi alajaamast, mis on paigaldatud Kaldatamme detailplaneeringu raames.

Kaldatamme 1 kinnistul on olemasolev liitumiskilp.

Objektide elektrivarustuseks planeerida lisaks tekkiva kinnistu piirile lisaliitumiskilp.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Tänavavalgustus on olemasolev. Kaldatamme teele on paigaldatud tänavavalgustuse postid, mis tagab valgustuse kõigis suundades.

Krundisise 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

Käesoleva planeeringuga sidevarustust ei käsitleta.

Planeeringualal puuduvad sidevõrgud.

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

tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned.

Täpsed tuleohutuskujad hoonestusalal ning ehitiste tulepüsivusklassid 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 tuleohutusküla peab olema vähemalt 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m on tuleohutuse tagamiseks vajalik tagada tule leviku piiramine muude abinõudega vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Tuletõrje veevarustus

Kustutusvee tagamiseks on kinnistule paigaldatud soojustatud tuletõrjevee mahuti min 36m³ ja kuivhüdrant arvestusliku tööraadiusega 100m. Ühendustorustik D200mm. Mahuti täitmine on planeeritud veetrassi kaudu olemasolevast puurkaevust.

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud ühisveevärgi torustikule üks hüdrant.

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peavad tuletõrjeveega varustatavad kuni kahekorruselised elamupiirkonna eluhooned paiknema kuni 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Seega piisab Kaldatamme tee 1 planeeringualal ühest olemasolevast hüdrandist.

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

Hoonete projekteerimisel järgida tuleohutusnõuet, et tehniliku veevõtukoha kaugus hoonest jääb ≥ 30 m.

Hoonetusala on määratud ka alale, mis jääb tuletõrje veevõtukohast alla 30 m. kaugusele ja kuhu hoonet ehitada ei tohi, kuid perspektiivselt on arvestatud võimalusega, et veevõtukoht asendatakse veetrassil hüdrandiga.

Päästetehnika ligipääs

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kaldatamme teelt, millele pääseb Kambimõisa teelt. Juurdepääsutee teemaa laius on 12 m, millest sõidutee laius on 6m, mis on piisav päästetehnika ligipääsuks.

Juurdepääsutee projekteerimisel on arvestatud, 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.Looduskaitse.

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taim- 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 rannalade kaitsmise üleujutuse eest.

Sellele vastavalt tuleb arvestada vertikaalplaneerimisel.

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

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 põhjavett mõjutada. Ehitustegevusel tuleb põhja- ja pinnavee kaitseks järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, keskkonnakaitse abinõusid ning pidada kinni tavapäraest ohutusnõuetest. Järgida tuleb ehitamise head tava.

7.8.1 Piirangud.

Servituudid.

Planeeritavate kruntide juurdepääs toimub olemasolevalt transpordimaa kinnistult (Kaldatamme tee).

Planeeritavatele kruntidele jäävad olemasolevad rajatised: puurkaev ja tuletõrjervee mahuti.

Kallasrajani pääsuks jääb krundile Pos 2 jalgte.

Kaldatamme teele, rajatistele ja jalgteele seatakse servituudid. Krundi Pos.2 jalgteele seatav servituut suurendatakse ka tänavavalgustuse kaabli kaitsevööndile.

Loodavate kruntide Pos 1 ja Pos 2 vahele rajatakse ühine sissesõidutee, laius 4,8m. Ka sellele teele seatakse vastastikune juurdepääsuservituut.

Tehnovõrkude kaitsevööndid.

Trasside kaitsevööndid on planeeritud vastavalt tehnilistele normidele.

Madalpinge maakaabli kaitsevöönd – 2x1m.

Madalpinge õhuliini kaitsevöönd – 2x2m.

Keskpinge õhuliini kaitsevöönd – 2x10m.

Puurkaev tarbimisega alla 5m³ ööpäevas – 10m.

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.

7.8.3 Mära- ja vibratsioon

Piirkonna suurimaks müra allikaks on Audru ringrada. Vastavalt Akukon OÜ poolt 2013 aastal koostatud uuringule „Keskkonna müra põhjustatud müratasemete hindamine, võistlused 14.-15.6.2013“ võib müratase planeeritaval alal olla vahemikus 55 – 70dB. Konkreetne müratase sõltub ilmastikutingimustest, võistluste korraldusest ja iseloomust ning võistlustel osalevate masinate tehnilisest seisundist. Mürauuringu kokkuvõtte seab edaspidiseks lubatavaks mürataseme ülempiiriks 65dB.

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 kasutusteatis on kantud ehitisregistrisse (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 ringrajalt leviva müra tõkestamiseks ning täidavad detailplaneeringujärgseid nõudeid.

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

Projekteeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoeadmete 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 Kambimõisa tee äärde.

7.8.4 Muinsuskaitse

Lähtuvalt Muinsuskaitseameti kirjast (arheoloogiliste leidude kohta Audru Ringraja kinnistult Sauga jõe ääres planeeringuala naabruses) Audru Vallavalitsusele (28.11.2013 nr 1.1-7/2471) on teada, et planeeringualalt võidakse avastada seni teadmata kultuuriväärtusega leid.

Muinsuskaitseaduse § 40 lg 5 kohaselt tuleb enne ehitustöödega alustamist kavandataval hoonetus- ja rajatiste alal läbi viia arheoloogilised uuringud.

Kui ehitustööde käigus tehakse leid, millel võib olla kultuuriväärtus, siis leidja on kohustatud leidu mitte teisaldama ja teavitama leiust Muinsuskaitseametit või kohalikku omavalitsust.

Muinsuskaitseadus (MKS) § 32. Leidja kohustused

(1) Käesoleva seaduse § 30 lõikes 1 nimetatud asja leidja on kohustatud säilitama leiukoha muutmatusel kujul ning leiust viivitamata teatama Muinsuskaitseametile või valla- või linnavalitsusele.
[RT I, 21.03.2011, 4 - jõust. 01.06.2011]

(2) Leitud asi tuleb kuni Muinsuskaitseametile üleandmiseni jätta leiukohta. Leitud asja võib leiukohast eemaldada ainult juhul, kui tekib oht asja säilimisele. Seda ei tohi puhastamise, haljastamise, murdmise või muul teel rikkuda ega selle üksikuid osi üksteisest eemaldada.

7.9 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 ehitise 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 ehitise 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 hoonete 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 kraavistiku, ühisveevärgi ja ühisreoveekanaliseerimise ja krunde teenindava elektrivõrgustiku. Kaldatamme tee 1 kinnistule tuleb seada müra servituut.
3. Edasise planeerimise käigus jagatakse ala arendusetappideks. Arendusetappide välja ehitamine toimub vastavalt eelmisele punktile (p 2). Igale 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 kinnistu jagatakse 2 elamumaa krundiks (pos 1-2).
5. Moodustatud krundid kinnistatakse maaomaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta ning märke võimaliku üleujutusohu kohta. Kinnistute jagamisel tuleb müra servituut üle kanda moodustatavatele elamumaa kinnistutele.
- 6.
7. Arendaja korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi tänavatorustiku ja reoveekanaliseerimise tänavatorustiku ja pumplate 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.
11. Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Pärnu Linnavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatisi: 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 177579 - Volitatud arhitekt, tase 7.

Tallinn 2025