

TELLIJA: Pärnu linn  
OBJEKT: Luige mü, Papsaare küla, Pärnu linn

**T – 2007**  
**A - 372**

**LUIGE KINNISTU**  
DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist  
(kutsetunnistus nr 109260)

K. Keel

Projekteerija

S. Kolk

KURESSAARE  
2019



## KÖITE KOOSSEIS

### 1. Menetlusdokumendid

1. Pärnu linnavolikogu 10.01.2019 otsus nr 6 Papsaare küla Luige kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

## 2. Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus: .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus: .....	8
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....	9
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>10</b>
4.1. Krundijaotus: .....	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus: .....	10
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele.....	11
4.4. Krundile pääs ja parkimine.....	11
4.5. Haljastus ja heakord .....	12
4.6. Avalik ruum .....	12
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused .....	12
4.8. Keskkonnakaitse .....	13
4.9. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed .....	13
4.10. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	14
4.11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek .....	14
4.12. Energiatõhusus .....	15
4.13. Piirkonna turvalisus.....	15
4.14. Tuleohutusnõuded.....	16
4.15. Servituutide vajadus.....	16
4.16. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused .....	16
4.17. Planeeringu elluviimine .....	16
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>17</b>
5.1. Elektrivarustus.....	17
5.2. Sidevarustus .....	17
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.....	17
5.5. Soojavarustus .....	17

### **3. Joonised**

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| 1. Aukoha skeem         | DP-1 |
| 2. Tugiplaan            | DP-2 |
| 3. Planeeringu lahendus | DP-3 |

### **4. Kooskõlastused**

### **5. Lisad**

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD**

### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

1. Pärnu linnavolikogu 10.01.2019 otsus nr 6 Papsaare küla Luige kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

### **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74)
- Audru valla üldplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

### **1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Geodeetiline alusplaan: OÜ Kinnisvara Ekspert Topo-geodeetiline maa-ala plaan, töö nr 7376, 14.08.2017

## **2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on Luige kinnistu lõunaküljele paadikuuri ja nakkevõrkude puhastamise platsi rajamiseks tingimuste määramine ning seetõttu ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu on tegemist Audru valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala hõlmab **Luige** kinnistut, katastritunnusega 15904:003:0250, pindalaga 5254 m<sup>2</sup>. Luige kinnistu paikneb Pärnu linnas Papsaare külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

põhjast:

- Koskla (katastritunnus 15904:003:0249) 100% maatulundusmaa;

läänest:

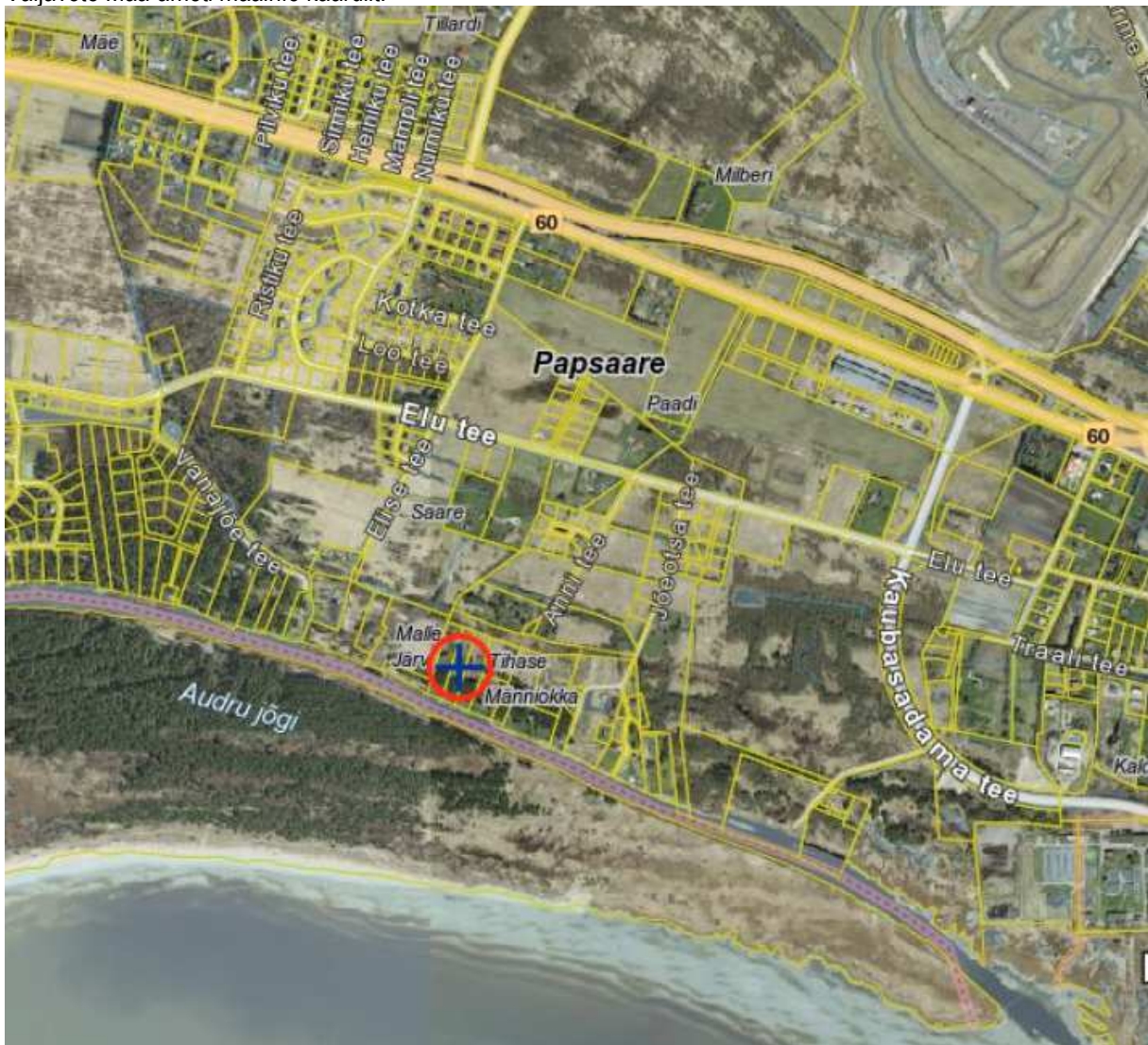
- Tihase (katastritunnus 15904:003:0254) 100% maatulundusmaa;

idast:

- Malle (katastritunnus 15904:003:0720) 100% maatulundusmaa.

Lõunast piirneb maaüksus Audru jõega.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritav **maatulundusmaa** sihtotstarbega **Luige** kinnistu on hoonestatud. Maaüksusel on riikliku ehitisregistri andmetel elamu (ehitisregistri kood 120263392, ehitisealune pind 68,5 m<sup>2</sup>, kõrgus 7,1 m). Lisaks nimetatud hoonele on kinnistul veel kasvuhuone ja kuur (ehitisealused pinnad alla 20 m<sup>2</sup>) ning väliköök. Kinnistul on olemasolev kaev. Rajatud on slipp, jõkke on paigutatud paadisild. Jõe äärde on rajatud puitvaiadest kaldakindlustus, millel on näha amortiseerumise märke- vaiad on pinnase surve all vajunud kaldu.

Luige maaüksus on valdavalt lage põllu- ja õuemaa. Elamu ja juurdepääsute vahel on olemasolev kõrghaljastus. Ümbruses paiknevad hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused ja Audru jõgi.

*Kinnistul on järgmine kõlvikuline koosseis:* looduslik rohumaa 548 m<sup>2</sup>, metsamaa 1117 m<sup>2</sup>, õuemaa 3299 m<sup>2</sup> ja muu maa 290 m<sup>2</sup>.

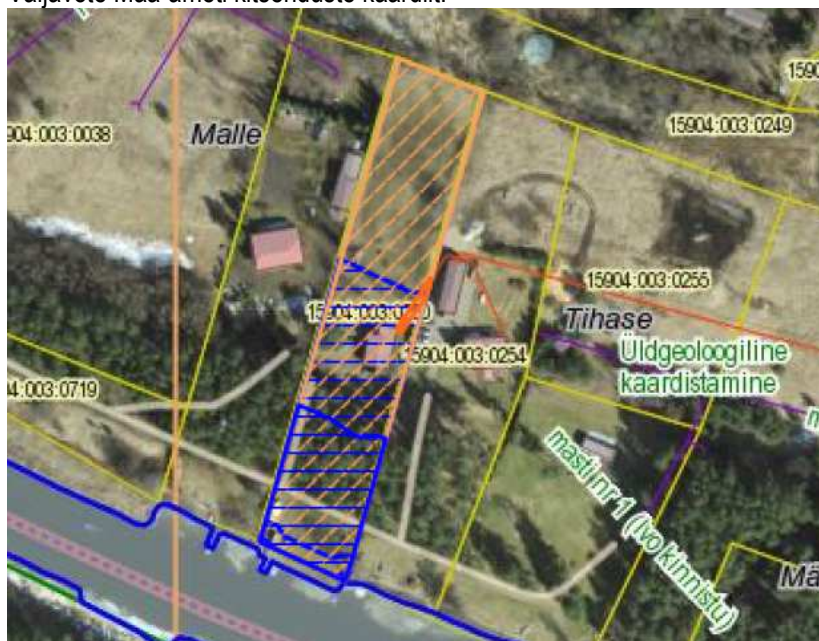
*Maa-alale pääseb* mööda riigi tugimaanteed Pärnu-Lihula (tee nr 60), sealt edasi avalikult kasutatavalt Elise teelt (Kõigema tee) läbi Kuklase, Järvi, Pardi ning Malle kinnistutel ajalooliselt väljakujunenud erateede, mille kasutamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist seada juurdepääsusevituut. Nimetatud tee on Maa-ameti kaardi andmetel kruuskattega, läbib Luige kinnistut ning on juurdepääsuteeks ka Tihase ja Kajaka maaüksustele.

Maaüksuse reljeef on tasane, jõe suunas langev. Maapinna abs kõrgused ca 1.64 - 0.94 m. Maa-ameti andmetel asub planeeritav kinnistu üleujutusohuga piirkonnas (üleujutuse absoluutkõrgus 2.28 m, esinemise tõenäosus 1x 10 a jooksul).

**Luige** kinnistul on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Kinnistu paikneb osaliselt Audru jõe **kalda ehituskeeluvööndis**. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.
- Kinnistu paikneb osaliselt **kalda piiranguvööndis**. LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.
- Kinnistul on **kalda veekaitsevöönd** – 10 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 29, LKS § 39) ja avalikult kasutatava veekogu **kallasrada**- 4 m tavalisest veepiirist.
- Kinnistul paikneb **sideehitise kaitsevöönd** (1 m mõlemal pool sideehitist)
- Kinnistu asub geoloogilise uuringu alal (registrikood U903)

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:

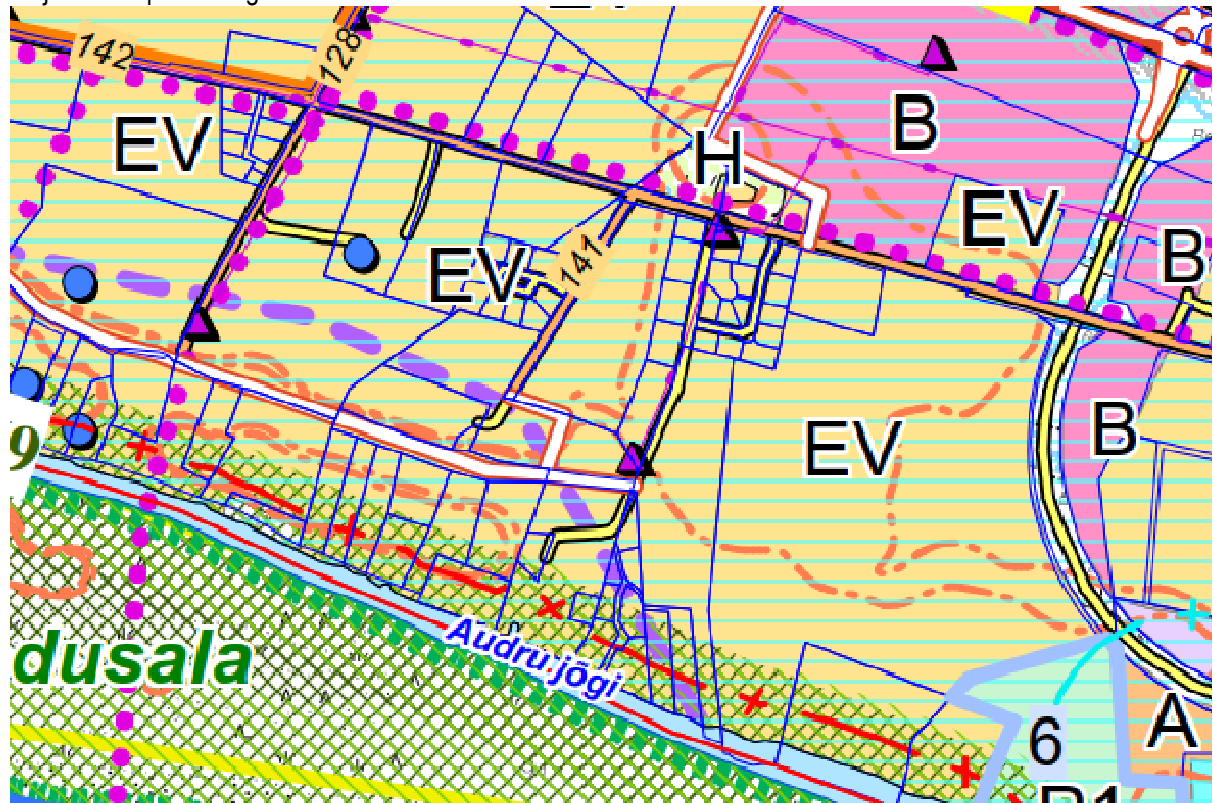




### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Audru valla üldplaneering, kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu hajaasustusalal. Maakasutuse juhtfunktsiooniks on elamumaa. Luige kinnistu asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv elamumaa krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.

- Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering. Olemasolevate ühepereelamute või taluelamute olemasolul on lubatud neid ümber ehitada või rekonstrueerida ilma detailplaneeringuta sõltumata kinnistu suurusel eeldusel, et hoone ehitusala pindala ei suurene üle 33% ega hoone uued osad ei lähe naaberkinnistule lähemale kui 5 m.
- Kehtestatud üldplaneeringuga säilitatakse maakasutuse senised juhtfunktsioonid vastavalt välja kujunenud olukorrale või muudetakse senist maakasutuse otstarvet, reserveerides alale vastava juhtfunktsiooni.
- Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooalalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal.
- Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunde ja kinnistuid kasutada edasi nende senise kasutusfunktsiooni järgi. Reserveeritud juhtotstarvet ehk juhtfunktsiooni ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnistu seniseid ehitustingimusi (k.a sihtotstarvet) soovitakse muuta.
- Reserveeritud juhtfunktsiooni järgset maad võib maaomanik edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib.
- Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv krundil detailplaneeringuga.
- Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.
- Elamute ja nende abihoonete ehitamine ning maapinna täitmine on keelatud hoonestamata üleujutatavatel ranna-aladel (allapoole mere kõrgvee piiri, milleks loetakse topo-geodeetilisel plaanil olevat 1,5 m samakõrgusjoont). Erandeid võib Vallavalitsus selle reegli osas teha detailplaneeringu alusel ja seadusega ettenähtud korras.



- Elamispinna põranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m kõrgus maapinnast Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigalised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja hajaasustuses näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde. Üldplaneeringus on kõrgusmärgid antud vana süsteemi kohaselt, seetõttu lisatakse käesolevas planeeringus kõigile kõrgusmärkidele +0,19 m abs (EH2000).

### Piirded

Kallasraja ulatuses on keelatud rajada piirdeid. Jõe kaldal on soovitatav piire paigaldada veepiirist 20 - 30 m kaugusele. Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Ranna ja kalda ulatuses asuvatel krundidel on soovitatav piirded võimaluse korral paigutada vahetult ümber elamu või ärihoone hooviala. Kõik piirdeaiad peavad asuma teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala) ja suhteliselt suuri krundi pindalaid. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda.

Detailplaneeringu alal ei ole üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud, seetõttu **on käesolev detailplaneering** Audru valla üldplaneeringut muutev. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu (LKS § 40 lg 4).

### 3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadadovalt ei ole planeeritaval maa-alal kehtivaid detailplaneeringuid.

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Käesoleva planeeringuga Luige maaüksuse olemasolevat sihtotstarvet (100% maatulundusmaa) ei muudeta. Maaüksusel soovitakse tegeleda traditsioonilise kalapüügiga. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus abihoone (paadikuuri) rajamiseks. Lisaks paadikuurile rajatakse kuuri kõrvale kuni 40 m<sup>2</sup> nakkevõrkude puhastamise plats. Luige kinnistu asub osaliselt Audru jõe kalda ehituskeeluvööndis. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Paadikuuri soovitakse rajada Audru jõe kaldast ca 4 m kaugusele. Seetõttu on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Kavandatav paadikuur paikneb osaliselt veekaitsevööndis. Veeseaduse § 29 kohaselt on veekaitsevöönd vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Veekaitsevööndis on keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine käesoleva seaduse §-des 29<sup>1</sup> ja 29<sup>2</sup> sätestatud tingimustel;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurit puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Paadikuuri ehitamise puhul ei ole tegemist majandustegevusega, seega on tegevus kooskõlas veeseadusega.

##### 4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga Luige kinnistut ei jagata ega krundita. Kinnistu sihtotstarvet ei muudeta, kuid edaspidi on võimalik sihtotstarvet muuta reserveeritud juhtotstarbe kohaselt elamumaaks.

##### 4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga seatakse Luige kinnistul ehitusõigus abihoone (paadikuuri) rajamiseks. Paadikuuri suurim kõrgus on 5 m maapinnast ja lubatud ehitisealune pindala kuni 40 m<sup>2</sup>. Kehtiva Ehitusseadustiku kohaselt ei ole kavandatava paadikuuri puhul tegemist ehitusloakohustusliku hoonega.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on määratud lähtudes krundi suuruselt ning olemasolevast kasutusest. Hoonestusala on määratud kahes osas: elamu ümber jääv õueala, mis asub väljaspool ehituskeeluvööndit (põhijoonisel hoonestusala nr 1) ning paadikuuri ehitamiseks vajalik hoonestusala (põhijoonisel hoonestusala nr 2) jõe ääres. Hoonestusaladele määratakse eraldi ehitusõigus.

Kinnistule rajatud puitvaiadest kaldakindlustus rekonstrueeritakse ja asendatakse metallvaiadega. Vaiade asendamine minimeerib lihkeohu. Kaldakindlustus rajada viisil, mis peab loodustingimustele vastu. Kaldakindlustuse rajamiseks on Keskkonnaamet väljastanud vee erikasutusloa (nr L.VV/332685). Kaldakindlustus rekonstrueerida enne paadikuuri rajamist.

##### Planeeritud ehitusõigus hoonestusalal nr 1

Hoonete suurim lubatud arv hoonestusalal  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala  
Hoonete suurim lubatud kõrgus

**1 elamu ja 3 abihoonet**

**450 m<sup>2</sup>**

**2 korrust, maksimaalselt 9 m maapinnast elamul ja  
1 korrus, maksimaalselt 6,5 m maapinnast abihoonel**

**30-45°**

Lubatud katusekalle

##### Planeeritud ehitusõigus hoonestusalal nr 2

Hoonestusala pindala  
Hoonete suurim lubatud arv hoonestusalal  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala  
Hoonete suurim lubatud kõrgus  
Lubatud katusekalle

**96 m<sup>2</sup>**

**1 abihoone**

**40 m<sup>2</sup>**

**1 korrus, maksimaalselt 5 m maapinnast**

**30-45°**

### 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitektuurseid nõudmisi ei esitata, **uute hoonete kavandamisel arvestatakse** ümbritseva keskkonna ja sellega sobivusega. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonestuse eskiis omavalitsusega. Vajadusel on omavalitsusel õigus esitada täiendavalt projekteerimistingimused. Hoonete projekteerimisel arvestada üleujutusohuga ning lähtuda üldplaneeringuga antud tingimustest

*Lubatud välisviimistlusmaterjalid:*

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse tervikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Hoonestusalal nr 1 lähtuda uute hoonete projekteerimisel olemasoleva elamu arhitektuurist ja välisviimistlusest. Katusekalle abihoonetel 30-45°. Harja suund määratakse vastava projektiga.

Kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning peahoone ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Elamispinna pöranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,19 m absoluutkõrgusest.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,6 m planeeritud maapinnast.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmargini +2.29 m abs, et kaitsta hooned ja tehnotaristut.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.
- Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimalikku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Hoonete projekteerimisel arvestada üleujutusohuga.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.
- Sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

Hoonestusalal nr 2 peab kasutama olemasoleva elamu ja abihoonetega sobivaid materjale. Hoone välisseinte viimistluseks kasutada puitu. Katuse tüüp- viilkatus.

Kavandatavale paadikuurile kehtivad järgmised nõuded:

- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning peahoone ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimalikku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.
- Hoone projekteerimisel arvestada üleujutusohuga.
- Hoone ja muu vara rajada viisil, mis peab vastu vähemalt 2,69 m abs veetasemele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

*Piirded:*

Piirete kavandamisel arvestada üldplaneeringus esitatud nõuetega, vt ptk 3.3. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,6 m. Kivi- ja puitaedade ning läbipaistmatute plankpiirete rajamisel on piirete lubatud maksimaalseks kõrguseks 1,2 m. Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad.

### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale säilib olemasolev juurdepääs kohalikult teelt- Elise tee (Kõigema teelt) läbi Kuklase, Järvi, Pardi ning Malle kinnistutel ajalooliselt väljakujunenud erateede, uut juurdepääsu ei kavandata. Erateede kasutamiseks

seatakse juurdepääsuservituut. Planeeringuga kavandatu ei mõjuta liikluskoormust ega suurenda parkimiskohtade vajadust. Paadikuuri rajamine ei piira juurdepääsu naaberkinnistutele.

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



#### 4.5. Haljastus ja heakord

Kinnistu õuealast jõe poole jääval alal on olemasolev kõrghaljastus, õuemaale on rajatud iluaed. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Lubatud on täiendava haljastuse rajamine. Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 ja 4.7 esitatud tingimusi. Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

#### 4.6. Avalik ruum

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Elu tee ääres (Elise tee bussipeatus, kaugus ca 900 m planeeritavast maa-alast). Luige kinnistu lähiümbruses paiknevad eramud.

Paadikuuri rajamine ei mõjuta rohevõrgustiku toimimist ega naaberkinnistutel paiknevate elamute privaatsust. Samuti ei suurene paadikuuri rajamise ja kasutamisega müratase.

#### 4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt paikneb planeeritav ala Audru-Valgeranna väärtusliku maastiku alal, kus tuleb arvestada järgmiste maakasutustingimustega:

- hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- tagada kaunite teelõikude avalik kasutus;
- tagada kaunite veeteelõikude läbitavus;
- maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;

Maakonna planeeringuga tehakse ettepanek nimetada muuhulgas ka Audru-Valgeranna väärtuslik maastik rahvusmaastikuks, see tähendab, et tegemist on unikaalse maastikuga, mis vajab kõrgendatud tähelepanu.

Nimetatud planeeringu kohaselt on Audru jõgi roheline võrgustiku koridor, mille laiuseks on ehituskeeluvööndi laius. Seega asub planeeritav ala osaliselt roheline võrgustiku koridoris.

Üldised tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks:

- säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- tagada, et looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust;
- asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;
- säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) hoidmine;

Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadest alal vabalt liikuda. Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel on soovitatav rajada sinna võimalusel uushaljastus.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse olemasoleva elamu abihoone rajamist hooldatud ja igapäevases kasutuses olevale alale. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse ning uusi piirdeid roheline võrgustiku alale ei kavandata. Rajatav paadikuur liikumisvõimalusi oluliselt ei halvenda. See ei lõika liikumisteed läbi. Lähtuvalt eeltoodust ei ohusta planeeritav tegevus rohevõrgustiku toimimist.

#### 4.8. Keskkonnakaitse

Planeeritav maaüksus ei asu kaitstaval alal, kuid paikneb osaliselt kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis, veekaitsevööndis ning roheline võrgustiku koridoris. Audru jõe vastaskaldal on Valgeranna hoiuala. Hoiuala paikneb planeeritavast paadikuuri hoonestusalast ca 40 m kaugusel, mis on piisavaks puhveralaks.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid;
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küttekiikide võimaliku kasutamisega;
- planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

Kuna planeeringuga kavandatakse tegevusi hoonestatud kinnistul, mis on aktiivses igapäevases kasutuses, siis ei too käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine kaasa olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest. Kavandataval tegevusel puudub mõju teisel pool Audru jõge paiknevale Valgeranna hoiuala kaitse-eesmärkidele.

#### 4.9. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Alla 3,19 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteiluruume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooneid ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;

- Sademeveekraavide ja truupeide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealaid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Vooluveekogude äärsetel maatükkidel ja kruntidel tuleb arvestada ehituskeeluvööndi liikumisega maa suunas, ehitusõiguse realiseerimisel peab ehitatav ehitise olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga.

#### 4.10. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on Audru valla üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvöönd planeeringualal 50 m veepiirist ning maa-ala määratud juhtotstarve on elamumaa. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit hoonestusala nr 2 ulatuses (paadikuuri ja nakkevõrkude puhastamise platsi tarbeks, ca 96 m<sup>2</sup> suurune ala kinnistu jõepoolse piiri ääres), vt DP-3 Planeeringu lahendus.

#### 4.11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ehituskeeluvööndi ulatust Luige kinnistul hoonestusala nr 2 Planeeritav maaüksus asub osaliselt ehituskeeluvööndis. LKS § 38 kohaselt on ehituskeeluvööndi laiuks 50 m. Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada Luige kinnistul kavandatava paadikuuri ning nakkevõrkude puhastamise platsi ulatuses. Vastavalt LKS § 40 lg 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab Keskkonnaamet. Paadikuuri ehitamine väljapoole ehituskeeluvööndit on võimalik, kuid ei ole mõttekas, kuna sel juhul ei saa paadikuuri otstarbekohaselt kasutada. Ehituskeeluvööndi vähendamine Luige maaüksusel ja seeläbi Audru valla üldplaneeringu muutmine võimaldab maaomanikul tegeleda traditsioonilise kalapüügiga.

##### *Taimestik ja looduskooslused*

Luige maaüksus ei paikne kaitstaval alal. Kavandatava paadikuuri asukohas (põhijoonisel hoonestusala nr 2) puudub looduslik kõrghaljastus. Planeeritav ala on igapäevaselt aktiivses kasutuses. Jõe äärde on rajatud puitvaiadest kaldakindlustus, kõrghaljastus puudub, muru niidetakse regulaarselt ning rajatud on kiviplats. Rajatud on slipp, jõkke on paigutatud paadisild. Lähtuvalt eeltoodust ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine Luige kinnistul oluliselt Audru jõe kalda taimestikku. Audru jõe vastaskaldal on Valgeranna hoiuala, mille kaitse-eesmärkideks valgete luidete ehk liikuvate rannikuluidete (2120), hallide luidete ehk kinnistunud rannikuluidete (2130\*), luidetevaheliste niiskete nõgude (2190) ja lamminiitude (6450) kaitse. Kavandataval tegevusel puudub mõju teisele poole Audru jõge.

##### *Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju*

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Jäätmete käitlemiseks on kinnistul olemasolevad konteinerid olmejäätmete kogumiseks ning sõlmitud vastav leping jäätmeluba omava ettevõttega. Vähesel määral tekib võrkude puhastamisest vee-elustiku jääke. Kinnistul on olemasolev juurdepääsutee. Planeeringuga kavandatu elluviimine ei too kaasa liikluskoormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist jõe kaldale.

##### *Väljakujunenud asustus*

Planeeritav kinnistu on hoonestatud. Maaüksusel on elamu ning kõrvalhooned, mis paiknevad väljaspool ehituskeeluvööndit. Olemasolev ehitusjoon kulgeb Audru jõe ääres üldiselt mööda ehituskeeluvööndit, kuid leidub ka hooned, mis paiknevad jõe lähedal. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont ja

asustustrit. Kavandatava hoone kõrgus ei ületa olemasolevate naabruses paiknevate hoonete kõrguseid. Lubatud on kuni 5 meetri kõrgune paadikuur. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

#### *Juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal*

Ehituskeeluvööndi vähendamine Luige maaüksusel ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Juurdepääs randa on mööda olemasolevat teed. Planeeritav paadikuur ning võrgupuhastusplats ei paikne seadusjärgsel kallasrajal.

#### *Reljeef*

Planeeringuala reljeef on tasane jõe suunas langev. Paadikuuri kavandatavas asukohas on maapinna kõrgus ca 1,0 meetrit. Tegemist on üleujutusohuga piirkonnaga. Kuna jõe äärde ei plaanita elamut, siis üleujutusohu inimese elule ei põhjustata. Vältimaks vara kahjustamist tulenevalt üleujutusest tuleb paadikuuri ja võrkude puhastamise platsi kavandamisel rakendada vastavaid meetmeid (vt ptk 4.3 ja 4.9).

#### *Olemasolev teede- ja tehnovõrk*

Luige maaüksusele pääseb olemasolevalt teelt. Uut juurdepääsuteed ja täiendavaid tehnovõrke paadikuurile ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

**Arvestades väljakujunenud ehitusjoont, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine paadikuuri ning nakkevõrkude puhastamise platsi rajamiseks vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.**

### **4.12. Energiatõhusus**

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Uute hoonete ehitamisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

### **4.13. Piirkonna turvalisus**

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske. Läbipaistvate piirete kasutamine võimaldab hea nähtavuse.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepeingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.



#### 4.14. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Planeeritud hoonete täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoonete projekteerimise käigus.

Lähimad hoonestatud kinnistud on Malle ja Tihase. Lähimad hooned asuvad kavandatavast paadikuurist vähemalt 50 m kaugusel (Luige kinnistul asuv kuur ca 11 m kaugusel), seega on eri kinnistute hoonete vahelised nõutavad 8 m tuleohutuskujad tagatud.

#### 4.15. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks seatakse juurdepääsuservituut Kuklase, Järvi, Pardi ja Malle kinnistutele ajalooliselt väljakujunenud erateede kasutamiseks.

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Kuklase mü (15904:003:0846) Järvi mü (15904:003:0038) Pardi (15904:003:0719) Malle (15904:003:0720)  Luige mü (15904:003:0250)	Luige mü (15904:003:0250)    Tihase mü (15904:003:0254) Kajaka mü (15904:003:0256)	Juurdepääsu tagamine avalikult kasutatavale teele.	Juurdepääsutee

#### 4.16. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeringu järgselt jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused. Ehituskeeluvööndit vähendatakse paadikuuri ja võrgupuhastusplatsi hoonestusala nr 2 ulatuses (ca 96 m<sup>2</sup>).

#### 4.17. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeringuga ei ole kavandatud avalikuks kasutuseks teede ja tehovõrkude rajamist, seetõttu Pärnu linn ei pea detailplaneeringukohaseid rajatise välja ehitama.
2. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb juurdepääsuks Luige kinnistule seada juurdepääsuservituut Kuklase, Järvi, Pardi ning Malle kinnistutega.
3. Kaldakindlustuse ümberehitamise järel on võimalik paadikuuri ja nakkevõrkude platsi ehitusteatise esitamine.
4. Pärnu linn teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehitus- ja kasutuslubade menetluse käigus.

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

### **5.1. Elektrivarustus**

Luige maaüksusel on olemasolev toimiv liitumiseping Elektrilevi OÜ-ga. Eeldatavasti täiendavaid võimsusi ei vajata. Paadikuuri elektriühendust ei kavandata.

### **5.2. Sidevarustus**

Luige maaüksusel on olemasolev liitumine sideteenusega.

### **5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Luige maaüksusel on olemasolev vee- ja kanalisatsioonisüsteem. Paadikuuri vee- ja kanalisatsioonisüsteeme ei planeerita.

### **5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž**

Luige kinnistul on olemasolev drenaaž. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ja teedele on keelatud.

### **5.5. Soojavarustus**

Luige kinnistu elamul on olemasolev küttesüsteem (tahke- ja elektriküte). Paadikuur on kavandatud küteta.

Uute abihoonete kavandamisel lahendada küte lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumbad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Horisontaalne maaküte on lubatud vaid kõrghaljastusest vabale alale.