

Pärnumaa Pärnu linn Audru alevik
Põllu tn 11 ja 13 kinnistute
DETAILPLANEERING

Tellijä: OÜ ProWeb

Koostaja: GeoBaltica OÜ
geobaltica@geobaltica.ee
Tel: (+372) 5552 3686

Tartu 2019-2020

SISUKORD

1.	Planeeringu koostamise alused.....	3
2.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED	3
3.	PLANEERITAVA ALA ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA KONTAKTVÖÖND	3
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
5.	PLANEERINGULAHENDUS.....	5
5.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.2	Krundi ehitusõigus	6
5.3	Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.4	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
5.5	Haljastus, heakord ja piirded.....	7
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.7	Tuleohutusnõuded.....	8
5.8	Tehnovõrgud.....	9
5.8.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
5.8.2.	Sademevesi	9
5.8.3.	Elektrivarustus	9
5.8.4.	Välisvalgustus.....	10
5.8.5.	Soojavarustus.....	10
5.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
5.10	Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks	10
5.11	Servituudi seadmise vajadus	12
5.12	Planeeringu elluviimise kava	12
6.	JOONISED	14
1.	Situatsiooniskeem M 1:10000	14
2.	Tugijoonis M 1:2000	14
3.	Põhijoonis M 1:2000	14
4.	Tehnovõrgud M 1:2000	14
5.	Planeeringu illustratsioon	14

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Pärnu Linnavalitsuse 23.07.2018 korraldus nr 637 Papsaare külas Põllu tn 11 ja 13 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Audru valla üldplaneeringut (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19;
- Pärnu linnas Audru alevikus Põllu tn 11 (katastriüksuse tunnus 15904:003:2015) ja Põllu tn 13 (katastriüksuse tunnus 15904:003:2016) detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise eelhinnangut, Koostaja AS Kobras, töö nr 2017-280;
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (GeoBaltica OÜ, mõõdistatud 29.11.2017, töö nr GEO-17-30), alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97;
- Raksipõllu detailplaneering (algatatud Audru Vallavalitsuse 17.03.2017 korraldusega nr 61.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala ümberkruntimine, kruntidele ehitusõiguse määramine ühepereelamute rajamiseks, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonidega liitumiste lahendamine. Planeeritava ala ulatus on ca 2,5 ha.

Detailplaneering on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga.

3. PLANEERITAVA ALA ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA KONTAKTVÖÖND

Planeeritav ala asub Pärnu linnas Audru alevikus. Planeeringuala hõlmab järgmised maaüksused:

- Põllu tn 11 (katastriüksuse tunnus 15904:003:2015) pindalaga 9 510 m², maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa;
- Põllu tn 13 (katastriüksuse tunnus 15904:003:2016), pindalaga 14 036 m², maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa;
- reformimata Luige tee, millel on planeeringu koostamise ajal pooleli katastriüksuse moodustamise toimingud.

Detailplaneeringuala asuvate kinnisasjade maakasutuse sihtotstarve on küll 100% elamumaa, kuid mõlemal kinnisasjal puudub aktiivne maakasutus. Varasemalt on kinnisasjad olnud põllumajanduslikus kasutuses. Täna on maaüksused suures osas võsastunud rohumaad. Üksikud puud (kased, harilikud männid, lepad) on ala pikaaegse hooldamatuse tõttu saanud suureks kasvada. Põllumajandusuuringute Keskuse poolt 28.11.2017 edastatud info kohaselt ei ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.

Planeeringualast läänes, Jõe tn ja Audru vahelisel alal paikneb elamurajoon, mis jääb Audru aleviku tiheasutusalale. Maaüksuste vahele jäävat Luige teed ääristavad üksikelamud. Planeeritavast alast ida poole jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, millel on koostamisel Raksipõllu detailplaneering. Eelnimetatud planeeringu eesmärk on jagada planeeringualale jäävad maaüksused (Raksiserva (katastriüksuse tunnus 15904:003:2121), Raksivahe (katastriüksuse tunnus 15904:003:2120) ja Luige tee 8 (katastriüksuse tunnus 62401:001:0232)) elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringuala jääb lähimast keskusest Audru alevikust ca 2 km kaugusele, maakonnakeskus Pärnu linn asub ca 8 km kaugusel. Mõlema keskusega on hea teede ühendus. Lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 1 km kaugusel.

Piirkond on sobilik kvaliteetse elukeskkonna väljaarendamiseks. Lähipiirkonnas on olemasolevad üksikelamud ning naabermaaüksustel on arendamisel terviklik elamupiirkond, samuti jäävad lähedale keskused. Juurdepääs on tagatud kohaliku Põllu tee ja Luige tee kaudu. Mõlemad teed on kahesuunalise liiklusega. Juurdepääsuteedel on ühendus maanteega, mis tagab kiire pääsu keskustesse. Arendamist soodustavad ka planeeringuala läheduses Luige teel paiknevad Audru aleviku veevõrgu ja reoveekanalisatsiooni torustikud.

Mööda Luige teed ja Põllu tn 11 kirde nurgas kulgeb olemasolev sideehitis. Põllu tn 11 ja 13 Põllu tee poolses servas kulgeb 10 kV elektriõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 3 m mõlemal pool liini telge (alus majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 m). Muud tehnovõrgud alal puuduvad.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELIS-e andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Lähim kaitsealune objekt on Audru poldri looduskaitseala, mis paikneb teisel pool Audru jõge Audru poldril ja mille vähim kaugus linnulennul on ca 250 m. Audru poldril asub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku kuuluv Pärnu lahe linnuala.

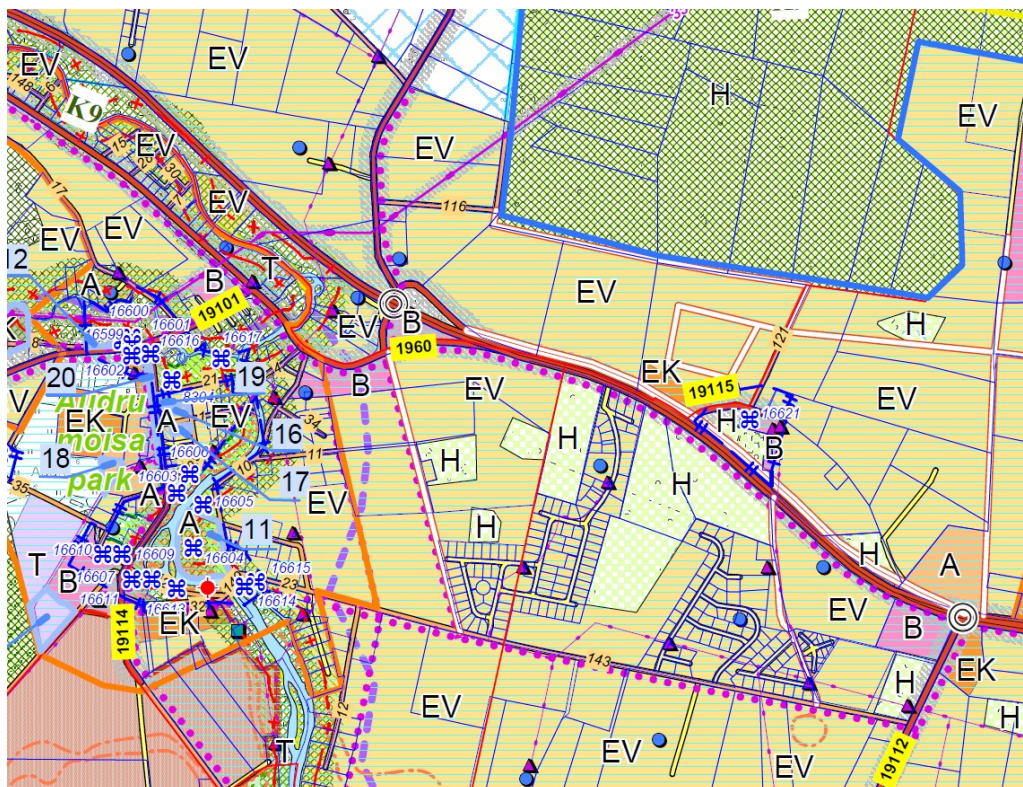
Detailplaneeringualast edelas asub Audru jõgi. Lähim kaugus jõeni on ca 120 m. Looduskaitsealusest tulenevad kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m ei ulatu planeeringualale. Planeeritav piirkond jääb ülejutusohuga alale, mis tähendab, et 1 kord 10 aasta jooksul võib esineda merevee ülejutus. Soovitused ehitamiseks on toodud pt 5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele.

Maapind planeeritaval alal on tasane. Kõrgusmärgid alal on valdavalt vahemikus 2-2,5 m. Planeeringuala ei kuulu maaparandusehitiste koosseisu, kuid piirkonnas asuvad maaparandusehitiste eesvoolud. Põllu 11 ja Põllu 13 kinnisasju ümbritsevad maaparanduse (registrisse kandmata) eesmärgil rajatud kraavid. Kraavide kaudu suunatakse veed Audru jõkke.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Audru valla üldplaneeringu (kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19) kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks määratud reserveeritud elamumaa (EV) (skeem 1). Planeeritav ala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Lisaks eelnevale seab Audru valla üldplaneering kohustuseks koostada detailplaneering, kui kavandatavad elamukrundid on alla 1 ha suurused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas.



Skeem 1. Väljavõte Audru valla üldplaneeringust

Audru valla üldplaneeringu kohaselt on Pärnu linna ja Audru aleviku vaheline ala kavas kujundada kompaktsema asustusega alaks, kus domineerivad linna keskkonnast suuremad ühepereelamu krundid. Planeeringuala asub Pärnu maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal K9, mis kulgeb piki Audru jõge ning mille struktuuri ja tugevuse tagamiseks on vajalik veekogude ja nende kaldaalade looduslikkuse säilitamine. Asustuse kavandamisel ei tohi ohtu seada roheline võrgustiku säilimist ning läbi lõigata roheline võrgustiku koridore.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jagatakse 9 elamumaa sihtotstarbega krundiks (EP) ning 4 transpordimaa (LT) krundiks. Kruntimisel on lähtutud kehtiva üldplaneeringu tingimustest: väikeelamute krundi minimaalne suurus on 1200 m². Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja pindalad on toodud tabelis 1 ja tabelis 2. Planeeritud krundi pindala võib täpsustada piiride mahamärkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Katastriüksuse aadress	Pos nr	Krundi pindala m ²	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve	Planeeringujärgne katastriüksuse kasutamise sihtotstarve
Põllu tn 11	Pos 1	1966	EP	Elamumaa
Põllu tn 11	Pos 2	1937	EP	Elamumaa
Põllu tn 11	Pos 3	1870	EP	Elamumaa
Põllu tn 11	Pos 4	1979	EP	Elamumaa
Põllu tn 13	Pos 5	1892	EP	Elamumaa
Põllu tn 13	Pos 6	1845	EP	Elamumaa

Põllu tn 13	Pos 7	2202	EP	Elamumaa
Põllu tn 13	Pos 8	2355	EP	Elamumaa
Põllu tn 13	Pos 9	4086	EP	Elamumaa
Põllu tn 11	Pos 10	1148	LT	Transpordimaa
Põllu tn 13	Pos 11	1049	LT	Transpordimaa
Põllu tn 11	Pos 12	610	LT	Transpordimaa
Põllu tn 13	Pos 13	568	LT	Transpordimaa

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

LT – tee- ja tänava maa-ala

5.2 Krundi ehitusõigus

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusala ulatus on reeglina määratud maksimaalse suurusega, et hoonete asetamisel kasutada krundi kõiki võimalusi. Kruntide moodustamisel on arvestatud olemasolevate teede, kraavide ja piirangutega, privaatsuse tagamisega ning piirneva koostamisel oleva Raksipõllu detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Pos nr	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Suurim lubatud korruselisus
Pos 1		EP 100%	2	300	8,5	2
Pos 2		EP 100%	2	300	8,5	2
Pos 3		EP 100%	3	300	8,5	2
Pos 4		EP 100%	3	300	8,5	2
Pos 5		EP 100%	2	300	8,5	2
Pos 6		EP 100%	2	300	8,5	2
Pos 7		EP 100%	3	300	8,5	2
Pos 8		EP 100%	3	300	8,5	2
Pos 9		EP 100%	3	600	8,5	2
Pos 10		LT 100%	-	-	-	-
Pos 11		LT 100%	-	-	-	-
Pos 12		LT 100%	-	-	-	-
Pos 13		LT 100%	-	-	-	-

5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Tagamaks keskkonda sobiva tagasihoidliku arhitektuurse keskkonna kujundamist, on planeeritavatele ehitistele esitatud järgmised nõuded:

- projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega;
- määratud on kohustuslik ehitusjoon, mis on 5 m tänavapoolsest krundi piirist. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 põhihoone tänavapoolsest fassaadist;
- elamukruntidel on lubatud rajada üks põhihoone ja 1-2 abihoonet (täpsemalt toodud tabelis 2 ja põhijoonisel);

- elamukruntidel on hoonestuse suurim lubatud kõrgus põhihoonel 8,5 m ja abihoonel 5 m;
- hoonete katuste tüüp kruntidel pos numbritega 1, 2, 3 ja 4 on lamekatuse; kruntidel pos numbritega 5, 6, 7, 8 ja 9 viilkatus, lubatud kalded on vahemikus 35°-45° (arvestatud piirneva Raksipõllu detailplaneeringu lahendusega);
- piirkonna hoonestuse terviklikkuse tagamiseks on ühekordse hoone kõrgus minimaalselt viilkatuse korral 7 m, lamekatuse korral 5 m,
- hoonete räästakõrgused ei ole planeeringuga määratud. Harjajoone suund peab olema paralleelne kohustusliku ehitusjoonega;
- hoonete välisviimistluses võib kasutada puitu, kivi ja krohvi. Soovitav on puiduga kombineerida kivi, krohvi või tellist. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale, tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus;
- katmata ümarpalkidest hoonete ehitamine ei ole lubatud;
- katusematerjalina võib kasutada katuseplekki, katusesindleid, keraamilisi kive või katusekatte rullmaterjale;
- värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima põhihoonega;
- hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.22.2018 määrus nr 63).

Tulenevalt sellest, et planeeritav piirkond jääb üleujutusohuga alale, on majandusliku kahju üleujutusriskiga alal vältimiseks seatud Audru valla üldplaneeringus nõudeks määrata elamute hoonete esimese korruse põranda lubatavaks madalaimaks ehituskõrguseks vähemalt +3 m (EH2000 süsteemis +3,19 m), soovituslikult +3,5 m (EH2000 süsteemis +3,69 m). Hoonetel (v.a eluhooned) ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m (EH2000 süsteemis +3,19 m) absoluutkõrgusest. Soovitav on absoluutkõrgusega 3,0 m (EH2000 süsteemis 3,19 m) paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.

Audru valla üldplaneeringu kohaselt on soovitus tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmargini +2,10 m abs (EH2000 süsteemis +2,29 m), et kaitsta hooned ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohuga.

5.4 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud kruntide hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutusnõuete tagamisest. Hoonestusala on kruntidel antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse kuju ja asetust. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada puid ning põõsaid. Hoonestusala on määratud krundile arvestades hoonestusala kauguseks valdavalt 4 m krundi piirist. Planeeritud tänavate äärde on määratud kohustuslik ehitusjoon. Kohustusliku ehitusjoone vähim kaugus tänavapoolsest krundipiirist on 5 m.

Abihooneid on lubatud rajada kuni kruntide ühise piirini. Abihoone rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m, peab järgima tuleohutusnõudeid (vt peatükk 5.7 Tuleohutus).

Planeeritud hoonestusalad ja nende sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel.

5.5 Haljastus, heakord ja piirded

Krunte on lubatud piirata piirdeaedadega. Naaberkruntide omavahelised aiad on soovitatav lahendada võrkaedadega. Tänavapoolsed piirded lahendada hoone arhitektuuriga sobiva piirdega. Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et ühes tänavaalõigus peab kasutama sama tüüpi tänaväärset piiret.

Suurim lubatud kõrgus läbipaistva piirde puhul on 1,6 m ning läbipaistmatu piirde puhul on 1,2 m. Tänavapoolsed piirded rajada kõrgusega 1,2 m.

Piirete värvitoon peab sobima elamu värvilahendusega. Piirete asukohad ja tüüp täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga.

Planeeringualal puudub säilitamist väärt kõrghaljastus. Krundid haljastada ning kasutada nii madal- kui ka kõrghaljastust. Vähemalt $\frac{1}{4}$ krundi suuruselt peab jääma haljasalaks, millel ei ole tehnovõrke.

Kogu krundi lahendamisel eelistada katteid, mis tagavad sademevee läbilaskevõime. Vältida suurel määral kõvakattega pindade rajamist.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Audru alevikust ala põhjaküljes olevalt Põllu teelt, millel on ühendus Luige teega. Põllu ja Luige tee on kõvakattega.

Planeeringuala sisesed tänavad on lahendatud tupikteedena, kus tänava lõpus on überpööramisalad mõõtmetega 16m x 16m. Überpööramiseala on lahendatud Pärnu Linnavalitsuse nõudel suuremana kui on soovitatud EVS 843:2016 Linnatänavad.

Teede lahendus tagab kõigile uute elanikele head ligipääsud enda krundile. Tänavakoridori laiuks on planeeritud 12 m, sõidutee kate laius on 4 m, millele lisanduvad 0,5 m laiused teepreenrad. Planeeritavatele tänavatele tuleb rajada tolmuvaabakõvakate. Teekatte konstruktsioon antakse ehitusprojektide mahus. Hooneid teenindav teedevõrk projekteerida kõrgusmäärgiga vähemalt 2,1 teepinna peale (EH2000 süsteemis +2,29 m), et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate üleujutuste korral.

Elamukruntide parkimisvajadus rahuldatakse omal krundil. Vajalik parkimiskohtade arv vastavalt Audru valla üldplaneeringule pereelamutel kuni 2 kohta omal krundil. Parkimiskohtade asukohad määratakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Põllu teega paralleelselt on kavandatud perspektiivne kergliiklustee. Arvestades piirneva Raksipõllu detailplaneeringu lahendusega ning olemasoleva 10 kV õhuliini asukohaga, on kergliiklustee laiuks 2 m. Planeeringu lahendust täpsustada konkreetse teeprojektiga.

5.7 Tuleohutusnõuded

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsimusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsimusklassiga hooned. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega ehk kahe TP3 klassi kuuluva hoone omavaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui soovitakse ehitada hooned lähemale lubatud normidest, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega, näiteks tulemüüri. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

5.8 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal puudub ühendus ühisveevärgiga. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele nr DT-198520.

Veevarustus tagatakse Luige tänaval Jõe tn 15 (katastritunnus 15904:003:0178) kinnisasja juures asuvast Luige peatorustikust. Planeeringus on ettenähtud rajada ühisveevärgi veetorustik kõikidele planeeritud tänavatele iga elamumaa krundi piirini, mis on selle krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Lähimad hüdrandid asuvad Luige teel Jõe tn 15 kinnisasja juures ja Jõe tänaval Põllu 9 (katastritunnus 62401:001:0032) kinnisasja juures. Planeeritava elamuala tuletõrjeveega varustamiseks on kavandatud üks hüdrant.

Reoveekanalisatsiooni ühenduspunkt asub Luige tänaval Jõe tn 15 kinnisasja juures (Luige tee isevoelse torustiku kaev). Planeeringuga on ette nähtud rajada tänavatele isevoelsed reoveekanalisatsioonide torustikud kuni iga reovett tootva krundi piirini, mis on selle krundi liitumispunktiks reovee ühiskanalisatsiooniga.

5.8.2. Sademevesi

Kõik planeeritud krundid külgnevad kraavidega kuhu saab kruntide sisese vertikaalplaneerimisega ära juhtida sajuveed. Olemasolevad kraavid Luige teel ning planeeringualaga piirnevad kraavid säilitatakse. Planeeritud teede ristumiskohtadesse paigaldatakse truubid. Likvideeritakse positsioonil 1 ja 10 olevad kraavid. Sademeveed voolavad olemasolevate kraavide kaudu Audru jõkke. Vältida sademevee juhtimist naaberkinnisasjadele.

Sajuvee ärajuhtimiseks tänavakoridoridest võib haljasribadele ette näha nõvad. Nende rajamise vajadus ja lahendus selgitada ehitusprojektide koostamisel.

5.8.3. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 339976.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud kruntide hoonestuse elektrivarustuse tagamiseks kavandatud uued madalpinge 0,4 kV maakaabelliinid alates Orika alajaamast. Madalpinge maakaabelliinid on kavandatud teemaale. Krundipiiridele on kavandatud liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on võimalusel kavandatud kahekohalistena teemaale. Liitumis- ja jaotuskilpide asukohad projekteerimisel täpsustuvad, kuid liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

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

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

5.8.4. Välisvalgustus

Tänavavalgustuse võimalus on kavandatud kõigile avalikult kasutatavatele teedele, sh Luige teele ja planeeritud kergliiklustee äärde. Tänavavalgustuse lahendus, samuti elektriliitumise võimalus täpsustada teede ehitusprojekti koosseisus.

5.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Eelistada tuleks keskkonnasõbralikke ja energiasäästlikke kütelahendusi, näiteks kasutada õhk-vesi või maasoojuspumpasid, päikesekütet, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

5.10 Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu algatamise eelselt on koostatud Kobras AS-i poolt Põllu tn 11 ja Põllu tn 13 detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise eelhindang (töö nr 2017-280), millega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tulenevalt piirkonna maakasutusest, ei kaasne väikeelamute sihtotstarbelisel kasutamisel müra- ja õhusaasteprobleeme. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

Arvestades seda, et detailplaneeringu eesmärgiks on üksikelamute rajamine, on ainuke keskkonnaprobleem asjaolu, et ala paikneb üleujutusohuga alal. Suuremal osal planeeringualal esineb 1 kord 10 aasta jooksul tõenäosus, et merevesi ala üle ujutab. Planeeringu elluviimisel arvestada pt 5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele toodud tingimusi.

Ehitusaegsed keskkonnamõjud:

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõjud võivad avalduda pigem ehitusstaadiumis ning ehitustegevuse lõppemisel see lakkab. Ehitusaegsed mõjud lähialal olevatele elanikele võivad avalduda peamiselt häiriva müra, õhusaaste, vibratsiooni ja valguse näol, mis on seotud hoonete rajamise kui ka üleujutusohu vältimiseks maapinna

tõstmisega. Mõju on pigem lokaalne ja seotud konkreetsete kruntidega ja nende vahetu ümbrusega.

Müra ja õhusaaste võivad ulatuda Jõe, Luige tee ja Põllu tee äärsete elamuteni. Ehitusaegselt mõjud on pigem väheolulised, sest suuremahulist ehitustegevust ei kavandata ja tööde teostamise aeg on pigem lühike. Kui ehitusajal toimub häiriv tolmu levik lähimate majapidamisteni, tuleb rakendada vajalikke meetmeid (nt niisutamine) tolmamise vähendamiseks või valida tööde teostamiseks soodsamad ilmastikuolud. Hoonete kasutusperioodil ei ole olulist välisõhu saastamist ette näha, eeldusel, et hoonete kütteallikana kasutatakse pigem maakütet.

Müra ja vibratsioon tekib ehitusperioodil peamiselt ehitusmasinate kasutamisel, suurima panuse annavad kindlasti täitepinnast vedavad veoautod. Lähtudes atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 peab müraallika vedaja tagama, et tema müraallika territooriumilt e Põllu 11 ja Põllu 13 maaüksuste piiridest ei levi normtasel ületavad müra. Soovitav on ehitustöid, sh pinnase vedamistöid mitte teostada kella 21.00 ja 7.00 vahelisel ajal. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.

Olulist vibratsiooni teket ja levikut ei ole ette näha, kuna ehitustööd ei hõlma rammimist või muid olulist vibratsiooni põhjustavaid tegevusi.

Jäätmed:

Jäätmete kogumiskonteinerid tuleb paigaldada krundile sissepääsu vahetusse lähedusse, et oleks tagatud juurdepääs konteinerile. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu teostab vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Pärnu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Mõju põhjaveele:

Vesi ning kanalisatsioon lahendatakse Audru aleviku ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise baasil. Kavandatavate tegevustega ei mõjutata põhjaveetaset.

Müra leevendamine:

Detailplaneeringuga on lubatud küttena kasutada õhk-vesi soojuspumpasid. Soojuspumba paigaldamisel tuleb rakendada võtteid, et pumba töötamine ei häiriks oma maja elanikke ega naabreid. Õhk-vesi soojuspumpade poolt põhjustavat häirivat müra tuleb välistada juba projekteerimise ja paigaldamise käigus. Õhk-vesi soojuspumpade planeerimisel on tähtis paigalduskoha valik ja teiste müra leevendavate meetmete rakendamine. Müra vähendamiseks ehitada õhk-vesi soojuspump ja õhukanalid kütteruumi. Õueseadmed paigutada võimalikult kaugemale naaberkruntide müratundlikest paikadest. Hea tulemuse võib anda asukoht müra takistavate hooneosade varjus, vältides ühtlasi heli peegeldumist naabrite suunas pööratud fassaadidelt (allikas: Terviseameti 20.05.2019 kiri nr 9.4-3/19/2597-1 kohalikele omavalitsustele).

Planeeritav ala piirneb põhjas avalikult kasutatava Põllu teega. Tegemist on areneva elamupiirkonnaga ning seoses rahvaarvu kasvuga piirkonnas võib eeldada ka autostumise kasvu. Peamiselt tehakse aga sõite hommikul ning õhtul tööle ja koju sõitmiseks. Seega võib eeldada, et autoliiklus on perioodil, mil inimesed soovivad puhata, väike. Vältimaks võimalikku müra sihtväärtuse ületamist tulevikus, tuleb kruntide pos 1, 2, 5 ja 6 Põllu teepoolsele küljele istutada madal- ning kõrghaljastust, mis ühtlasi toimiks müra tõkestavana. Kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Eestis kehtivast standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile, kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Mõju mullastikule:

Senine looduslik pinnas kooritakse enne ehitamist ning kaetakse ehitamiseks sobiva täitepinnasega, see tihendatakse vajalikus ulatuses, et pärast vajamisi jääks maapinna kõrgus üle +3 m (EH2000 süsteemis +3,19 m). Mulla kui loodusressursi edasiseks kasutamiseks tuleb ette näha selle eraldi ladustamine ja selle ehitusjärgne kasutamine haljastuses.

Energiatõhusus:

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhk-vesi soojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Tänav- ja muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

Hoonete projekteerimisel eelistada päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadikattematerjale.

5.11 Servituudi seadmise vajadus

Planeering ei näe ette servituutide seadmise vajadust.

5.12 Planeeringu elluviimise kava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele ja planeeringualal koostatavate ehitusprojektide koostamisele. Detailplaneeringu kohaste kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste

kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Nõuded planeeringu elluviimiseks:

1. Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega kokkulepe, mille kohaselt ehitab arendaja välja vastavad juurdepääsuteed kruntideni, ühisveevärgi ja ühisreoveekanaliseerimise täravatorustikud, kruntide teenindava elektrivõrgustiku.
2. Jagatavate kinnisasjade (Põllu tn 11 (katastriüksuse tunnus 15904:003:2015) ja Põllu tn 13 (katastriüksuse tunnus 15904:003:2016)) omanike taotluste alusel annab Pärnu Linnavalitsusele detailplaneeringuga kavandatud kinnisasjade jagamise korralduse.
3. Planeeringuga hõlmatud kinnisasjad jagatakse üheksaks üksikelanumaa krundiks (pos 1-9), neljaks tee ja tänava maa krundiks (positsioonid 10-13).
4. Moodustatud krundid kinnistatakse maaomaniku avalduse alusel.
5. Arendaja projekteerib ja ehitab välja vastavad juurdepääsuteed koos täravavalgustusega ja mahasõiduga (pos 10 ja pos 11) kruntideni kui avalikult kasutatavad teed vastavalt planeeringulahendusele.
6. Arendaja korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi täravatorustiku ja reoveekanaliseerimise täravatorustiku projekteerimise ja väljaarenduse kuni kruntide liitumispunktideni.
7. Arendaja korraldab elektriga varustatavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse kuni kruntide liitumispunktideni.
8. Arendaja ehitab välja vajaliku kraavistiku sademevee ärajuhtimiseks.
9. Arendaja korraldab täravavalgustuse projekteerimise ja ehitamise juurdepääsuteedele, ka Luige teele.
10. Peale juurdepääsutee ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist on võimalik taotleda üksikelanumutele ja abihoonetele ehitusluba.
11. Moodustatavad transpordimaa krundid pos 10 ja pos 11 võõrandatakse Pärnu linna omandisse, kui see on koos taristuga nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloa saanud. Võõrandamistingimused täpsustatakse lepinguga.
12. Moodustatavad transpordimaa krundid pos 12 ja pos 13 võõrandatakse Pärnu linna omandisse ning vajalikud kergliiklusteed ehitab välja Pärnu linn.
13. Pärnu linnavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

6. JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
2. Tugijoonis	M 1:2000
3. Põhijoonis	M 1:2000
4. Tehnovõrgud	M 1:2000
5. Planeeringu illustratsioon	