



Papsaare külas Elu tee 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003561

Tartu 2021

Jaana Veskimeister
Projektijuht-planeerija
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Kapakka OÜ
Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Sisukord

A – SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	5
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 Planeeritava ala asukoht	5
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid	6
3.3 Maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4 Haljastus ja liiklus	6
3.5 Tehnovõrgud	7
3.6 Keskkonnatingimused	7
4 ÜLD- JA MAAKONNAPLANEERINGUKOHANE PIIRKONNA ARENG.....	7
5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	11
5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	14
5.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.....	15
5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	15
5.6 Tehnovõrgud ja rajatised.....	16
5.6.1 Veevarustus	16
5.6.2 Reovee kanalisatsioon	16
5.6.3 Sademevete kanalisatsioon	17
5.6.4 Elektrivarustus.....	17
5.6.5 Soojusvarustus.....	18
5.6.6 Gaasivarustus	18
5.6.7 Sidevarustus.....	19
5.6.8 Vertikaalplaneerimine.....	19
5.6.9 Välisvalgustus	19
5.6.10 Tuletõrje veevarustus ja tuleohutus	19
5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
5.8 Keskkonnatingimused	21
5.8.1 Heitvee ärajuhtimine.....	21
5.8.2 Jäätmed.....	21
5.8.3 Energiatõhusus	21
5.8.4 Radoon.....	22
5.8.5 Insolatsioon	22
5.8.6 Müra ja vibratsioon	22
5.9 Piirangud	23
5.9.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid	23
5.9.2 Servituudi seadmise vajadus.....	24
5.9.3 Tegevus eesvoolu kaitsevööndis	24
5.10 Planeeringu rakendamise nõuded	25
C – JOONISED	27

A – SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 korraldus nr 608 *Papsaare külas Elu tee 5, 7 ja 9 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Audru valla üldplaneeringut* (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19);
- *Pärnu maakonna planeeringut* (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (KLM Maakorraldusbüroo OÜ, jaanuar 2020, töö nr 3764); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi elamukruntide moodustamiseks, et rajada looduslähedane tegevusteraapia puhkeküla, kus hooneid on võimalik rentida ka alaliseks elamiseks.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on planeeringuala ümberkruntimine väiksemateks kruntideks; kruntidele sobivaima hoonestusala, ehitusõiguse, arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine; haljastus-, parkimis-, juurdepääsu- ning kommunikatsioonidega liitumise lahenduse leidmine; senise ärimaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks.

Detailplaneering koostatakse *Audru valla üldplaneeringu* kohasena.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Pärnu linnas Papsaare külas Elu tee jaotustäna ääres haarates kolm kinnistut: Elu tee 5, 7 ja 9. Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha.

Planeeringuala asub Pärnu kui linnakeskuse piirist linnulennult ca 3 km kaugusel (Pärnu linn jääb planeeringualast idapoolsele); planeeringualast ca 1,2 km kaugusele lõunasuunda jääb meri.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

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

Planeeringuala mõjupiirkonnas paiknevad peamiselt ühepereelamud ning söötis maatulundusmaad. Planeeringuala piirneb idapoolt (Elu tee 9 naaberkinnistud) elamukrundi (Elu tee 11) ja Vanajõe tiigiga (üldkasutatav maa); läänepoolt (Elu tee 5 naaberkinnistu) maatulundusmaaga (Elu tee 3), millel asub tiik. Planeeringualast lõunasse jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Kulliaasa kinnistu; põhjas piirneb planeeringuala Elu teega. Põhjasuunas üle Elu tee asuvad söötis maatulundusmaad, samast teest lõuna- ja idapoolt on arenemas elamupiirkond (krunditud, kuid osalt veel hoonestamata).

Hooned mõjupiirkonnas on ühe- ja kahekorruselised. Kahekorruseliste elamute puhul on teine korrus katusealusena. Valdavalt on naabrusesse jäävad krundid hoonestatud ca 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamuga.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi-bussiga, rattaga ja autoga) ühendusteed piirkonnas on suhteliselt head, kuna planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas: ca 400 m kaugusele läänesuunda jääb kõrvalmaantee nr 19112 Valgeranna tee, mis omakorda on ühenduses Valgeranna tee ristist ca 700 m kaugusele jääva tugimaantee nr 60 Pärnu-Lihula; planeeringualaga piirnev Elu tee tagab otseühenduse Pärnu linna suunduvate teiste teedega; bussipeatused Elu tee ääres (võimldavad sõitu kahes suunas) jäävad ca 200-250 m kaugusele, mis on võrdlemisi mugava pikkusega jalutusmaa, et kasutada bussitransporti. Kuna Pärnu linn ja mererand ei asu planeeringualast kaugel (ca 3 km kaugusel), on auto- ja bussitranspordile hea alternatiivina või tervisespordiks kasutada ka ratast.

3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualasse jäävatest kinnistutest on hoonestatud ainult Elu tee 7, millel asuvad Atta puhketalu peamaja (ehr kood 120533313), saun (ehr kood 120854466) ja Atta puhketalu abihoone (ehr kood 120656411). Peamaja ja abihoone on kahekorruselised (teine korrus katusealusena), saun ühekorruseline.

Elu tee 5 kinnistul asuvad kasvuhooned ja tiik ning Elu tee 9 kinnistul tiik.

Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 3.3.1.

Tabel 3.3.1. Planeeringuala kinnistute andmed

Krundi aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Elu tee 5	15904:003:1345	6 096 m ²	Ärimaa
Elu tee 7	15904:003:1344	7 827 m ²	Ärimaa
Elu tee 9	15904:003:1346	8 319 m ²	Ärimaa

3.4 Haljastus ja liiklus

Ligipääs planeeringualale on mööda avalikus kasutuses olevat Elu teed (Elu tee L2, (kt 62401:001:1021), asfalkattega jaotustänav). Lähim suurem riigimaantee on lääne suunda jääv Valgeranna tee.

Planeeringualal on kõrghaljastus esindatud nii okas- (valdavalt männid) kui lehtpuude (kased, pajud, lepad) näol. Planeeringuala on heakorrastatud, hooldatud murualadel ja hoonestuse ümber on istutatud ka dekoratiivtaimi.

Kinnistutele jäävad kujundatud tiigid. Maapind alal on tasane langedes veidi lõuna suunas. Maapinna keskmiste kõrguste vahemik on ca 1,50-3,00 m/abs.

3.5 Tehnovõrgud

Elu tee 7 kinnistul on olemas elektri-, vee ja sideühendus; reovee lahenduseks on omapuhasti (septik ja imbväljak). Soojavarustuseks on maaküte. Teistel kinnistutel tehnovõrkude ühendus puudub.

3.6 Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud *looduskaitseaduse* alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Piki planeeringuala lõunaserva (väljaspool planeeringuala) ja mööda Elu tee 5 kinnistu lääneserva kulgeb Papsaare kraav, mis on maaparandussüsteemi alla 10 km² valgala avatud eesvool. Papsaare kraav suubub planeeringualast ca 340 m kaugusel läänes asuvasse Audru jõkke. Papsaare kraavist tulenevalt tuleb arvestada veekaitsevööndiga, mis on 1 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist ja eesvoolu kaitsevööndiga, mis on 12 m Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist.

4 ÜLD- JA MAAKONNAPLANEERINGUKOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringualal kehtivad strateegilised planeeringud on *Audru valla üldplaneering* (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) ja *Pärnu maakonna planeering* (kehtestatud Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74).

Audru valla üldplaneeringu kohaselt on valla eesmärk olnud kasvatada mõõdukalt elanikkonda, säilitades seejuures looduse peamised väärtused ning võimalused erinevat elustiili harrastavate inimeste eluks. Pärnu linna ja Audru vahelise ala kujundamisel on seni lähtunud põhimõttest, et see kujuneb kompaktsema asustusega alaks, kus domineerivad linnakeskkonnaga võrreldes suuremad ühepereelamu krundid.

Elu tee 5, 7 ja 9 kinnistud jäävad *Audru valla üldplaneeringu* kohaselt reserveeritud elamumaa funktsiooniga detailplaneeringu koostamise kohustusega alale (vt skeem 4.1).

Üldplaneeringuga on minimaalne lubatud krundi suurus 1 200 m²¹. Elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab olema vähemalt 30 m. Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m.

¹ AS Pöyry Entec. Audru valla üldplaneering. Skeem 1. Elamukruntide miinimumsuurused. 2010.



Skeem 4.1. Väljavõte Audru valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist, kus planeeringuala on tähistatud punase ringiga.

Üldplaneeringu alusel tuleb detailplaneeringus määrata nii lubatav maapealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui see on määramata, ei ole lubatud maa-aluseid korruseid rajada. Käesoleva planeeringuga maa-aluseid korruseid ei planeerita.

Kui elamukruntide kavandatakse 10 või enam, tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada vähemalt üks keskmise elamukrundi suurusega avalik haljasala. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kaheksa elamukrunti.

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu järgsete enam kui 2 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud) veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

Audru valla üldplaneeringus välja toodu kohaselt on 21. saj oodata järgmisi kliimamuutuseid:

- Temperatuuritõus, mis on Eestis 20. sajandi teises pooles olnud kiirem kui maailmas keskmiselt, sellest tulenevad jää- ja lumikatte vähenemine; kuuma- ja põuaperioodid; muutused taimekasvus; võõrliikide, sh uute taimekahjurite ja haigustekitajate levik, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, sessoonsete energiatarbimistippude muutused; elanike terviseprobleemide sagenemine jms;
- Sademete hulga suurenemine eriti talveperioodil ja sellest tulenevad üleujutused, kuivenduskraavide ja -süsteemide ning paisude hoolduse mahu suurenemine, jõgede kaldaerosiooni ja sellest tuleneva kaldakindlustamise mahu suurenemine, surve elamute/rajatiste ümberpaigutamiseks, kaevandusvete pumpamismahu suurenemine jms;

- Merepinna tõus ja sellest tulenev kaldaerosioon, oht kaldarajatistele, surve ehitiste ümberpaigutamiseks jms;
- Tormide sagenemine ning sellest tulenevad nõuded taristu ja ehitiste vastupidavusele ja tormitagajärgede likvideerimise võimele.

Audru vallas kliimamuutuste olulisemad mõjud on tormide sagenemine, üleujutused, erosiooni risk ja kuumalained. Rannikuala võivad aina sagedamini ohustada tormide põhjustatud veetõusud ja üleujutused, mille ulatus on tulevikus tõenäoliselt seni kogetust suurem. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb seepärast arvestada kliimamuutustega ja näha ette kliimamõju leevendavad meetmed:

- Tagada tuleb sademeveekraavide ja truupide olemasolul vee tõrgeteta äravool;
- Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealaid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju. Seepärast on vajalik kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks;
- Parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega;
- Kõrghaljastuseta elamualade siseste teede äärde on soovitatav planeerida varjuandvat kõrghaljastust, üldmaal/rohealadel säilitada või rajada kõrghaljastust;
- Elamu projekteerimisel arvestada ilmakaartega;
- Maakütte rajamisel alla 2 500 m² suurusega kõrghaljastuseta maaüksustel ja kruntidel peab vähemalt ¼ jääma kõrg- ja madalhaljastuse alaks juhul, kui rajatakse horisontaalne maakollektor, kuna kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastuse rajamist. Kitsastes oludes maakütte rajamisel peab kaaluma erinevate maakütteliikide vahel sobivamat kütteliiki: maakollektor, soojuspuurauk, energiakaev vms. Horisontaalse maakütte külmaaine kollektor paigaldada maa-aladele, mis jäävad kõrghaljastuseta. Hoone projekti asendiplaanil tuleb määrata maakütte kavandamiseks ettenähtud ala ja suurus.

Üldplaneeringus on soovitusena toodud, et üleujutusohuga aladele elamualasid mitte kavandada. Planeeringuala osas näeb üldplaneering ette reserveeritud elamumaa juhtotstarbe, st üldplaneering on alale elamuala ette näinud. Detailplaneeringu algatamise korralduses on toodud, et planeeritava ala absoluutkõrgus jääb valdavalt alla 3,19 m, mistõttu tuleb arvestada üleujutuse riskiga.

Üleujutusriskiga piirkonnas tuleb vastavalt *Audru valla üldplaneeringule* maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) tõsta (sh juurdepääsuteede ja -platside teepinda) vähemalt kõrgusmargini 2.29 m/abs. Vastavalt üldplaneeringule tuleb uute elamute ja ühiskondlike hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks määrata vähemalt 3,19 m/abs, soovituslikult 3,69 m/abs².

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja detailplaneeringu lahendus on kooskõlas *Audru valla üldplaneeringuga* ning arvestab selles seatud tingimusi/nõudeid.

Pärnu maakonna planeeringu eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine aastani 2030+. Maakonnaplaneeringus on välja toodud maakonna olulisemad väärtused, mille hoidmiseks ja kasutamiseks on seatud üldised põhimõtted ja tingimused.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei jää planeeringuala roheline võrgustiku ega ka väärtusliku maastiku alalele (vt skeem 4.2). Küll jääb planeeringuala lennuvälja piiranguvööndisse (vt skeem 4.3). Maakonnaplaneering lennuvälja piiranguvööndisse tingimusi ei määra, v.a,

² Üldplaneeringus on abs.kõrgused toodud BK77 süsteemis, nimetatud kõrgused on ümber arvestatud EH 2000 süsteemi.

nõue kooskõlastada Lennuametiga³ üle 45 m kõrgusi ehitisi hõlmavad planeeringud. Käesoleva planeeringuga kavandatavad hooned (elamud ja abihooned) jäävad nimetatud piirangust oluliselt madalamaks.



Skeem 4.2. Väljavõte *Pärnu maakonna planeeringu* looduskeskkonna joonisest, kus planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase ringiga.



Skeem 4.3. Väljavõte *Pärnu maakonna planeeringu* tehnilise tartistu joonisest, kus planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase ringiga.

Detailplaneeringu lahendusega vastuolu maakonnaplaneeringuga ei ole.

³ Käesoleva töö ajal Transpordiamet.

5 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Olemasolevad kinnistud Elu tee 5, 7 ja 9 krunditakse ümber kaheksaks elamumaa ning kaheks transpordimaa krundiks.

Elamukruntide moodustamisel on lähtutud kehtiva üldplaneeringu nõuetest, et krundi suurus oleks vähemalt 1 200 m² ja krundi minimaalne laius pikemas küljes oleks vähemalt 30 m.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3 ehitusõiguse tabelis. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

5.2 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 ning tabelites 5.2.1 ja 5.2.2. Ehitusõiguse kohaselt nähakse kruntidel nr 1-8 ette üksikelamute ja nende abihoonete ehitamine; krunt nr 9 on moodustatud tänava maa-alaks (elamukruntidele juurdepääsutee ehitamiseks) ja krunt nr 10 samuti tänava maa-alaks Elu tee äärde kergliiklustee rajamise võimaldamiseks.

Kruntidel nr 1-6 ja nr 8 on lubatud kuni 210 m² ehitisealuse pinnaga elamu ehitamine (krundil nr 7 säilib olemasolev elamu); kruntidel nr 1-6 on lisaks elamule lubatud ühe kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoone püstitamine. Kruntidel nr 7 ja 8 on lubatud suuremate kui 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoonete ehitamine, kuid abihoone peab ehitisealuselt pinnalt ja mahult jääma siiski elamust väiksemaks.

Kruntidel nr 3-6 peab abihoone asetsema kas elamuga ühel joonel või elamu tänavapoolsest ehitusjoonest tagapool.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel lubatud hoonestusala piires täiendavalt ehitusloa kohustuseta rajatiste (nt kasvuhoonete, varjualuste jmt rajatiste) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka). Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel nr 2, 7 ja 8 lubatud kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste väikehoonete püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka). Küll tuleb arvestada, et vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks ja nende rajamise soovil peab selle võimaldama planeeritud ehitusõigus.

Hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku). Planeeringuala kruntide nr 3-6 hooned tuleb kavandada ühtses stiilis.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga kavandatud ei ole.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada üleujutusriskiga. Maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) tuleb tõsta, sh juurdepääsuteede ja -platside teepinda vähemalt kõrgusmäärgini 2,29 m/abs. Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m, soovituslikult projekteerida see 3,69 m/abs⁴ või kõrgem.

⁴ Üldplaneeringus on abs.kõrgused toodud BK77 süsteemis, nimetatud kõrgused on ümber arvestatud EH 2000 süsteemi.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis⁵ nimetatud hooneosi. Hoone küljes postidele toetuv varikatus kuulub hoone ehitisealuse pinna hulka.

Olemasolevat hoonestust (krundil nr 7) võib remontida või muud moodi parendada. Rekonstrueerimisel või lammutamisel uushoonestuse rajamiseks tuleb jääda hoonestusala piiresse ja lähtuda määratud ehitusõigusest.

Kruntidele nr 2, 3, 7 ja 8 jäävad tiigid peavad säilima olemasolevates piirides.

Elamute projekteerimisel arvestada ilmakaartega.

Arvestades ptk-s 5.8.3 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Maapealsed päikesepaneelid on lubatud ainult kruntidel nr 7 ja 8.

Tabel 5.2.1. Planeeritud hoonestatavate kruntide ehitusõigus ja muud nõuded ning tingimused

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt nr 2	Krunt nr 3	Krunt 4	Krunt nr 5
Krundi suurus	1 448 m ²	2 347 m ²	1 711 m ²	1 203 m ²	1 203 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ⁶	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Elamumaa	Elamumaa	Elamumaa	Elamumaa	Elamumaa
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	270 m ² / 19%	300 m ² / 13%	270 m ² / 16%	270 m ² / 22%	270 m ² / 22%
Hoonestusala suurus	588 m ²	914 m ²	554 m ²	764 m ²	757 m ²
Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav	Ca 2,2 m/abs / ca 3,0 m/abs	Ca 2,1 m/abs / ca 3,0 m/abs	Ca 2,1 m/abs / ca 3,0 m/abs	Ca 2,0 m/abs / ca 3,0 m/abs	Ca 1,8 m/abs / ca 3,0 m/abs
Lubatud suurim hoonete arv krundil	2	2	2	2	2
Hoonete maksimaalne kõrgus (m ja m/abs)	9 m / ca 12,5 m/abs	9 m / ca 12,5 m/abs	9 m / ca 12,5 m/abs	9 m / ca 12,5 m/abs	9 m / ca 12,5 m/abs
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	2 / 0	2 / 0	2 / 0	2 / 0	2 / 0
Lubatud väikseim tuleohutusklass	TP 3	TP 3	TP 3	TP 3	TP 3
Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Ei ole lubatud	On lubatud, ei sisaldu ehitusõiguses	Ei ole lubatud	Ei ole lubatud	Ei ole lubatud
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba;	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba;	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba;	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba;	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba;

⁵ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19 lg 6

⁶ vastavalt juhendile Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

Krundi aadress	Krunt 1	Krunt nr 2	Krunt nr 3	Krunt 4	Krunt nr 5
	plekk, kivi, asbestivaba eterniit	plekk, kivi, asbestivaba eterniit	plekk, kivi, asbestivaba eterniit	plekk, kivi, asbestivaba eterniit	plekk, kivi, asbestivaba eterniit
Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, avatäited (uksed aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega
Haljastus, osakaalu %	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus
Parkimiskohtade arv	3	3	3	3	3
Piirangud	1. Papsaare kraavi eesvoolu kaitsevöönd (12 m) 3. Krundi läbivad tehnoõrgud krundi nr 2 tarvis	Papsaare kraavi eesvoolu kaitsevöönd (12 m)	Papsaare kraavi eesvoolu kaitsevöönd (12 m)	Papsaare kraavi eesvoolu kaitsevöönd (12 m)	Papsaare kraavi eesvoolu kaitsevöönd (12 m)

Krundi aadress	Krunt 6	Krunt nr 7	Krunt 8
Krundi suurus	1 202 m ²	6 014 m ²	4 086 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve⁷	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa	Üksikelamu maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Elamumaa	Elamumaa	Elamumaa
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	270 m ² / 22%	600 m ² / 10%	400 m ² / 10%
Hoonestusala suurus	691 m ²	4 261 m ²	1 643 m ²
Maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav	Ca 2,0 m/abs / ca 3,0 m/abs	Ca 2,2-3,0 m/abs / ca 3,0 m/abs	Ca 2,5 m/abs / ca 3,0 m/abs
Lubatud suurim hoonete arv krundil	2	4	3
Hoonete maksimaalne kõrgus (m ja m/abs)	9 m / ca 12,5 m/abs	9 m / ca 12,5 m/abs	9 m / ca 12,5 m/abs
Hoonete suurim maapealne korruselisus / maa-aluseid korruseid	2 / 0	2 / 0	2 / 0
Lubatud väikseim tuleohutusklass	TP 3	TP 3	TP 3
Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgused ehitised, mis on hooned	Ei ole lubatud	On lubatud, ei sisaldu ehitusõiguses	On lubatud, ei sisaldu ehitusõiguses

⁷ vastavalt juhendile Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

Krundi aadress	Krunt 6	Krunt nr 7	Krunt 8
Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal välisviimistluse materjalid	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba; plekk, kivi, asbestivaba eterniit	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba; plekk, kivi, asbestivaba eterniit	Viilkatus, 20-45°, põhijoone harjajoon tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti, abihoonel vaba; plekk, kivi, asbestivaba eterniit
Olulisemad arhitektuuri nõuded: välisviimistluse materjalid, avatäited (uksed aknad jms), piirded (materjal, kõrgus, tüüp)	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega	Liimpuit, palkmaja (v.a ümarpalk), puitlaudis. Krunt on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse läbi nähtava või kuni 1,2 m läbi paistmatu ja keskkonda sobiva piirdega
Haljastus, osakaalu %	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus	Krundi ehitistest vaba ala tuleb haljastada. Maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus
Parkimiskohtade arv	3	3	3
Piirangud	Papsaare kraavi eesvoolu kaitsevöönd (12 m)	Puuduvad	Puuduvad

Tabel 5.2.2. Planeeritud mittehoonestatava krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Krunt nr 9	Krunt nr 10
Krundi suurus	2 675 m ²	354 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve⁸	Tee ja tänava maa	Tee ja tänava maa
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Transpordi-maa	Transpordi-maa
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind / täisehituse %	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Lubatud suurim hoonete arv krundil	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Hoonete suhteline/ abs maksimaalne kõrgus	Ei hoonestata	Ei hoonestata
Piirangud	Puuduvad	Krundi läbivad Elektrilevi OÜle kuuluvad elektri maakaabel-liinid

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud kruntide hoonestusala piiritlemisel on üldjuhul lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalustest arvestades tuleohutusnõudeid. Kruntidel nr 3-6 on hoonestusala antud kruntide piirini, et võimaldada abihoonete ehitamine ka kruntide ühisele piirile, millisel juhul peavad olema tagatud tuleohutusnõuded (vt ka ptk 5.2).

⁸ vastavalt juhendile Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

Hoonestusala on kruntidel antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse kuju ja asetust, et piirkonda arendada terviklikult atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise ja säästva arengu põhimõtetele vastavalt. Hoonestusala tiikide alal on antud võimaldamaks hoone külge ehitatavate võimalike kaetud terrasside rajamiseks tiigi kohale. Tiigi äärde hoonestamisel tuleb ehitustehniliselt tagada hoone püsimine. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada puid ning põõsaid.

Planeeritud hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

5.4 Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust. Arhitektuurse lahenduse ja tänava projekti alusel on lubatud hoonestuse, tehnovõrkude, teede ja parkimisala rajamiseks ette jäävad puud likvideerida. Soovitatav on säilitada elamukruntidele jääv olemasolev elujõuline ja dekoratiivne haljastus (eelkõige männid), mis võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus koos olemasolevate veealadega looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele).

Hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad tuleb haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks. Olemasolevalt ilma kõrghaljastuseta kruntidel (eelkõige krundid nr 3-6) on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel). Krundisise uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

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

Kruntide tänavapoolsele piirile on lubatud rajada kas hoonete arhitektuuriga sobivad läbi nähtavad puitpiirdeaiad kõrgusega kuni 1,6 m või kuni 1,2 m kõrgused piirded, mis ei pea olema läbi nähtavad või hekid. Kruntide vahelised piirded võib kavandada võrkaiana. Mistahes piirde tüübi valikul peab tänavapoolsel piiril järgima ühtset kõrgusjoont.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

Planeeritud krunt nr 10 on moodustatud perspektiivse kergliiklustee rajamise võimaldamiseks. Kergliiklustee rajamiseks koostatakse eraldi projekt kogu omavalitsuse poolt ette nähtavas trassi pikkuses.

Planeeringulahendus näeb planeeritud kruntidele juurdepääsu ette nii olemasolevat teelt kui uue planeeritud tänava (krunt nr 9) kaudu. Tänav on kavandatud avaliku kasutusega.

Krundi nr 9 tänavamaa lauseks on planeeritud 12 m. Tänav on planeeritud tupikuna, mille lõpus on ümberpööramise koht. Tänavale on kavandatud ca 4,85 m laiune sõidutee (vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* tagab ruumivajaduse veok + sõiduk vähendatud kiirusel (≤ 40 km/h) liikumiseks) ja teepeenar (nt lume vallitamiseks), kõnniteed planeeritud ei ole.

Projekteerimisel on lubatud tänava ristprofili elementide asukohti ja parameetreid muuta, sh tuleb projekteerimisel määrata tänava kõrgus arvestades tehnovõrkude lahendust. Tee madalaim kõrgus tohib olla 2,29 m/abs. Teede projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohuga.

Planeeritud elamukruntide parkimine tuleb lahendada krundisisesele, nähes ette vähemalt kolm kohta krundil. Parkimiskohtade lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ja operatiivsõidukile.

5.6 Tehnovõrgud ja rajatised

Elu tee 7 kinnistul (planeeritud krunt nr 7) on olemas vajalikud tehnovõrkude ühendused ja liitumised, mida on võimalik muuta vastavalt planeeritud lahendusele. Planeeritud uushoonestatavate kruntide tehnovõrkude ühenduse lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete/rajatiste asendiplaani ja ruumiprogrammi. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumispunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitse (vt ptk 5.9.1).

5.6.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 24.07.2020 DT-198738.

Olemasolev ühisveevärgi peatorustik asub Elu teel, mis on ühenduspunktiks uue torustiku kavandamisel. Planeeritud tee alale (krunt nr 9) on planeeritud peatorustik ja planeeritud kruntidele nr 3-7 on ette nähtud eraldi vee ühendustorustikud planeeritud peatorustikult. Kruntidele nr 1, 2 ja 8 on ühendus kavandatud olemasolevalt Elu tee peatorustikult, sh krundile nr 2 läbi krundi nr 1 maa-ala. Krunt nr 7 (olemasolev kinnistu Elu tee 7) omab ühisveevärgiga liitumist, kuid soovi korral on võimalik täiendav ühendus abihoonetele luua krundi nr 9 (juurdepääsutee) poolt.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.6.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused 24.07.2020 DT-198738.

Olemasolev ühisreoveekanaliseerimise survekanaliseerimistorustik asub Elu teel, mis on ühenduspunktiks uue torustiku kavandamisel. Planeeritud tee alale (krunt nr 9) on planeeritud peatorustik ja planeeritud kruntidele nr 3-7 on ette nähtud eraldi reovee ühendustorustikud planeeritud peatorustikult. Kruntidele nr 1, 2, 7 ja 8 on ühendus kavandatud olemasolevalt Elu tee surveveetorustikult koos väikepumpplaga, sh reoveeühendus krundile nr 2 toimub läbi krundi nr 1. Väikepump jääb eraomandisse. Krundile nr 7 on soovi korral võimalik täiendav ühendus abihoonetele luua ka krundi nr 9 (juurdepääsutee) poolt.

Planeeringualalt reovee ärajuhtimiseks on planeeritud reoveepumpla. Pumpla asukoha valikul on arvestatud maapinna reljeefi ja naaberlade tehnilisi võimalusi ning vajadust pumpla hilisemaks kasutamiseks.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Pärnu Vesi AS Tehnilistest nõuetest (kättesaadavad Pärnu Vesi AS kodulehel).

5.6.3 Sademevete kanalisatsioon

Pärnu Vesi AS tehnilistes tingimustes 24.07.2020 DT-198738 toodud info kohaselt puudub piirkonnas AS-ile Pärnu Vesi kuuluv ühissademeveekanaliseerimine, mistõttu tuleb sademeveekäitlus lahendada lokaalselt igal krundil eraldi.

Sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu (kõvakattega aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaeda, tiiki, (im)kraavi vm).

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist, tuleb lahenduste projekteerimisel kruntidel arvestada järgnevaga:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt kraavid, lohud jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada;
- Tagada tuleb vee tõrgeteta äravool (kraavide ja truupide töökindlus). Olemasolevates tiikides veeringluse ja veetaseme hoidmiseks tuleb tiikide truupide ühendused säilitada. Krundile nr 8 ja naaberkinnistule Vanajõe tiik jäävate tiikide vahele on planeeritud tee alt kavandatud täiendav truup.

Tänavamaal tuleb sademevesi juhtida ja immutada sõidutee kõrval oleval haljasribal. Projekteerimisel võib vajadusel ja võimalusel ette näha ka teeäärse kraavi/nõva.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine planeeritud reoveekanaliseerimistorustikku ning naaberkruntidele on rangelt keelatud.

Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada, võimalusel immutada haljaspinnal või suunata olemasolevatesse tiikidesse (krundid nr 2, 3, 7 ja 8) ja kraavi (kruntidega nr 1, 3-6 piirnevasse Papsaare kraavi).

5.6.4 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 16.06.2020 nr 351251 (kehtivad kuni 16.06.2022).

Planeeritud krunt nr 7 omab elektriga liitumist. Planeeritud krundid nr 1 ja 8 saavad elektriühenduse olemasolevatest kilpidest Elu tee ääres, sh krunt nr 2 läbi krundi nr 1.

Planeeritud kruntide nr 3-6 jaotus- ja liitumiskilpide elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV kaabelliinilt alates transiitkapist TK 29 piki planeeritud tänavat. Krundipiiridele on kavandatud liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud kahekohalistena kruntide piirile teealasse. Liitumis- ja jaotuskilpide asukohad projekteerimisel täpsustuvad, kuid liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Planeeritud tänava äärde on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Perspektiivsed liinid on kavandatud samale trajektoorile planeeritud madalpingeliinidega.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsevööndisse. Teede alla jäävad elektrikaablid tuleb paigaldada kaitsetorusse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Vajadusel olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

5.6.5 Soojusvarustus

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Sellest tulenevalt peab hoonestuse soojavarustuse lahendama lokaalselt. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused, sh ka gaasiküte (vt ptk 5.6.6). Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kruntidel peab vähemalt $\frac{1}{4}$ jääma kõrg- ja madalhaljastuse alaks juhul, kui rajatakse horisontaalne maakollektor (kuna kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust). Kitsastes oludes maakütte rajamisel peab kaaluma erinevate maakütteliikide vahel sobivamat kütteliiki: maakollektor, soojuspuurauk, energiakaev vms. Horisontaalse maakütte külmaaine kollektor tuleb paigaldada maa-aladele, mis jäävad kõrghaljastuseta. Hoone projekti asendiplaanil tuleb määrata maakütte kavandamiseks ettenähtud ala ja suurus.

5.6.6 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustuse lahenduse aluseks on Averson OÜ tehnilised tingimused nr TT1109201 (väljastatud 11.09.2020, kehtivad kuni 11.09.2021).

Olemasolev magistraalorustik ($\varnothing 110$ mm) asub Elu teel. Magistraalorustikult on harutorustikud krundi piirini välja ehitatud kruntidele nr 1 ja 7.

Planeeritud kruntide (3-6) gaasivarustusega liitumiseks on planeeritud harutorustik ($\varnothing 32$ mm) alates magistraalorustiku ($\varnothing 110$ mm) trassist piki planeeritud tänavat. Krundi nr 8 liitumiseks tuleb ehitada harutorustik Elu teel asuvalt magistraalorustiku ($\varnothing 110$ mm) trassilt. Krundi nr 2 liitumine on kavandatud läbi krundi nr 1. Planeeritud kruntide liitumised näha ette krundipiiril, kuhu tuleb paigaldada sulgeseade gaasirõhul 3-5 bar.

Krundisisene gaasitorustik lahendatakse vastavalt krundiomaniku vajadustele.

5.6.7 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 09.06.2020 tehnilised tingimused nr 33879823 (kehtivad kuni 08.06.2021).

Detailplaneeringuga haarataval alal paiknevad Telia Eesti AS-le kuuluvad sideliinirajatised (Elu tee 7 minev 50 mm PVC sidetoru algusega sidekaevust PPS-47, milles vask sidekaabel VMOHBU 5x2x0,5).

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass on kavandatud sidekaevust PPS-46, kruntide nr 1, 2 ja 8 sidevarustus on antud vastavalt sidekaevudest PPS-48 ja PPS-46, sh krundi nr 2 sideühendusega varustamine toimub läbi krundi nr 1. Iga krundile on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritud põhitrassist.

Projekteerimisel tuleb pidada silmas, et planeeritavad sidekaevud ei jääks planeeritava sõidutee alale ja vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sideliini nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaalis.

5.6.8 Vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise lahendus tuleb anda ehitusprojektide staadiumis terviklikult tehnovõrkude lahendusega, et oleks tagatud nõutud/vajalikud kalded/sügavused. Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademevee äravool tänavamaal ja planeeritud kruntidel. Sademevee suunamine ja valguga vee hulga suurenemine naaberkruntidele on keelatud.

5.6.9 Välisvalgustus

Tänavale välisvalgustust ei kavandata. Projekteerimisel näha ette kruntide sisene välisvalgustus parkla alal ja vajadusel hoone ümbruses ja/või õuealal.

5.6.10 Tuletõrje veevarustus ja tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning

tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjervee normvooluhulk I kasutusviisi korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant nr 790 asub vahetult planeeringuala kõrval Elu teel kinnistu Elu tee 11 juures. Hüdrandi vooluhulgaks on mõõdetud 38,3 l/s (25.10.2018). Kuna teekond olemasolevast hüdrandist kruntide nr 2 ja 3 hooneteni ületab veidi lubatud 200 m, on uue planeeritud tänava äärde ette nähtud täiendav hüdrant. Veetorustiku kavandamisel arvestada, et planeeritud hüdrandis oleks tagatud nõutud vooluhulk. Planeeritud hüdrandi rajamisest on võimalik loobuda, st teha ehitisevälise tuletõrje veevarustuse lahenduse kohta mööndusi, kui ehitise ohutuse tagamine on analüütiliselt ⁹ tõendatud.

Joonisel nr 4 on näidatud tuletõrjehüdrantide (olemasolev ja planeeritud) asukohad.

Ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste alusel on hoonestuse minimaalseks tuleohutusklassiks TP-3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoone projekteerimist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad kruntidel nr 1, 2 ning 7 ja 8 jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevast hoonestusest esitatud normikohasele kaugusele. Kruntidel nr 3-6 on hoonestusala antud terviklikult üle krundi piiride. Naaberhoonete kokku ehitamisel või naaberkrundi piirile lähemale kui 8 m ehitamisel tuleb levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud üksikelamukruntide hoonete kompleksi kogupindala jääb valdavalt alla 400 m². Krundil nr 7 on ehitisealune pind kuni 600 m², kuid hoonete vahekaugused on tagatud eraldi hoonestusalade määramisega.

Hoonestusalade vahelised normatiivkujad on nähtavad joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs on tagatud olemasolevalt tänavalt Elu tee ja planeeritud tänavalt (krunt nr 9). Uue tänava sõidutee on ette nähtud piisava laiusena ning tupiktänava lõppu on planeeritud ümberpööramise koht.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjerveevärgi lahendamisel. Arvestada tuleb ka päästetehnika juurdepääsu tagamisega hoonetesse ja päästetehnika raskusega (min 25 t).

5.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

⁹ Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* § 54 lg 4

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeritud krundid lubatud piirata piirdeaia või haljaspiirdega, mille kõrgus võimaldab avatud vaateid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) ja parklate piisav valgustus ning hoonete lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.8 Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

5.8.1 Heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Kogu alal tekkiv reovesi juhitakse vastava(te) lepingu(te) alusel ühiskanalisatsiooni. Seega kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

5.8.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb igale krundile ette näha suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Jäätmete ära vedamiseks peab olema hea juurdepääs.

Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

5.8.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruuses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete

projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Vastavalt kehtivale määrusele ei kohaldata liginullenergiahoone nõuet väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m².

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

5.8.4 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi Radooni sisaldus pinnaseõhus kohaselt jääb planeeringuala madala radooniriskiga alale, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub.

5.8.5 Insolatsioon

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud kui olemasolevates hoonetes.

5.8.6 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb kohaliku teega Elu tee, planeeritud kruntide teenindamiseks on planeeritud juurdepääsutänav (krunt nr 9). Elu tee puhul on tegemist suhteliselt tagasihoidliku liikluskoormusega teega, mida kasutavad peamiselt ainult lähimate kvartalite elanikud, läbiviimise sisuliselt puudub. Eeldatav liikluskoormus jääb suurusjärku 100...200 autot ööpäevas (nt lähima maantee ehk T19112 Valgeranna tee liikluskoormus on Maanteeameti 2019. a

liiklusloenduse andmetel 363 autot ööpäevas, sh 1% raskeliiklust). Vaadeldava teelõigu kiiruspiirang on 50 km/h.

Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeritav ala (elamumaa) tuleb lugeda vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste ning elamu maa-alad, rohealad).

Lähtudes tegelikust eeldatavasti selgelt suuremast liikluskoormusest (ehk 300 autot ööpäevas, sh hinnanguliselt 2% raskeliiklust) võib arvutuslikult¹⁰ kavandatud hoonestusaladeni (ca 13 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müratase ca 49...50 dB päeval ning ca 40...41 dB öösel. Liikluse müra tase kavandatud hoonestusaladel vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel) ning ka sihtväärtuse (55 dB päeval/50 dB öösel) nõuetele.

Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ning liiklusega kaasnev vibratsioon (suuremat vibratsiooni tekitavat raskeliiklust praktiliselt ei esine). Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on tagatud ka kavandatud hoonestusalade piiril, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb seega järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt kavandades eluruumi kuni 55 dB müratsooni, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 30 dB. Samas on uute hoonete ehitamiseks vastavate eluruumide kavandamisel soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni nõuet (vaatamata planeeringuala suhteliselt madalale müratasemele) ehk välispiirde ühisisolatsiooni vahemikus 35...40 dB.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimimisel võib ilmnedada müra ja tolmmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

5.9 Piirangud

5.9.1 Tehnovõrkude kaitsevööndid

- Tegevuse piirangud elektripaigaldiste kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*):

¹⁰ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades Prantsusmaa siseriikliku arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

maakaabelliinidel 1 m kaablist; alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;

- Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisele paralleelse mõttelise jooneni;
- Tegevuse piirangud gaasipaigaldise kaitsevööndis (vastavalt *ehitusseadustikule*, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*): A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral mõlemal pool gaasitorustiku välimisest mõõtmest 1 m, C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 m;
- Tegevuse piirangud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndis (vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele*, keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*): maa-alustel survetorustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; maa-alustel vabavoolsetel torustikel telgjoonest mõlemale poole: alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Tegevuse piirangud reoveepumpla kuvas (vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 *Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus*): reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulga kuni 10 m³/d korral on kuja 10 m.

5.9.2 Servituudi seadmise vajadus

Krundile nr 7 on vaja seada servituut elektriühenduse loomiseks olemasolevast elektrikilbist krundi nr 1 kasuks. Olemasolevad elektri madalpinge maakaabelliinid läbivad planeeritud krundi nr 10 (mis on kavandatud alavalikku kasutusse).

Krundile nr 1 on vajalik seada servituut tehnovõrkude trassikoridori (side, gaas, reoveekanalisatsioon ja vesi) ning elektri madalpinge maakaabelliini jaoks krundi nr 2 kasuks.

Isiklikud kasutusõigus seatakse kaitsevööndi ulatuses. Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

Servituudi/kaitsevööndi ulatuse alad on näidatud joonisel nr 4 põhimõttelistena. Servituudi-/kaitsevööndi alad kruntidel nr 1 ja 7 täpsustuvad projekteerimisel, kui selguvad torustike, kaabelliinide ja reoveepumpla tegelikud asukohad.

5.9.3 Tegevus eesvoolu kaitsevööndis

Planeeritud kruntidele nr 1-6 ulatub Papsaare kraavi eesvool kaitsevööndiga 12 m. Tegevus eesvoolu kaitsevööndis toimub vastavalt *maaparandusseadusele*.

Maaparandusseaduse kohaselt peab eesvoolu kaitsevööndis hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud. Kui muu ehitise ehitamine

ei eelda ehitusloa olemasolu ega ehitusteatisest esitamist, võib muu ehitise ehitada üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal.

Kui projekteerimise käigus ilmneb vajadus kavandada ehitise eesvoolu kaitsevööndisse (nt tehnovõrgud), tuleb see kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

5.10 Planeeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab katastriüksuse igakordne omanik või isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tehakse märges kinnistusraamatusse võimaliku ülejutusohu kohta.

Planeeritud krunt võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrasstatud.

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.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus ja sellega seonduvad (tehno)rajatised.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes planeeritud hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmine.
3. Mistahes krundile jääva esmase hoonestuse ja sellega seotud vajalike tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee projekteerimine.
4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on hoonestust teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (juurdepääsuks vajalik tee tolmuva kattena (nt freeskatte); vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sideühendus ning vajadusel uus tuletõrje-veevõtukoht); kommunikatsioonidele ja teele peab olema väljastatud kasutusluba.
5. Kasutuslubade väljastamine hoonetele.

Planeeritud tee krundil nr 9 ja planeeritud hoonestuse toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ehitab välja planeeringu elluviimisest huvitatud isik (elamupiirkonna arendaja). Vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele antakse tee peale kasutusloa saamist kohaliku omavalitsuse haldusse edaspidise hoolduse tegemiseks (avalikuks kasutamiseks). Kui ehitamise käigus rikutakse tee seisukorda, tuleb see taastada.

Transpordimaa krunt nr 10 on ette nähtud avaliku kasutusega ja antakse tasuta linnale üle peale katastriüksuse moodustamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Pärnu Linnavalitsus teostab 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 vastavalt *Planeerimisseaduse* § 140. 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.

Planeeringualal kehtib Audru Vallavolikogu 11.11.2004 otsusega nr 256 kehtestatud *Atta- Ans kinnistu detailplaneering*. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud planeering käesoleva planeeringuala ulatuses kehtetuks.

C – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500
5. Kruntimise joonis	M 1 : 500