

Töö nr: DP-25/10-2017

Papsaare külas Ihna kinnistu detailplaneering
ESKIIS

Asukoht: Pärnu linn, Papsaare küla

Huvitatud isik: Marko Koppel

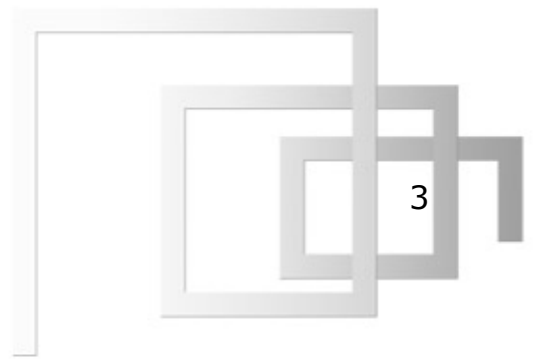
Planeerija: Laura Andla

Tartu 2021

SISUKORD

A SELETUSKIRI	4
1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	5
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.1 Planeeritava ala asukoht	5
3.2 Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid. 6	
3.3 Maakasutus ja hoonestus	6
3.4 Haljastus, liiklus	6
4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
5 Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
6 Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	8
7 Detailplaneeringuga kavandatav.....	9
7.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
7.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	12
7.3 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine.....	13
7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
7.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	15
7.5.1 Vee- ja tuletõrjerveevarustus.....	15
7.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi.....	15
7.5.3 Elektrivarustus	16
7.5.4 Soojavarustus	16
7.5.5 Sidevarustus.....	16
7.6 Tuleohutuse tagamine.....	16
7.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
7.8 Keskkonnatingimused	17
7.8.1 Papsaare maaparandussüsteem	17
7.8.2 Jäätmekäitlus.....	17
7.8.3 Müra- ja vibratsioon.....	18
7.8.4 Lõhn.....	18
7.8.5 Liigvee ärajuhtimine	19
7.9 Piirangud.....	19
7.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	19
7.11 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendused	21
B JOONISED	23
1. Situatsiooniskeem	24
2. Linnaehituslik analüüs	25
3. Eskiisjoonis.....	26

4. Tehnovõrgud.....	27
5. Illustratsioon.....	28



A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeringuala hõlmab Papsaare külas asuvat Ihna kinnistut (kü 16001:001:0001, pindala 20,79 ha, 100% maatulundusmaa) ning Audru jõe ääres asuvaid Jõesuudme põik 1 (kü 16001:001:0142, pindala 2523 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 2 (kü 16001:001:0143, pindala 12643 m², 100% üldkasutatav maa), Jõesuudme põik 3 (kü 16001:001:0144, pindala 2496 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 4 (kü 62401:001:0323, pindala 5468 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 5 (kü 62401:001:0325, pindala 2499 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 6 (kü 62401:001:0327, pindala 3849 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 7 (kü 62401:001:0328, pindala 2500 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 8 (kü 62401:001:0329, pindala 3844 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 9 (kü 62401:001:0330, pindala 2499 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 10 (kü 62401:001:0331, pindala 3958 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik 12 (kü 62401:001:0332, pindala 4974 m², 100% elamumaa), Jõesuudme põik T3 (kü 62401:001:0333, pindala 2257 m², 100% transpordimaa), Jõesuudme põik T2 (kü 16001:001:0146, pindala 914 m², 100% transpordimaa), Jõesuudme põik T1 (kü 16001:001:0145, pindala 117 m², 100% transpordimaa), Jõesuudme põik 4a (kü 62401:001:0324, pindala 86 m², 100% tootmismaa), Jõesuudme põik 5a kinnistuid (kü 62401:001:0326, pindala 81 m², 100% tootmismaa) ning Jõesuudme tee ulatuses Jõe puhkeala kinnistut (kü 16001:001:0332, pindala 7,38 ha, 100% üldkasutatav maa).

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

Planeeringualasse on kaasatud Audru Vallavolikogu 04.02.2010 otsusega nr 16 kehtestatud Jõesuudme ja Päikesemetsa kinnistute detailplaneeringuga moodustatud kinnistud eesmärgiga vähendada neil kinnistutel Läänemere ranna ehituskeeluvööndit ning muuta kruntide ehitusõigust, arhitektuurseid tingimusi ning osaliselt krundipiire. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus on tekkinud, kuna Jõesuudme ja Päikesemetsa detailplaneeringu menetlemise käigus on jäänud tähelepanuta nii kohalikul omavalitusel kui ka Keskkonnaametil Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatus. Planeeritud kinnistud jäävad täielikult Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse ning kavandatud tegevust pole võimalik ehituskeeluvööndit vähendamata ellu viia.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Läänemere ranna ehituskeeluvööndit Audru jõe ehituskeeluvööndini. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut käsitletakse looduskaitseeaduses üldplaneeringu muudatusettepanekuna (ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut käsitletakse ptk 7.11). Samas järgib detailplaneeringu lahendus üldisi Audru valla üldplaneeringus toodud põhimõtteid (vt ptk 4).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 17. juuni 2019. a korraldus nr 444 „Papsaare külas Ihna kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanideks on OÜ WeW (majandustegevuse teate number EG10213694-0001) poolt 2018. aasta jaanuaris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:1000, töö nr GEO-241-17 (täiendatud 17.04.2019) ning Kotkasilm OÜ (majandustegevuse teate number 10625310) poolt 03.06.2021 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 21003.

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;
- Jõesuudme ja Päikesemetsa kinnistute detailplaneering, kehtestatud Audru Vallavolikogu 04.02.2010 otsusega nr 16;
- Pärnu linnas Papsaare külas Ihna katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline eelhindang, töö nr 17114, koostaja Maves OÜ;
- Papsaare külas asuva Ihna maaüksuse detailplaneeringuga Audru jõe äärsel alal kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, töö nr 2021-139, koostaja Kobras AS;
- Eesti standard EVS 843:2016 “Linnatänavad”;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” Osa 1. Linnaplaneerimine;
- Papsaare külas Ihna kinnistu detailplaneeringu mürahinnang, töö nr 20003597, koostaja Hendrikson & Ko;
- Planeerimisseadus.

2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on 43 üksikelamu rajamine Ihna kinnistule, 9 üksikelamu rajamine Jõesuudme põik kinnistutele ning Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringu koostamise ülesanded on järgmised:

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

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeritav kinnistu reserveeritud 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 ca 27 ha suuruse maa-alaga, millest ca 21 ha moodustab Ihna kinnistu. Pärnu kesklinn jääb planeeringualast ca 4 km ning lõunast piirneb Audru jõega. EELIS andmebaasi kohaselt jääb planeeringualast lõunasse

Audru jõe ja Pärnu lahe vahelisele alale Natura 2000 võrgustikku kuuluv Valgeranna loodusala, mis kattub Valgeranna hoiualaga ning 250 m kaugusele lõunasse jääb Pärnu lahe linnualaga kattuv Pärnu lahe hoiuala.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

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

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala asub kogu ulatuses üleujutusohuga alal. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on planeeritaval kinnistul kord 10 aasta jooksul üleujutus abs 2,09 m. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Kõrgused jäävad Ihna kinnistul vahemikku 1,00 m – 2,00 m ning Jõesuudme põik kinnistutel 0,00 m – 2,61 m. Planeeringuala põhja- ja kagupiirile jääb Papsaare maaparandussüsteemi eesvool. Jõesuudme kinnistutel on maapinda tõstetud. Välja on ehitatud kogu Jõesuudme ja Päikesemetsa detailplaneeringuga kavandatud taristu. Rajatud on varasemalt planeeritud tiik ja kanalid.

Planeeringuala piirneb ida küljest Kaubasadama teega, kagu küljest Jõesuudme teega, edelast Audru jõega, lääne ja loode külgedelt elamu- ja maatulundusmaaga ning põhja küljest Elu teega. Planeeringualast ca 700 m põhja poole jääb Audru ringrada, mis võib põhjustada mürahäiringut. Alast ca 500 m kagu poole jääb Pärnu linna reoveepuhustusjaama kompostimistväljak, mis võib põhjustada lõhnahäiringut.

Hendrikson & Ko on koostanud mürahinnangu Ihna kinnistul. Mürahinnangu lähteandmetena kasutati piirkonna liikluskoormuste hinnangut, mille kohaselt on Kaubasadama tee planeeringualaga piirneva lõigu perspektiivne liikluskoormus 934 sõidukit ööpäevas. Mürahinnangu kohaselt jääb planeeritavate elamukruntide liiklusmüra tase normide piiridesse.

Planeeringuala ja selle kontaktvööndi linnaehituslik analüüs on näidatud joonisel 2.

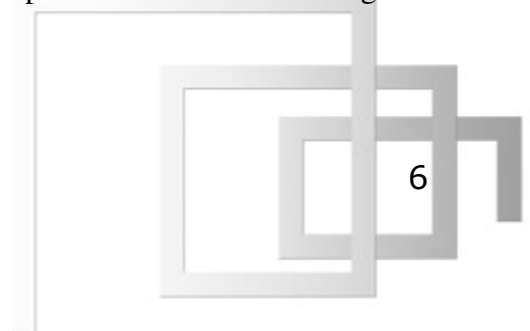
3.3 Maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on aktiivse kasutuseta. Ihna kinnistu olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Ihna kinnistu on hoonestamata.

Audru jõe äärsed kinnistud on moodustatud vastavalt Jõesuudme ja Päikesemetsa detailplaneeringule. Moodustatud on 10 üksikelamu krunti, 1 üldkasutatava maa krunt, 2 tootmismaa krunti ning 3 transpordimaa krunti. Lisaks on välja ehitatud planeeringuga kavandatud taristu. Jõesuudme põik 4a kinnistule on rajatud alajaam ning Jõesuudme põik 5a kinnistule reoveepumpla.

3.4 Haljastus, liiklus

Valdavalt on planeeringuala planeeringuala kaetud rohttaimestiku ning põõsastusega. Ala keskosas kasvab ka kõrghaljastus. Planeeringuala piirneb Elu tee ja Kaubasadama teega. Juurdepääs Ihna kinnistule on võimalik Elu teelt. Juurdepääs Jõesuudme põik kinnistutele on võimalik Jõesuudme ja Päikesemetsa detailplaneeringuga kavandatud ning välja ehitatud Jõesuudme tee ning Jõesuudme põik kaudu. Alale lähim bussipeatus asub ca 600 m kaugusel Haapsalu mnt ääres.



4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kehtiv Audru valla üldplaneering näeb planeeritaval alal ette reserveeritud elamumaad. Üldplaneeringu kaardi kohaselt ulatub planeeringualale Audru jõe ehituskeelu- ning piiranguvöönd. Üldplaneeringu kohaselt ulatub rohevõrgustiku koridor Audru jõe piiranguvööndini. Rohekoridorides on alla 3 ha suurusele kinnistule hooneid lubatud ehitada detailplaneeringu alusel. Jõeäärsete kinnistute alale koostatud KSH eelhinnangu kohaselt on juba varem toimunud ehitustegevuse käigus jõeäärne taimestus suures osas hävinud ning lisaks on planeeringualal kui ka sellest ülevoolu rajatud paadikanaleid. Audru jõe alamjooksul vasakkallas juba suures osas kasutusel või planeeritud kasutusele võtta elamumaana. Inimtegevusest lähtuvalt on loomade liikumine piki jõe kallast häiritud. Arvestades eeltoodut ei ole alust arvata, et tegemist on loomade liikumiseks olulise alaga.

Väljavõte Audru valla üldplaneeringust on esitatud joonisel 2.

Planeeritav ala on ette nähtud kujundada kompaktsama asustusega piirkonnaks, kuhu on plaanis rajada linna keskkonnast suuremaid ühepereelamu krunte (minimaalseks lubatud suuruseks on Ihna kinnistul vastavalt Audru valla üldplaneeringule 1200 m², planeeritud elamukrundid on seal ca 2000 m²). Jõesuudme põik kinnistud on juba varasema kehtestatud detailplaneeringu alusel krunditud. Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt krundipiire, kuid kruntide suurused on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga määratud seal piirkonnas minimaalse krundi suurusega 2500 m².

5 Maakonnaplaneeringu kohane piirkonna areng

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt ei ole soovitatav üleujutusohuga aladele uusi elamualasid kavandada. Planeeringu peatükis 7.3 on Ihna kinnistule seatud Audru valla üldplaneeringuga määratud meetmed, kuidas vältida majanduslikku kahju uute elamute ja juurdepääsuteede ehitamise lubamiseks:

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

Planeeringu peatükis 7.8.4 on seatud meetmed linna reoveepuhastusjaama poolt tekitatava ebameeldiva lõhna tõrjeks:

- Ebameeldiva lõhna vähendamiseks tuleb ala kagu osas kasvav haljastus säilitada ning istutatada tihedamaks. Elamukruntide ja Kaubasama tee vahele planeeritud haljasala maa.

Maakonnaplaneeringu kohaselt ei asu Papsaare külas Ihna kinnistu linnalise asustusega alal, vaid maalise asustusega aladel, kus moodustatakse linna keskkonnast oluliselt suuremad elamumaa krundid. Papsaare küla on Audru valla üldplaneeringuga määratud kompaktses

hoonestusega alaks, kus on loodud eeldused rahvastiku kasvuks. Rahvastiku andmete alusel Papsaare küla elanikkond kasvab: aastal 2010 - 865 elanikku, 2015 - 982 elanikku, 2020 - 1151 elanikku.

Kinnistu pole põllumajanduslikus kasutuses olnud aastakümneid ning mulla reaaloniteet on hinnatud alla 30 punkti. Maakonnaplaneeringus on väärtuslikuks põllumajandusmaaks nimetatud maad, mille boniteet on 35 punkti või rohkem. Maaeluministerium on oma 20.05.2019 kirjas nr 4.1-3/628 välja toonud maakonniti väärtusliku põllumajandusmaa moodustamiseks kaalutud keskmise boniteedi lävendi, mis Pärnu maakonnas on 41 hindepunkti. Eeltoodust lähtuvalt pole antud ala puhul tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.

Maakonnaplaneering annab suunised hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. Nagu eelpool välja toodud sai, siis alal pole potentsiaali põllumaana kasutusele võtmiseks. Samuti pole naaberalad põllumaana kasutusel. Samas on piirkonnast kujunemas atraktiivne mereäärne elamurajoon, mis on sidusaks üleminekuks linnaliselt keskkonnalt maalisele. Lisaks paikneb Ihna kinnistu olemasoleva asustuse, teede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses. Ihna kinnistu detailplaneeringu lahendus arvestab ümberkaudsete kruntide ning hoonestuse struktuuri, sihtotstarvete, suuruse ja paiknemisega.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on Audru jõgi nimetatud roheline võrgustiku koridorina toimiva vooluveekoguna ning mererannal, järvede ja jõgede ääres on roheline võrgustiku koridori laiuks ehituskeeluvööndi ulatus. Audru jõe ehituskeeluvööndisse planeeringuga hooneid ei planeerita. Lisaks pole lubatud ehituskeeluvööndisse piirdeid rajada, et tagada loomade vaba liikumine.

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

6 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

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

Kultuurilised mõjud

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

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige

ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga 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 liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7 Detailplaneeringuga kavandatav

7.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Ihna kinnistu 51 krundiks. Ihna kinnistust moodustakse 43 ühepereelamu krunti, viis teemaa krunti, kaks haljasala maa krunti ning üks puhke- ja spordirajatiste maa krunt. Jõesuudme põik 10 ja Jõesuudme põik 12 kinnistud liidetakse üheks krundiks. Jõesuudme tee T2 kinnistu jagatakse Jõesuudme põik 2 ja 3 kruntidega liidetavateks osadeks. Jõesuudme põik 3 katastriüksuse põhjaosasse, kuhu juba praeguseks on rajatud juurdepääsutee, moodustatakse uus tee ja tänava maa krunt, mis tagab juurdepääsu Jõesuudme põik 1 ja Jõesuudme põik 3 kinnistutele.

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

Tabel 1. Krundijaotus.

<i>Pos nr.</i>	<i>Krundi planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud suurus</i>	<i>Moodustatakse kinnistust (k/li)</i>	<i>Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus</i>	<i>Jagatava krundi senine sihtotstarve</i>
1.	PS - Puhke- ja spordirajatiste maa 100%	11 066 m ²	Ihna (16001:001:0001)	11 066 m ²	maatulundusmaa 100%
2.	LT – Tee ja tänava maa 100%	10 795 m ²	Ihna (16001:001:0001)	10 795 m ²	maatulundusmaa 100%
3.	EP – Üksikelamu maa 100%	1866 m ²	Ihna (16001:001:0001)	1866 m ²	maatulundusmaa 100%
4.	EP – Üksikelamu maa 100%	2138 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2138 m ²	maatulundusmaa 100%
5.	EP – Üksikelamu maa 100%	2254 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2254 m ²	maatulundusmaa 100%
6.	EP – Üksikelamu maa 100%	2091 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2091 m ²	maatulundusmaa 100%
7.	EP – Üksikelamu maa 100%	2040 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2040 m ²	maatulundusmaa 100%
8.	EP – Üksikelamu maa 100%	2065 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2065 m ²	maatulundusmaa 100%
9.	EP – Üksikelamu maa 100%	2215 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2215 m ²	maatulundusmaa 100%

<i>Pos nr.</i>	<i>Krundi planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud suurus</i>	<i>Moodustatakse kinnistust (k/ii)</i>	<i>Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus</i>	<i>Jagatava krundi senine sihtotstarve</i>
10.	EP – Üksikelamu maa 100%	1964 m ²	Ihna (16001:001:0001)	1964 m ²	maatulundusmaa 100%
11.	EP – Üksikelamu maa 100%	2410 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2410 m ²	maatulundusmaa 100%
12.	EP – Üksikelamu maa 100%	2154 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2154 m ²	maatulundusmaa 100%
13.	EP – Üksikelamu maa 100%	2064 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2064 m ²	maatulundusmaa 100%
14.	EP – Üksikelamu maa 100%	2115 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2115 m ²	maatulundusmaa 100%
15.	EP – Üksikelamu maa 100%	2272 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2272 m ²	maatulundusmaa 100%
16.	EP – Üksikelamu maa 100%	2365 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2365 m ²	maatulundusmaa 100%
17.	EP – Üksikelamu maa 100%	2071 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2071 m ²	maatulundusmaa 100%
18.	EP – Üksikelamu maa 100%	2228 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2228 m ²	maatulundusmaa 100%
19.	EP – Üksikelamu maa 100%	2018 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2018 m ²	maatulundusmaa 100%
20.	EP – Üksikelamu maa 100%	2021 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2021 m ²	maatulundusmaa 100%
21.	EP – Üksikelamu maa 100%	2086 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2086 m ²	maatulundusmaa 100%
22.	EP – Üksikelamu maa 100%	2013 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2013 m ²	maatulundusmaa 100%
23.	HP – Haljasala maa 100%	11 555 m ²	Ihna (16001:001:0001)	11 555 m ²	maatulundusmaa 100%
24.	EP – Üksikelamu maa 100%	2006 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2006 m ²	maatulundusmaa 100%
25.	EP – Üksikelamu maa 100%	2059 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2059 m ²	maatulundusmaa 100%
26.	EP – Üksikelamu maa 100%	2004 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2004 m ²	maatulundusmaa 100%
27.	EP – Üksikelamu maa 100%	2027 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2027 m ²	maatulundusmaa 100%
28.	EP – Üksikelamu maa 100%	2048 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2048 m ²	maatulundusmaa 100%
29.	EP – Üksikelamu maa 100%	2006 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2006 m ²	maatulundusmaa 100%
30.	EP – Üksikelamu maa 100%	2091 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2091 m ²	maatulundusmaa 100%
31.	EP – Üksikelamu maa 100%	2030 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2030 m ²	maatulundusmaa 100%
32.	EP – Üksikelamu maa 100%	2090 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2090 m ²	maatulundusmaa 100%
33.	EP – Üksikelamu maa 100%	2232 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2232 m ²	maatulundusmaa 100%
34.	EP – Üksikelamu maa 100%	2012 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2012 m ²	maatulundusmaa 100%
35.	EP – Üksikelamu maa 100%	2475 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2475 m ²	maatulundusmaa 100%
36.	EP – Üksikelamu maa 100%	1995 m ²	Ihna (16001:001:0001)	1995 m ²	maatulundusmaa 100%
37.	EP – Üksikelamu maa 100%	2064 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2064 m ²	maatulundusmaa 100%

<i>Pos nr.</i>	<i>Krundi planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud suurus</i>	<i>Moodustatakse kinnistust (k/ii)</i>	<i>Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus</i>	<i>Jagatava krundi senine sihtotstarve</i>
38.	EP – Üksikelamu maa 100%	2024 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2024 m ²	maatulundusmaa 100%
39.	EP – Üksikelamu maa 100%	2190 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2190 m ²	maatulundusmaa 100%
40.	EP – Üksikelamu maa 100%	2266 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2266 m ²	maatulundusmaa 100%
41.	EP – Üksikelamu maa 100%	2158 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2158 m ²	maatulundusmaa 100%
42.	EP – Üksikelamu maa 100%	2518 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2518 m ²	maatulundusmaa 100%
43.	EP – Üksikelamu maa 100%	2338 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2338 m ²	maatulundusmaa 100%
44.	EP – Üksikelamu maa 100%	2261 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2261 m ²	maatulundusmaa 100%
45.	EP – Üksikelamu maa 100%	2236 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2236 m ²	maatulundusmaa 100%
46.	EP – Üksikelamu maa 100%	2017 m ²	Ihna (16001:001:0001)	2017 m ²	maatulundusmaa 100%
47.	LT – Tee ja tänava maa 100%	4329 m ²	Ihna (16001:001:0001)	4329 m ²	maatulundusmaa 100%
48.	LT – Tee ja tänava maa 100%	8146 m ²	Ihna (16001:001:0001)	8146 m ²	maatulundusmaa 100%
49.	HP – Haljasala maa 100%	68 740 m ²	Ihna (16001:001:0001)	68 740 m ²	maatulundusmaa 100%
50.	LT – Tee ja tänava maa 100%	1376 m ²	Ihna (16001:001:0001)	1376 m ²	maatulundusmaa 100%
51.	LT – Tee ja tänava maa 100%	172 m ²	Ihna (16001:001:0001)	172 m ²	maatulundusmaa 100%
52.	EP – Üksikelamu maa 100%	2523 m ²	-	-	-
53.	EP – Üksikelamu maa 100%	2585 m ²	Jõesuudme tee T2 (16001:001:0146)	682 m ²	transpordimaa 100%
			Jõesuudme põik 3 (16001:001:0144)	1903 m ²	elamumaa 100%
54.	EP – Üksikelamu maa 100%	2499 m ²	-	-	-
55.	EP – Üksikelamu maa 100%	2500 m ²	-	-	-
56.	EP – Üksikelamu maa 100%	2499 m ²	-	-	-
57.	EP – Üksikelamu maa 100%	8932 m ²	Jõesuudme põik 10 (62401:001:0331)	3958 m ²	elamumaa 100%
			Jõesuudme põik 12 (62401:001:0332)	4974 m ²	elamumaa 100%
58.	EP – Üksikelamu maa 100%	3844 m ²	-	-	-
59.	EP – Üksikelamu maa 100%	3849 m ²	-	-	-
60.	EP – Üksikelamu maa 100%	5468 m ²	-	-	-
61.	ÜM – Üldkasutatav maa 100%	12 931 m ²	Jõesuudme põik 2 (16001:001:0143)	12 700 m ²	üldkasutatav maa 100%

<i>Pos nr.</i>	<i>Krundi planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud suurus</i>	<i>Moodustatakse kinnistust (k/ii)</i>	<i>Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus</i>	<i>Jagatava krundi senine sihtotstarve</i>
			Jõesuudme tee T2 (16001:001:0146)	231 m ²	transpordimaa 100%
62.	LT – Tee ja tänava maa 100%	2257 m ²	-	-	-
63.	LT – Tee ja tänava maa 100%	592 m ²	Jõesuudme põik 3 (16001:001:0144)	592 m ²	elamumaa 100%
64.	TT – tootismaa 100%	81 m ²	-	-	-
65.	TT – tootismaa 100%	86 m ²	-	-	-

7.2 Kavandatud ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Kruntide kavandatud ehitusõigus on toodud eskiisjoonisel (joonis 3). Krundile Pos 1 on lubatud ehitada kuni kaks hoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 100 m². Üksikelamu kruntidele Pos 3-22 ning Pos 24-46 on lubatud ehitada üks põhihoone ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 350 m². Kruntidele Pos 52-56 ning Pos 58-60 on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 250 m². Krundile Pos 57 on lubatud ehitada üks põhihoone ja kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 700 m².

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi- ja abihoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Eskiisjoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid ning võimalik põhihoone paiknemine.

Ihna kinnistul on planeeritud hoonestusalad kavandatud 8 m kaugusele teemaa piirist. Abihoonete hoonestusalad on teepoolsest krundipiirist 10 m kaugusel. Kruntidel Pos 18,19,30,31,32,36-44 on ka abihoonete hoonestusala määratud 8 m kaugusele teepoolsest krundipiirist. Naaberkinnistutel abihoonete ehitamisel kinnistu piirist kuni 4 m kaugusele on vaja naaberkinnistu omaniku kirjalikku nõusolekut. Kohustuslik ehitusjoon on määratud juurdepääsutänavaga paralleelselt. Vähemalt 50% elamu mahust peab olema ehitusjoonel. Kruntidel Pos 18,19,30,31,32,36-44 on ehitusjoon vaba ning abihooned võivad olla ka tänava pool. Kruntide Pos 36-42 puhul, kui valitakse abihoonete paiknemine tänava pool, peavad sarnase mahuga abihooned olema ehitusjoonel, elamutel on vaba ehitusjoon. Nurgapealsed krundid võivad endale valida sobiva mahasõidu asukoha.

Jõesuudme põik kinnistutel (Pos 52-60) on planeeritud hoonestusalad teemaa piirist vastavalt 4 m, 6 m ja 10 m kaugusel ning naaberkinnistutest 4 m kaugusel jõega piirnevatel kruntidel 10 m kaugusel maa-ala põhjapoolsetel kruntidel.

Hooned peavad tänavalõikude kaupa olema nii viimistluselt kui ka stiililt ühtlased. Ühe tänavalõigu ulatuses tuleb arvestada tabelis 2 toodud ühtseid üldnõudeid katuse tüüpide, kallete ja fassaadi materjalide osas. Katuse harjajoon peab olema paralleelne kohustusliku ehitusjoonega.

Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pindala ning paiknemine selgub lõpliku

hooneprojektiga. Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Imiteerivate materjalide kasutamine (plastvooder jt) välisviimistlusena on keelatud. Samuti pole välisviimistluses lubatud domineeriva osana kasutada ümarpalki või ristseotisega freeskantpalki. Olulisemad arhitektuursed tingimused planeeritavatele hoonetele on antud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuursed tingimused planeeritud hoonetele.

Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus	Põhihoonel kuni 9 m, abihoonetel kuni 5 m.
Hoonete maapealne korruselisus	Põhihoonel kuni 2, abihoonetel 1.
Hoonete maa-alune korruselisus	Pole lubatud.
Katuseüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal	Lubatud katusekalle: Pos 1 0° - 45°, Pos 18,19,30,31,32,36-44 2-korruselisel põhihoonel 0° - 45° ning 1-korruselisel põhihoonel ja abihoonetel 0° - 35°, ülejäänud kruntidel 2-korruselisel põhihoonel 0° - 20° ning 1-korruselisel põhihoonel ning abihoonetel 0° - 35°. Pos 52-60 on lubatud katusekalle 0° - 10°.
	Harja suund: paralleelne kohustusliku ehitusjoonega, kruntidel Pos 18,19,30,31,32,36-44 paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga.
	Katusekatte materjal: kivi, valtsplekk, sindel, rullmaterjal.
	Katuse värvitoonid: Pos 1,18,19,30,31,36-44 punane, hall, pruun, must ning ülejäänud kruntidel hall, pruun, must. Pos 52-60 on lubatud katuse värvitoonid punane, hall, pruun ja must.
Välisviimistlusmaterjalid	Lubatud välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon. Fassaadi värvitoonidena kasutada looduslähedasi ümbruskonda sobituvaid toone.
Hoonete minimaalne tulepüsisusklass	TP3

7.3 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine

Haljastus, heakord ja piirded

Põhimõtteline planeeritud kõrghaljastus kruntidel Pos 1, Pos 23, Pos 49 on näidatud eskiisjoonisel (joonis 3). Haljastust on planeeritud rajada ala põhja ja ida külgedele, et leevendada müra, mis võib tulla Elu teelt, Audru ringrajalt ning Kaubasadama teelt. Haljastus tuleb rajada kindlasti mitmerindelisel. Lisaks on haljastust planeeritud Pärnu linna reoveepuhastusjaama kompostimistväljakult tuleva võimaliku ebameeldiva lõhna vältimiseks planeeringuala kagu osasse. Ala kagu osas olemasolev haljastus tuleb maksimaalselt säilitada ning istutada tihedamaks. Haljaspuhver peab olema mitmerindeliline (kõrgemad ja madalamad puud, põõsad). Juurdepääsuteede, parkimisalade ja hoonestuse alt välja jääv väärtuslik kõrghaljastus tuleb võimalusel säilitada. Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik määratakse hilisema haljastusprojektiga krundisiselt. Planeeritud haljastõkete rajamine on

arendaja kohustus.

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

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 tänavalõigis tuleb kasutada sama tüüpi tänaväärset piiret.

Kruntide Pos 52-60 elamu hoovialad võib piirata maksimaalselt 1,2 m kõrguste piiretega, mis on linnavalitsuses kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Pärnu linna heakorra eeskirja.

Vertikaalplaneerimine

Maapinda tuleb täita üksikelamu kruntide ning juurdepääsu teede alusel pinnal. Rajatavate hoonete esimese korruse põranda lubatud minimaalne ehituskõrgus peab olema +3,19 m abs, soovituslikult +3,69 m abs. Hoonete ümbrune maa-ala ning juurdepääsuteed, platsid, parklad, mänguväljaku alad ja kõik hoonestusalad tuleb tõsta vähemalt +2,29 abs, et vähendada üleujutusohu riski. Hoonete elektripaigaldised ei tohi olla alla +3,19 m abs. Antud tingimust tuleb arvestada ka krundile Pos 65 rajatud alajaama puhul.

Jõesuudme põik kinnistute osas koostatud KSH kohaselt peab reostusohu vältimiseks reoveepumpla olema rajatud kinnise süsteemina, kuhu üleujutusvesi ei sisene, ankurdatud ning teenindusluuk peab olema rajatud kõrgemale 1% tõenäosuslikust üleujutusastmest – 2,88 m.

Kruntidele Pos 23 ja Pos 49 on planeeritud rajada tehisveekogud, mille eesmärgiks on ala kuivendamine. Tiikide veetasemeks on planeeritud maksimaalselt 1.30 m. Veetase tagatakse planeeritud pinnaspaisülevooluga, mis on planeeritud planeeringuala kaguosasse. Pinnaspaisülevoolu võimalik asukoht ning lõiked on näidatud eskiisjoonisel. Täpne lahendus antakse eraldi projektiga.

Planeeritud tiikide kaevandamisest saadud pinnast kasutatakse Ihna kinnistul elamukruntide ja hoonestusalade täitmiseks. Täidetava hoonestuse aluse pinna maht on ligikaudu 50 000 m³. Planeeritud tiikidest kaevandatava pinnase maht on ligikaudu 80 000 m³.

Planeeritud teede aluse pinna täitmiseks kasutatakse karjääri materjali. Täidetava teede aluse pinna maht on ligikaudu 23 000 m³.

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

7.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Elu teelt. Planeeringualale on kavandatud viis teemaa krunti. Planeeringuala Elu tee poolsesse serva on ette nähtud kaks teemaa krunti, Pos 50 ja Pos 51, üldplaneeringukohase kergliiklustee rajamiseks, mis antakse kohalikele omavalitsusele üle, kui krunt on eraldatud. Arendaja ei pea kergliiklusteed välja ehitama. Kolm teemaa krunti on ette nähtud juurdepääsuteedeks planeeriavatele üksikelamutele. Pos 2 kinnistul asuva tee esimene ristmik on planeeritud ringristmikuna. Ringristmiku täpne asukoht

pannakse paika ehitusprojektiga.

Üksikelamu kruntide parkimine lahendatakse kruntide siseselt vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2, mille kohaselt on igale üksikelamu krundile planeeritud 3 parkimiskohta. Planeeritud üldkasutatava maa (Pos 1) juurde on tee laiendusena planeeritud 5-kohaline parkla. Krundile Pos 1 on planeeritud jalgrattaparkla, mille täpne asukoht pannakse paika ehitusprojektiga.

Tupiktänavate lõppu on planeeritud laiend, mille abil on tagatud päästetehnika autode ümberpööramisvõimalus.

Sõiduteed tuleb rajada tolmuvaba katendiga.

7.5 Tehnovõrgud- ja rajatised

Jõesuudme põik kinnistutele on välja ehitatud kehtestatud Jõesuudme ja Päikesemetsa kinnistute detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud- ja rajatised. Rajatud on elektrimaakaabelliinid koos liitumiskilpidega ja alajaam (M233371320). Kehtestatud detailplaneeringuga nähti ette kinnistute liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Praeguseks on rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ning Jõesuudme põik 5a kinnistul asuv reoveepumpla.

7.5.1 Vee- ja tuletõrjerveearustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Pärnu Vesi AS poolt 12.03.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr DT-198587. Planeeringuala veeühendus on planeeritud Elu teel asuvast peatorustikust. Planeeritud veevarustus on ette nähtud ringsüsteemina. Täpne kruntide ühendustorustik tuleb lahendada projekteerimisel.

Tuletõrjiveega varustamiseks on planeeritud ühisveevärgi torustikule hüdrandid. Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjiveega varustatavad kuni kahekorruselised elamupiirkonna eluhooned paiknema kuni 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

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

7.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee- ja sademevee kanalisatsiooni aluseks on Pärnu Vesi AS poolt 12.03.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr DT-198587.

Reovee ärajuhtimine on planeeritud reoveepumplate ning survekanalisatsiooniga. Kruntidelt on planeeritud isevooselised torustikud reoveepumplani ning reoveepumplast survetorustik Elu teel asuva survekanalisatsioonitorustikuni. Planeeritud kruntide ühendustorustikud ning reoveepumplate asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga. Planeeritud reoveepumplate kuja on 10 m.

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

7.5.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 31.03.2020 koostatud tehnilised tingimused 344728.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud planeeringuala kirdeosasse, planeeritava tee äärde. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kasesalu alajaamast. Uuest alajaamast on planeeritud 10 kV maakaabelliin Krimmi alajaamani, kust on planeeritud 10 kV maakaabelliin Jõesuudme teel asuva elektrikaablini.

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

Kõik liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektriikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Tänavavalgustus on planeeritud uute tänavate äärde, planeeritud spordi- ja mänguplatsi ning ühiskogumismahutite juurde. Valgustite toide on kavandatud uuest alajaamast. Valgustite põhimõtteline paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

7.5.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale.

7.5.5 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33582283. Sidevarustus on planeeritud sidekaevust PPS-83. Sidetrassi nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1 m. Igale elamukrundile on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Planeeritud sidekanalisatsiooni asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

7.6 Tuleohutuse tagamine

Hoonete tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile ja ehitisealusele pinnale määratud TP3. Tagatud peab olema siseministri poolt 30.03.2017 välja antud määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m on tuleohutuse tagamiseks vajalik rajada tulemüür või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästeametiga.

7.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS

809-1:2002. Detailplaneeringu rakendamisel tuleb jälgida järgmisi meetmeid:

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

7.8 Keskkonnatingimused

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

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

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

7.8.1 Papsaare maaparandussüsteem

Planeeringuala kattub osaliselt Papsaare maaparandussüsteemiga. Planeeringualal asuva dreanaazisüsteemi toimevõime on pärast planeeringulahenduse elluviimist väga madal ning antud alal olev süsteem ei ole kellelegi teisele eesvooluks. Ihna kinnistu piiridesse jääva Papsaare maaparandussüsteemi kasutusotstarve on Lääne regiooni Põllumajandusameti poolt loetud lõppenuks. Alal asuv eesvool on vajalik ning see tuleb säilitada. Maapinna tõstmisel ja sadeveesüsteemide rajamisel ning teistel ehitustöödel ei tohi halveneda maaparandussüsteemi eesvoolu toimimine.

Ehitamisel tuleb arvestada, et vanad drenid saavad kannatada, kuid jäävad osaliselt tööle. Seega tuleb projektis ette näha vanade dreniotste tamponeerimine. Tamponeerida tuleb kindlasti nii pealetulev kui äraviiv vool. Arvestada tuleb, et tegemist on savitoru dreanaaziga, kus torude pikkuseks on 33 cm. Lahtikaeve korral võib mitu toru ära kukkuda ning tuleb kindlaks teha, et liiduste vahelt ei hakka surve tekkimise korral vett välja ajama.

7.8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmekäitlus nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel peab vastama Pärnu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga. Krundile Pos 49 on planeeritud ühiskogumismahutid.

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

7.8.3 Müra- ja vibratsioon

Hendrkson & Ko poolt koostatud mürahinnangu tulemuste analüüsist nähtub, et Kaubasadama teele lähimate planeeritud hoonestusalade müratase jääb vahemikku 50...55 dB päeval ning 45...50 dB öösel, mis vastab II kategooria (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutused, elamu maa-alad, rohealad) müratundlike alade sihtväärtusele ja seda ka suhteliselt suure liikluskoormuste prognoosi korral. Elu tee äärsete hoonete müratase on väiksem, kuid võib ületada 50 dB päeval ja 45 dB öösel. Teedest kaugemale jäävate hoonete puhul jääb müratase juba madalamaks kui 50 dB päeval ja 45 dB öösel. Mürahinnangus järeldatakse, et planeeringualal on tagatud sobivad tingimused pidevaks välisõhus viibimiseks ning puhkenurkade ja mänguväljakute rajamiseks. Müravalli rajamise vajadus puudub, kuna müra jääb piirnormidesse. Elamukruntide ja tee vahele on jäetud piisava vahemaaga puhverala.

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

Vastavalt Terviseameti Kesklabori füüsikalabori koostatud Audru ringraja mürauringu (töö nr 6/4-6-2/1611) tulemustele ületas planeeringuala piirkonnas 29.06.2018 treeningu- ja kvalifikatsiooni sõitude läbiviimisel oli müratase 50,9 dB ning 30.06.2018 toimunud võistluspäeval 52,8 dB. AKUKON OÜ töö nr 190734-M01-A kohaselt ei ole Audru ringrajal tagatud müratõkete katkematus ja ühtlane kõrgus, vallide peal olev puitaed on enamjaolt amortiseerunud ning ei tõkesta müra levikut.

Planeeritavate elamute müratundlikkuse vähendamiseks tõhustada hoonete välispiiride (välisseinad, ukсед, aknad) heliisolatsiooni, et vähendada häirivust hoone vaikust nõudvates ruumides. Müra häirivuse vähendamiseks võib elamute välisterritooriumi ette näha mürakaitseekraanid.

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

Mürähäiringu leevendamiseks on ette nähtud rajada haljastust Elu tee ja Kaubasadama tee äärde. Lisaks tuleb seada planeeritavatele kinnistutele müraservituut. Elamumaa kruntide ja Kaubasadama tee vahel saavad kinnistute igakordsed omanikud rajada vastavalt vajadusele müratõkke (müravall või sein). Selleks on planeeringuga jäetud Kaubasadama tee äärde müravalli rajamiseks piisav ala.

7.8.4 Löhn

Planeeringualast ca 350 m kaugusele jääb Pärnu linna reoveepuhastusjaam koos jäätmete

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

7.8.5 Liigvee ärajuhtimine

Planeeringualale on kavandatud kolm kuivendustiiki pindaladega vahemikus 1,1 – 3,5 ha. Planeeritavate tiikide rajamisel on arvestatud kinnistul asuvate olemasolevate tiikide ja kraavidega. Planeeritavad tiigid on ühendatud Ihna kinnistu kagu piirile jääva kraaviga. Veetaseme kontrollimiseks on planeeritud ülevoolupais. Maksimaalseks tiikide veetasemeks on planeeritud 1.30 m.

Tiikide kinnikasvamise vältimiseks tuleb tiike vastavalt vajadusele puhastada. Puhastamise vajadust tuleb hinnata regulaarselt.

Tee truupid tuleb rajada läbimõõdus minimaalselt 300 mm.

Planeeritavate tiikide pindala on ca 4,5 hektarit ning vastavalt 01.10.2019 jõustuvale veeseadusele on üle 1 hektari suuruste seisuveekogude rajamisel kohustuslik veeluba (VeeS, §187, p 16). Täpne tiikide suurus ja paiknemine täpsustada edasise projekteerimise käigus.

7.9 Piirangud

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

Planeeringualale ulatub eesvoolu kaitsevöönd (12 m), kalda veekaitsevöönd (1 m), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (10 m), Audru jõe kalda veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (50 m) ning piiranguvöönd (100 m), Läänemere ranna veekaitsevöönd (20 m), ehituskeeluvöönd (100 m) ning piiranguvöönd (200 m). Piirangud ja kaitsevööndite ulatus on toodud eskiisjoonisel (joonis 3).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid ja teisi elektripaigaldisi.

7.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise

võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku 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 hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb teostada terviklikult ala kõrguslik planeerimine, haljastus, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord:

1. Kinnisasja siht- ja kasutusotstarbe muutmine tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga (alus: MaaParS § 48).

2. Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega kokkulepe, mille kohaselt ehitab arendaja välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vastavad juurdepääsuteed kruntideni, ühisveevärgi ja ühisreoveekanaliseerimise tänavatorustikud ja pumplad, krunde teenindava elektrivõrgustiku, vajalikud haljasalad ja haljastuse puhveralad. Ihna 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 väljaehitamise eest. Etapid ei ole ajalisel järjekorras.

Jagatava kinnistu (16001:001:0001) omanike taotluste alusel annab Pärnu Linnavalitsus detailplaneeringuga kavandatud 51 kinnistu jagamise korralduse.

4. Planeeringuga hõlmatud kinnistud jagatakse 43 elamumaa krundiks (pos 3-22 ja pos 24-46), kaheks haljasala maa krundiks (pos 23,49), üheks puhke- ja spordirajatiste maaks (pos 1) ja viieks tee ja tänava maa-ala krundiks (pos 2,47,48,50,51).

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. Arendaja projekteerib ja ehitab välja nii vastavad juurdepääsuteed koos tänavavalgustusega elamukruntideni vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kui avalikult kasutatavad teed vastavalt planeeringulahendusele.

7. Arendaja korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi tänavatorustiku ja reoveekanaliseerimise tänavatorustiku ja pumplade projekteerimise ja väljaarenduse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.

8. Arendaja korraldab elektriga varustatavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide

liitumispunktideni.

9. Arendaja ehitab välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vajaliku kraavistiku sademevee ärajuhtimiseks.

10. Pärast juurdepääsuteede ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele on võimalik taotleda ühiskondlikele (ehitusloakohustuslikele hoonetele), üksikelamutele ja abihoonetele ehitusluba.

11. Moodustatavad transpordimaa krundid võõrandatakse Pärnu linna omandisse, kui see on koos taristuga vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloa saanud. Võõrandamistingimused täpsustatakse lepinguga. Elu tee äärsed üldplaneeringukohased kergliiklustee krundid Pos 50 ja Pos 51 antakse pärast kruntimist Pärnu linnale tasuta üle.

12. Planeeritud veekogud ja rohealad on planeeritud avalikuks kasutuseks ning maaomanike ühisomandisse, kelle kohus on tagada ka alade hooldamine. Enne kruntide müüki tagab tervikuna arendatavate alade hoolduse arendaja. Tiikide hoolduskohustus (pos 6-9, 11-16,18,19,22,33-42) seatakse tiigiga külgnevatele maaomanikele.

13. Käesoleva detailplaneeringu alas ehitada välja valmidus spordiväljaku või mänguväljaku rajamiseks. Spordi- või mänguväljaku välisvalgustus ehitada välja hiljemalt väljaku rajamisega.

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 asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

7.11 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendused

Ehituskeeluvööndi laius vastavalt looduskaitseeadusele ja Audru valla üldplaneeringule on Läänemere rannal 100 meetrit kõrgveepiirist. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Jõesuudme põik kinnistutel Audru jõe kalda ehituskeeluvööndi piirini (50 m veepiirist). Ehituskeeluvööndi ulatus ning vähendamise ettepanek on toodud joonisel 3. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimub looduskaitseeaduse § 40 sätestatud korras.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et ellu viia Jõesuudme ja Päikesemetsa detailplaneeringuga kavandatud tegevus. Kehtestatud planeeringualal on juba välja ehitatud kogu vajalik taristu (juurdepääsuteed, tehnovõrgud) üksikelamute rajamiseks. Varasemalt on jäänud Läänemere ranna ehituskeeluvöönd tähelepanuta ning ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik planeeritud hoonetele ehitusluba väljastada.

Vastavalt Jõesuudme põik kinnistute kohta koostatud KSH eelhinnangule ei ole kavandatav tegevus Läänemere ranna ehituskeeluvööndis ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, mis looduskaitseeaduse § 34 kohaselt on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Jõesuudme põik kinnistutele on välja ehitatud juurdepääsuteed ja vajalikud tehnovõrgud ja – rajatised. Tehtud ehitustööde käigus on looduslik olukord juba ümber kujundatud ning seega ei ole looduskoosluste säilitamine planeeringualal enam asjakohane.

Samuti ei ole asjakohane hinnata planeeringualal Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise mõju ranna eripära arvestava asustuse suunamisele ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamisele. Üleujutuste esinemisel ulatub tinglik rannajoon tavapärasest puhkepiirkonnast kaugemale elamupiirkonna alale, kuhu on ligipääs võimalik avalikult kasutatavalt teelt. Eelnimetatud ranna kaitse eesmärkide kaudu soovitakse eelkõige võimaldada rannaala kasutamist rekreatiivsetel eesmärkidel, kuid kuna see ala ei ole mõeldud rekreatiivsetel eesmärkidel kasutamiseks, ei ole ka asjakohane hinnata planeeringualal Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise mõju antud eesmärgile.

Detailplaneeringuga on kavandatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse jäävale alale üheksa üksikelamu rajamine, mistõttu on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine asjakohane. Ranna ehituskeeluvöönd ulatub planeeringualale üleujutuste esinemise tõttu, seega saab inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju esineda üleujutuste toimumisel. Minimeerimaks võimalikke inimtegevusest tulenevaid kahjulikke mõjusid, on planeeringuga ette nähtud minimaalseks esimese korruse kõrguseks 3,19 m abs, soovituslikult 3,69 m abs.

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:20 000
2. Linnaehituslik analüüs M 1:5000
3. Eskiisjoonis M 1:1000
4. Tehnovõrgud M 1:1000
5. Illustratsioon