Töö number	**2022-0071**
Tellija	**Pärnu Linnavalitsus** Suur-Sepa 16, 80098 Pärnu Telefon: +372 444 8100; e-post: linnavalitsus@parnu.ee Registrikood: 75000064
Konsultant	**Skepast&Puhkim OÜ** Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795;
Seisund	**DP**
Kuupäev	9.01.2024

Papsaare küla, Hiiu kinnistu detailplaneering

Köide I – Seletuskiri ja joonised

Maa-amet kaldaerofoto 09.06.2023

SKEPAST & PUHKIM

Algatamine	**30.05.2022**
Vastuvõtmine	04.12.2023
Avalik väljapanek	21.12.2023 - 04.01.2024
Kehtestamine	**...**

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEINFO 5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused 5
1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid 5
1.3. Koostamiseks tehtud uuringud 5
1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 6
2. OLEMASOLEV OLUKORD 7
2.1. Planeeritava ala asukoht 7
2.2. Planeeritava ala ja selle üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid 7
2.3. Maakasutus ja hoonestus 8
2.4. Haljastus, liiklus 8
2.5. Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused 8
3. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG 10
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV 11
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine 11
4.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused 11
4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid. 13
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 13
4.5. Tehnovõrgud- ja rajatised 14
4.5.1. Veevarustus 14
4.5.2. Väline tuletõrje veevarustus 15
4.5.3. Reovee kanalisatsioon 15
4.5.4. Sademevee kanalisatsioon 16
4.5.5. Elektrivarustus 19
4.5.6. Sidevarustus 20
4.5.7. Välisvalgustus 20
4.6. Vertikaalplaneerimine 21
4.7. Tuleohutuse tagamine 21
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 21
4.9. Keskkonnatingimused 21
4.10. Piirangud 22
4.10.1. Alal kehtivad säilivad kitsendused 22
4.10.2. Alal kavandatavad kitsendused 22
4.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded. 22

JOONISED

Situatsiooniskeem	DP-01
Tugiplaan	DP-02
Põhijoonis tehnovõrkudega	DP-03
Illustratiivne joonis	DP-04

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Pärnu Linnavalitsuse ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik	Projektijuht-planeerija
Triin Koorits	Vastutav planeerija (kutsetunnistus nr 151414)
Piret Kikkas	VK-insener, projekteerija

Tellija esindaja:

Kaido Koppel	Planeerimisosakonna juhataja, Pärnu Linnavalitsus
Janno Poopuu	Linnakujunduse spetsialist, Pärnu Linnavalitsus

1. Planeeringu lähteinfo

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded"
- Pärnu Linnavalitsuse 30.05.2022 algatamise korraldus nr 378.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneering;
- Riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74 kehtestatud Pärnu maakonna planeering;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine";
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad";
- Eesti standard EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus";
- Eesti standard EVS 848:2021 "Väliskanalisatsioonivõrk"
- Skepast&Puhkim OÜ koostatud aruanne „Pärnu linna Papsaare küla Hiiu kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang", töö nr 2022_0071_01;
- Audru Vallavolikogu 12.06.2008 otsusega nr 48 kehtestatud Papsaare külas Hiiuvälja kinnistu detailplaneering;
- Ehitusseadustik;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused";
- Maaeluministri 06.05.2019 määrus nr 45 „Maaparandussüsteemi projekteerimisnormid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded";
- Kliimaministri 12.09.2023 määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".

1.3. Koostamiseks tehtud uuringud

- TIPPGEO Osaühing poolt 2022. aasta juulis koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 2022TG275;
- Liikluslahendus OÜ poolt 2023. aasta juulis koostatud liiklusanalüüs, töö nr 232107.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Hiiu kinnistule äri- ja tootmisettevõtluse tegevuste kavandamine, kinnistu kruntimine, parkimise ja juurdepääsu teede lahendamine ning tehnovõrkudega liitumine.

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- ettevõtlusala planeerimine,
- kruntide ehitusõiguse määramine
- arhitektuursete ja linnaehituslike tingimuste määramine,
- liiklus- ja parkimislahenduse määramine
- kommunikatsioonide planeerimine
- servituutide vajaduse määramine

2. Olemasolev olukord

2.1. Planeeritava ala asukoht

Detailplaneeringu ala asub Pärnu-Lihula maantee ja Nurme-Papsaare tee vahelisel alal kirdekaardes. Hiiu kinnistu asub tootmis-, äri- ja elamumaade vahel ning külgneb Audru ringrajaga.

Vaade planeeritavale alale (Maa-ameti kaldaerofoto seisuga 10.05.2021)

2.2. Planeeritava ala ja selle üldine iseloomustus ning olulised linnaehituslikud mõjutegurid

Planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas oluliste transpordisuundade (60 Pärnu-Lihula tee ja 19123 Nurme-Papsaare tee) ning lennuvälja läheduses. Samuti jätkab äri- ja tootmistegevuste kavandamine Pärnu linnast alguse saanud väljakujunenud tööstuse ja ladude piirkonda, kuna nii idas paiknev Audru ringrada kui ka lähipiirkonnas paiknev lennuväli piiravad oluliselt elamuehituse arendamist.

Planeeringuala ümbritsevad nii elamu-, äri-, tootmis- kui ka maatulundusmaad. Lähimad elamumaad piiravad Hiiu kinnistut lõuna nurgast ning jäävad kinnistust ca 20 m kaugusele läände ja edelasse teisele poole Nurme-Papsaare teed.

Planeeringuala vahetus läheduses on varem kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Audru Vallavolikogu 12.06.2008 otsusega nr 48 kehtestatud Papsaare külas Hiiuvälja kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud 25,11 ha suurusel maa-alal moodustada 28 äri- ja

tootmismaa, 9 ärimaa, 7 transpordimaa ja 1 tootmismaa krunt. Planeeritud kruntidele kavandatakse 3-korruselised kuni 14m kõrgused äri- ja tootmishooned.

- Audru Vallavolikogu 12.06.2008 otsusega nr 53 kehtestatud Papsaare küla Kirila detailplaneering, millega kavandatud 9,91 ha suurusele maa-alale moodustatakse 5 elamumaa, 4 veekogudemaa, 1 üldmaa ja 1 transpordimaa krunt. Planeeritud elamumaale ja olemasolevatele hoonestamata kruntidele kavandatakse ühepereelamud koos ühe kõrvalhoonega, kõrgusega kuni 8 m, hoonetevahelise kujaga 8 m.
- Audru Vallavolikogu 12.03.2009 otsusega nr 20 kehtestatud Papsaare külas Audru ringraja detailplaneering, millega suurendati olemasolevat ringraja rada, liideti planeeringuala kinnistute üheks kinnistuks, määrati ringraja teenindus- ja ärihoonetele ehitusõigus, lahendati liikluskorraldus ja parkimine ning määrati lahendused ringraja müra tõkestamiseks.

Audru ringraja kinnistule on Pärnu Linnavalitsuse 31.05.2021 korraldusega nr 372 väljastatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutamiseks 6% ulatuses, arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ning maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha ja krundijaotuse täpsustamiseks.

2.3. Maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Hiiu	15904:003:1385	38,54 ha	Tootmismaa 100%

Hiiu maaüksus on hoonestamata.

2.4. Haljastus, liiklus

Planeeringuga hõlmatud ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Kirdeosa on kasutuses põllumaana.

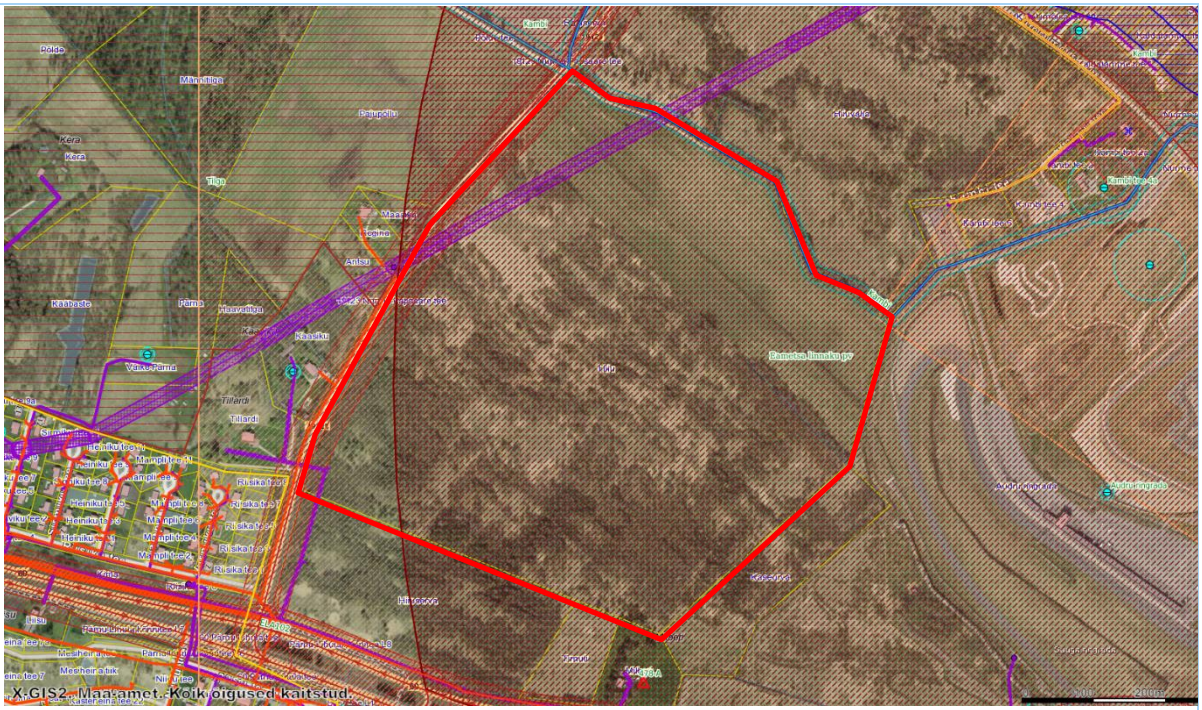
Olemasolev juurdepääs Hiiu kinnistule on 19123 Nurme-Papsaare teelt kinnistu põhjaosas.

2.5. Tehnovõrgud ja olemasolevad kitsendused

Loodest läbib planeeringuala 1-20 kV elektriõhuliin (keskpingeliin). Olemasolev siderajatis kulgeb piki Nurme-Papsaare teed.

Hiiu maaüksus paikneb üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal U903 ning osaliselt riigikaitselise ehitise Eametsa linnaku piiranguvööndis.

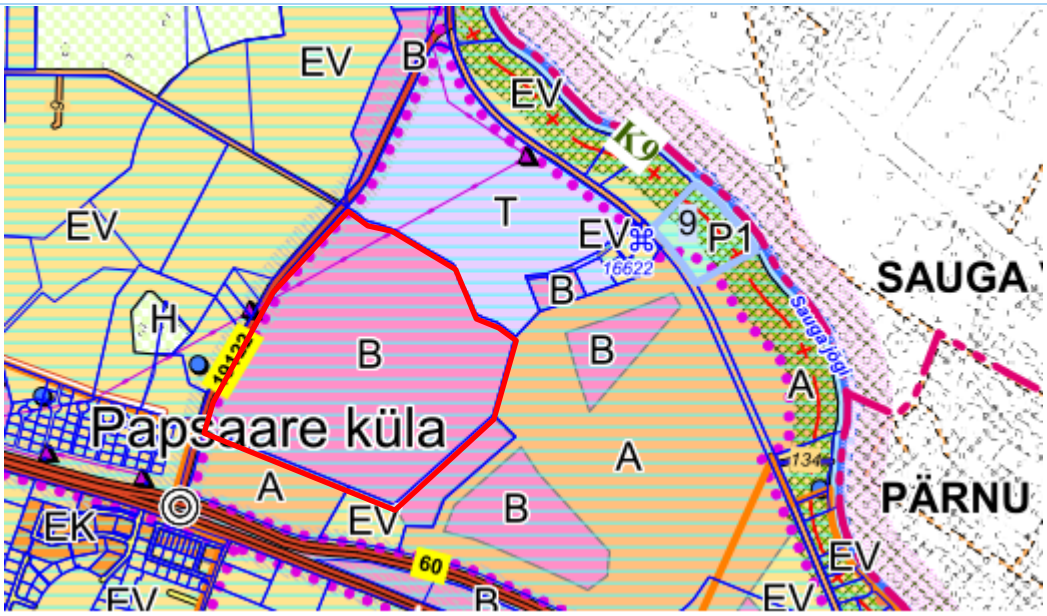
Kinnistule ulatub 19123 Nurme-Papsaare tee 30 m kaitsevöönd ja idanurka lennuvälja kaitsevöönd.



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist

3. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega ja kompaktse hoonestusega alal, reserveeritud ärimaal (B), kuhu võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juht-funktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi: tootmismaa). Sealjuures võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringuga reserveeritud alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi pindalaliselt kokku moodustada üle 45% juhtotstarbe järgi lubatud sihtotstarvet või sihtotstarbeid ega olla vastuolus üldplaneeringus toodud selgitustega antud juhtfunktsiooni kohase maakasutuse peamiste eesmärkide kohta.



Väljavõte kehtivast Audru valla üldplaneeringust

Audru vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1. Lisaks sellele ei ole Audru valla reserveeritud tootmismaadele (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (v.a olmekeemiat tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminale vms ettevõtteid millega kaasneb olulises mahus õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem.

Vastavalt Pärnu maakonnaplaneeringule kuulub Papsaare küla Pärnu linnastu koosseisu, mida saab käsitleda ühtse, enam-vähem kompaktse tiheasustusega Pärnu linnapiirkonnana. Pärnu linna lähivööndis tuleb arendamisel soodustada tööstusalade arengut, mis on aluseks uute töökohtade loomisel. Strateegiaplaani kohaselt asub Hiiu kinnistu ettevõtlusalal, asustuse plaanil Suur-Pärnu piirkonnas.

4. Detailplaneeringuga kavandatav

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Maaüksuse jagamisel ja kruntide moodustamisel on lähtutud naabermaaüksusel Hiiuvälja kinnistu detailplaneeringu kavandatud juurdepääsude asukohtadega ning et kavandatavad äri- ja tootmismaad oleksid piisava suuruse ja laiusega, et neid oleks võimalik vajadusel omavahel liita nii, et kruntimise struktuur oleks samas ka korrapärane.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Hiiu kinnistu jagamine kokku 33 krundiks, sh kuueks ärimaa (Ä), 23 äri- ja tootmismaa (Ä+T), üheks üldkasutatava maa (Üm) ja kolmeks transpordimaa (L) krundiks. Äri- ja tootmismaa krundid on kavandatud suurusega vahemikus 6 729 m^2 kuni 16 961 m^2.

Lubatud on planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide liitmine, sealjuures liituvad ka ehitusõigus, va hoonete kõrgus ja korruselisus. Põhijoonisel DP-03 on välja toodud eraldi hoonestusala kruntide liitmise korral.

4.2. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Planeeringu koostamisel on lähtutud printsiibist, et äri- ja tootmismaa kruntide ehitisealune pind moodustab maksimaalselt 60% krundi pindalast, va pos.02, 04. 05 ja 06 ning haljasmaa osakaal on vähemalt 15% krundi pindalast.

Hooneid on lubatud püstitada vaid hoonestusalale. Igale krundile on sõltuvalt tema suurusest lubatud püstitada 4-10 kuni 2-korruselist maksimaalselt kuni 16 m kõrgust äri- ja/või tootmishoonet. Audru ringrajalt tuleneva müra leevendamiseks on kruntidel pos.26-30 määratud hoonete minimaalseks kõrguseks maapinnast 10 m. Täpsem ehitusõigus on välja toodud alljärgnevas tabelis ja põhijoonisel.

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos. nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim ehitise-alune pind	Täis-ehitus-protsent	Suurim korruse-lisus	Hoonete maksi-maalne (mini-maalne) kõrgus maa-pinnast
01	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 100%	7	7391 m^2	60%	2	16 m
02	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 100%	7	6905 m^2	55%	2	16 m
03	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 100%	7	6969 m^2	60%	2	16 m
04	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 100%	5	5494 m^2	55%	2	16 m
05	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 100%	6	6603 m^2	55%	2	16 m
06	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 100%	7	5521 m^2	50%	2	16 m
07	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	6	5521 m^2	60%	2	16 m
08	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	6630 m^2	60%	2	16 m
09	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7276 m^2	60%	2	16 m
10	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	6	6265 m^2	60%	2	16 m
11	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	6	5894 m^2	60%	2	16 m
12	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100%	6	5685 m^2	60%	2	16 m

	TT/TL 0-45%					
13	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7460 m^2	60%	2	16 m
14	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7460 m^2	60%	2	16 m
15	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	6	5892 m^2	60%	2	16 m
16	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	6	5603 m^2	60%	2	16 m
17	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	5	5071 m^2	60%	2	16 m
18	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	4	4199 m^2	60%	2	16 m
19	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7460 m^2	60%	2	16 m
20	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7460 m^2	60%	2	16 m
21	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	5	4933 m^2	60%	2	16 m
22	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	4	4037 m^2	60%	2	16 m
23	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	8	7706 m^2	60%	2	16 m
24	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	8	8149 m^2	60%	2	16 m
25	HL 100%	-	-	-	-	-
26	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	6	5767 m^2	60%	2	16 m (10 m)
27	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7299 m^2	60%	2	16 m (10 m)
28	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	8	8430 m^2	60%	2	16 m (10 m)
29	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	10	10177 m^2	60%	2	16 m (10 m)
30	ÄK/ÄB/TH/TL/TK 55-100% TT/TL 0-45%	7	7426 m^2	60%	2	16 m(10 m)
31	LT 100%	-	-	-	-	-
32	LK 100%	-	-	-	-	-
33	LK 100%	-	-	-	-	-

ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, ÄB - büroohoone maa, TH - hulgikaubanduse maa, TK - logistikakeskuse maa, TL - laohoonemaa, TT - tootmishoone maa, LT - tee ja tänava maa-ala, LK – kergliiklusmaa, HL – looduslik maa.

Lisaks on lubatud püstitada alla 20 m^2 suuruse ehitisaluse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteatise kohustuseta väikeehitisi. Väikeehitiste alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse ning neid on lubatud püstitada samuti vaid hoonestusalale.

Vastavalt kehtivas üldplaneeringus esitatud tingimustele tuleb äri- ja/või tootmishoone maantee äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks maantee poolsesse külge või kavandatava hoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks maantee äärde kavandatud hoone müraseinana nii tee kui krundisisese müra suhtes. Kruntidele pos.01-06 on maantee poolsesse serva määratud ehitusjoon 29,5 m kaugusele kavandatud krundi piirist, et tagada teeäärse hoonestuse ühtne paiknemine.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete välisviimistlus- ja katusekatte materjale ei määratleta. Välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Küll aga on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastvooder jmt). Samuti ei määratleta hoonete lubatud katusekallete vahemikku, kuna see võib sõltuda hiljem hoonesse kavandatavast võimalikust tehnoloogilisest

seadmest. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on samuti vaba. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need häiriks keskkonda võimalikult vähe ja sobituksid välisilmelt ümbritseva piirkonnaga ning oleksid kaasaegse vormikeelega.

4.3. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid.

Kavandatud krundid tuleb heakorrastada ja haljastada. Äri- ja tootmismaa kruntide minimaalne haljastusprotsent on 15% krundi pinnast. Murukivi vms katend ei loeta haljastuse osaks. Edasisel projekteerimisel tuleb maksimaalselt säilitada väärtuslik kõrghaljastus ning haljastuse kavandamisel tuleb valdavas osas kasutada kõrghaljastust.

Elamuala poolsesse osasse planeeringuala lõunaosas on kavandada 50 m laiune kõrghaljastatud puhvertsoon ja haljasala. Samuti on haljasriba kavandatud analoogselt Hiiuvälja kinnistu detailplaneeringu lahendusega ka 19123 Nurme-Papsaare tee äärsetele kruntidele pos.01-06 väljapoole 20 m külgnähtavuse ala eraldamaks teisele poole maanteed jäävad elamumaad äri- ja tootmisterritooriumist. Kavandatav maanteeäärne tänavahaljastus on soovitav planeerida mitmetasandilisena, kus tasandilisuse loovad tänavapuud, põõsad. Tänavahaljastus kujundab maantee äärset tänavaruumi ja andes sellele inimlikuma mõõtme. Soovituslikult kasutada tänavapuudena piirkonnas esinevaid liike – lehtpuudest kask, sanglepp, okaspuudest nt kuuske.

Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega. Iga rajatava autoparklarea kohta on soovitatav rajada üks rida varju andvat kõrghaljastust (va tehisvarju olemasolu puhul).

Ehitusprojekti koostamisel tellida ka haljastusprojekt ning täpsustada võimalikud säilitatavad puud. Vältida liigset raiet ning säilitada hoonestusest ja teedest vabal alal maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Haljastuslahendus koostada ehitusprojekti staadiumis konkreetse äri- ja/või tootmishoonete paigutuse ja manööverdusalade vajaduse täpsustumisel. Puude likvideerimine ja asendusistutus teha koostöös Pärnu Linnavalitsuse majandusosakonnaga.

Planeeritud hoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele. Piirdeaed on lubatud krundi perimeetrile või krundi hoonestusala ümber, lisaks täiendavalt erinevate funktsionaalsete alade moodustamiseks. Lubatud on kuni 1,6 m kõrgused võrkpiirded. Piirdeid ei ole lubatud rajada kraavi kaitsevööndisse. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,5 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad".

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud 19123 Nurme-Papsaare teelt. Käesoleva detailplaneeringu koosseisus on esitatud Liikluslahendused OÜ poolt on juulis 2023 koostatud Hiiu ja Hiiuvälja detailplaneeringu juurdepääsu liiklusanalüüs riigiteelt nr 19123 Nurme-Papsaare km 6,9 (töö nr 232107) ning põhijoonisele tehnovõrkudega (joonis DP-03) on kantud oktoobris 2023 koostatud tee nr 19123 km 7,16 juurdepääsu eskiislahendus. Arvestada tuleb, et juurdepääsu projekteerimise faasis riigiteelt on ülekatte tegemine riigiteele vajalik laiemas lõigus ja see täpsustub projekteerimisel. Ühtlasi on antud soovitus vähendada riigimaantee 19123 Nurme-Papsaare tee piirkiirust Põlde tee ristmikust kuni 60 Pärnu - Lihula teeni 70 km/h.

Igale krundile on tagatud juurdepääs kavandatud tee- ja tänavamaa krundilt pos.31. Tagatud on juurdepääs ka Hiiuvälja kinnistu planeeringualale. Planeeringuala sisene tänavavõrk lähtub samuti Hiiuvälja kinnistu detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsudest. Tänavamaa laiuseks on kavandatud 18 m, kruntide pos.10 ja pos.30 vahel 19,5 m. Tänavad on kavandatud kõvakattega veotänavatena sõidutee laiusega 7 m. Tänavad on planeeritud kahesuunalistena. Ristmike planeerimisel on arvestatud raskeliiklusest tulenevate nõuetega.

Paralleelselt kavandatud sõiduteega on tänavale ette nähtud ühepoolne kõvakattega 3 m laiune kergtee. 19123 Nurme-Papsaare tee äärde on kavandatud eraldi kergliiklusmaa krundid pos.32 ja pos.33 jalg- ja jalgrattatee rajamiseks paralleelselt riigiteega. Jalg- ja jalgrattatee ohutuse tagamiseks on jalg- ja jalgrattatee eraldatud sõiduteest ca 15 m laiuse vaheribaga, mis vastab majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid" lisas „Maanteede projekteerimisnormid" tabelis 7.5 toodule. Kavandatud jalg- ja jalgrattatee tuleb kokku viia 60 Pärnu-Lihula tee äärde väljaehitatud olemasoleva jalg- ja jalgrattateega.

Äri- ja tootmishoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja külastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Kuna planeeritavatel kruntidel pole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed, määratakse parkimiskohtade arv ja paigutus edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete konkreetsele kasutusotstarbele. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele ei ole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitisealust pindala.

Kruntidele pos.01-06 ulatub riigitee 30 m kaitsevöönd. Kavandatud hoonestusalad arvestavad riigitee kaitsevööndiga ning on kavandatud olemasolevast teemaa piirist 41,5 m kaugusele lähtudes kehtivast Hiiuvälja kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ehitusjoonest. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Arvestada tuleb, et juurdepääsu projekteerimise faasis riigiteelt on ülekatte tegemine riigiteele vajalik laiemas lõigus ja see täpsustub projekteerimisel. Ühtlasi on antud soovitus vähendada riigimaantee 19123 Nurme-Papsaare tee piirkiirust Põlde tee ristmikust kuni 60 Pärnu - Lihula teeni 70 km/h.

4.5. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud põhijoonisel tehnovõrkudega (DP-03) ja seda täpsustatakse ehitusprojektis.

4.5.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 05.12.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220214.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim ühisveetorustik De110 PE Pilviku tee // Puraviku tee // Riisika tee kinnistul, Nurmiku tee 2 kinnistu juures.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 230 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Eeldatud veetarbimine krundi kohta on arvestatud 2 m³/d. Planeeringuala arvutuslik keskmine päevane veetarbimine sh lekked 10% on 64 m^3/d. Maksimaalne arvutuslik tunnitarbimine on 24,5 m^3/h.

Nurmiku tänava ristmikult planeeringuala suunas on olemasolev De50 PE torustik (pikkus 14,9m). Planeeringualale planeeritav veetorustik on läbimõõduga De110, mis tähendab, et ühendus olemasoleva veetorustikuga tuleb teha Nurmiku tänava ristmikul.

Planeeritud veetorustik on ringistatud planeeringualal. Lisaks on ette nähtud veetorustiku perspektiivsed ühenduspunktid planeeringuala piirile ühenduste teostamiseks Hiiuvälja DP ala veetorustikega.

Igale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühisveetorustikuga avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus). Ühendustorustikud kruntidele on ette nähtud min De63, liitumispunktiks maakraan DN50.

Veetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1.5 m toru peale. Ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5.2. Väline tuletõrje veevarustus

Välise tuletõrje veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 05.12.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220214.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad:

- tuletõrjehüdrant nr 799 Tallinn tüüpi, trassi läbimõõt DN100 – asukoht Riisika tee maa-alal kinnistu Mapli tee 2 edelanurga juures;
- veevõtukoht – asukoht kinnistul Audru ringrada kinnistu Kambi tee 6 lõunanurgast teisel pool teed.

Väline tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" ja EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Kuna maapealse hüdrandi paigaldamiseks tee maa-alal ruum puudub (ühel pool teed kraav, teisel pool ei oleks tagatud hüdrandi kaugus max 2,5 m sõiduteest), siis on planeeritud maa-alused tuletõrjehüdrandid hüdrandikaevu DN1000 sõiduteele.

Planeeringualal on vajalik väliskustutusvee normvooluhulk 20-30 l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevas ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 330 kPa. Planeeringu koostamise käigus on tehtud esialgne kontrollarvutus, mille tulemusena võib väita, et planeeringualal hüdrandist tagatud vooluhulk on maksimaalselt 8-10 l/s.

Ülejäänud vajalik tuletõrjevee vooluhulk tuleb krundil tagada oma kinnistusisese tuletõrjeveemahutiga. Eeldusel, et 10 l/s hüdrandist on tagatud, peab krundil olema tagatud lisaks kasulik maht 108-216 m^3.

Nõuetekohase tulekustutusvee saamiseks võib olla vajadus suuremamahulise ringvõrgu väljaarendamiseks läbi Hiiuvälja kinnistu piki Nurme teed kuni kinnistu Nurme tee 14 juures asuva peatorustikuni De160 (vajaliku torustiku pikkus alates käesoleva planeeringuala piirist läbi Hiiuvälja DP ala kuni kinnistuni Nurme tee 14 orienteeruvalt 1,57 km). Tehniline lahendus analüüsitakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

Hüdrant peab asuma ehitisest kaugemal kui 30 m, et oleks tagatud päästetehnika ohutus.

Väline tulekustutusvee vajadus ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Vajadusel lahendatakse planeeringuala tuletõrje veevarustus kinnistusiseste tuletõrjeveemahutite rajamisega vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10.

4.5.3. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 05.12.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220214.

Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim reovee kanalisatsiooni peatorustik De160 PVC Pilviku tee // Puraviku tee // Riisika tee kinnistul, Nurmiku tee kinnistu juures.

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolselt. Eeldatud tarbimine krundi kohta on arvestatud 2 m³/d. Reovee koguvooluhulga arvutus sisaldab ka infiltratsiooni (0.05 l/s*km ehk ca 24% koguvooluhulgast).

Planeeringuala kruntide olmereovesi on ette nähtud juhtida isevoolse torustikuga planeeringuala kaguosasse planeeritud reoveepumplasse RVP-1. Reoveepumplast pumbatakse reovesi isevoolsesse torustikku Pilviku tee // Puraviku tee // Riisika tee kinnistul. Survetorustiku suubumisel isevoolsesse torustikku tuleb rajada survekustutuskaev. Survetorustike ristumine maanteega rajatakse kinnisel meetodil kaitsetorus vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Olemasolev reoveekanalisatsiooni torustik De160 PVC Pilviku tee // Puraviku tee // Riisika tee kinnistul ei ole piisavalt sügaval, et rajada isevoolse torustikuga liitumispunkte kõigile Riisika tee kinnistutele. Tänaseks teada oleva info põhjal on ainult Riisika tn 1 kinnistul võimalik liituda isevoolselt. Täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Isevoolse reoveekanalisatsiooni rajamisel kasutada PVC kanalisatsioonitorustikke ringjäikusega vähemalt SN8. Survekanalisatsiooni rajamisel kasutada PE survetorustikku PN10.

Kuna tegemist on suure alaga, kus maapinna väike lang ei soosi isevoolsete süsteemide rajamist, siis on sõltumata vooluhulgast soovitatav reoveetorustikena kasutada osaliselt suuremaid kui De160 läbimõõduga torustikke, mis lubab kasutada väiksemat langu (De160 i=0.007, De200 i=0.006). Arvestades, et isevoolsete torustike maksimaalne rajamissügavus ei ületaks 3 m ja oleks tagatud miinimumlangud, on planeeringualale ette nähtud kokku 3 reoveepumplat.

Reoveetorustiku minimaalne rajamissügavus vastavalt AS-i Pärnu Vesi tehnilistele nõuetele on 1.3 m toru põhja. Liitumispunktide sügavuste määramisel tuleb arvestada, et kinnistul oleks võimalik isevoolselt liituda ning ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Igale krundile on ette nähtud reoveekanalisatsiooni liitumispunkt avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele. Ühendustorustikud kruntidele on ette nähtud min De160, liitumispunktiks liitumiskaev De400/315 või kontrollkolmik De200/160.

Võimalusel on lubatud kasutada ka pimeühendusi tingimusel, et kahe vaatluskaevu vahe ei ületa 100m.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kõrgused sõlmpunktides on toodud asendiplaanil.

Reoveepumpla RVP-1 arvutuslik vooluhulk on 24 m^3/h ja arvutuslik vajalik tõstekõrgus 16 m. Reoveepumplate RVP-2 ja RVP-3 vooluhulk on 18 m^3/h ja tõstekõrgus 9 m.

Reoveepumplate kuja on 20 m vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus".

Vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Kirila kinnistul asuv nr 190 Mapli RVP reoveepumpla võib vajada väljavahetamist Ds1600 läbimõõduga pumpla vastu. Tehniline lahendus analüüsitakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

4.5.4. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud AS-i Pärnu Vesi 05.12.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr TT-220214.

Drenaaži- ja sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks olemasolev kraav Hiiuserva kinnistu kagunurgas tugimaantee nr 60 Pärnu – Lihula ääres. Kraav voolab lõuna suunas maantee alustesse DN1000 truupidesse ning sealt edasi Audru jõkke.

Planeeringuala sademevee arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk toodud juhistele. Arvutustes on võetus aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 10 minutit. Kogu planeeringuala suurus on ca 35 ha. Arvutuslik vooluhulk kogu alalt on ca 6,15 m^3/s.

Olemasolevad planeeringuala läbivad kraavid likvideeritakse. Planeeringualale on tee maa-ala sademevee kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks ette nähtud kraavid ja truubid.

Kõrge pinnasevee taseme tõttu planeeringualal on sademevee immutamine krundi piires raskendatud. Kruntidelt kokku kogutava sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud täiendavalt lahtised kraavid ja truubid kruntide serva. Sademevee kraavid rajada nõlvusega min 1:1,5-2 ja truubid rajada PP või PE torudest ringjäikusega vähemalt SN8.

Kruntidelt sademevee ärajuhtimist kraavidesse tuleb reguleerida maksimaalselt 20 l/s krundi kohta. Ülejäänud krundil tekkiv sademevesi tuleb krundi piires ühtlustada kasutades mahuteid, suurema läbimõõduga torustikke, võimalusel tiike või taaskasutades. Sademevee arvutused on tehtud keskmisele krundile suurusega 1,25 ha. Arvutuste kohaselt on sademevee äravoolu 20 l/s korral (torustiku läbimõõduga De160 languga 1% läbilaskevõime täistäitel) vajalik täiendav ühtlustav maht krundi sademeveele 180 m^3. Ühtlustamist vajav maht ja meetmed täpsutatakse projekteerimisel sõltuvalt iga krundi suurusest ja erinevate pinnakatete osakaalust.

Täiendavalt võib ette näha kinnistule nõude paigaldada enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist voohulga regulaatorkaev, millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 20 l/s. Regulaatorkaev on kinnistusisese sademeveesüsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks.

Krundilt kraavidesse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61. Vajadusel tuleb enne liitumispunkti suunamist krundi sademevesi juhtida läbi liiv-mudapüüduriga õlipüüduri.

Kraavide abil tee maa-alalt ja kruntidelt kokku kogutav sademevesi juhitakse isevoolselt planeeringuala kaguosasse planeeritud sademeveetiiki suurusega 2700 m^2 (reguleeriva mahuga 2700 m^3). Sademeveetiigi nõlvus 1:1,5-2, sügavus kuni 2,5 m. Tiigi ümber tuleb rajada hooldustee. Peale tiiki on ette nähtud proovivõtukaev, millele peab samuti olema tagatud ligipääs. Peale proovivõtukaevu juhitakse sademevesi eesvoolu ehk olemasolevasse kraavi. Väljalaskme vooluhulk on arvestatud maksimaalselt 80 l/s. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetele.

Seoses sellega, et planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse riigimaantee kraavi ja truupidesse, on teostatud kontrollarvutused ja antud hinnang olemasolevate süsteemide läbilaskevõimele.

Planeeringualal on käesoleval hetkel drenaažisüsteemid ja kraavid, mille kaudu juhitakse drenaaži- ja pinnavesi olemasolevatesse kraavidesse. Vastavalt maaeluministri määruses 06.05.2019 nr 45 „Maaparandussüsteemi projekteerimisnormid" toodud tabelitele 16 ja 17 on praegune arvutuslik alalt ärajuhitav drenaaži- ja pinnavee äravoolumoodul 1,4 - 2,05 l/sxha ehk arvutuslik vooluhulk 35 hektarilt oleks vastavalt 49 – 72 l/s. Seega kontrollarvutus näitab, et planeeritud maksimaalne sademevee väljalask 80 l/s ei suurenda olulisel määral olemasolevasse kraavi ja riigimaantee truupidesse juhitavat vooluhulka.

2022.a on Transpordiameti tellimusel koostatud põhiprojekt „Riigitee 60 Pärnu – Lihula km 4,25-4,70 LOK I etapp ja II etapp", Road-Expert OÜ tööd nr 21049-1 ja 21049-2. Nimetatud projektiga on projekteeritud piirkonda mitmed rekonstrueeritavad ja uued truubid.

Tabel 3 on toodud olemasolevate truupide ja varem projekteeritud truupide kaudu ärajuhitav eeldatud arvutuslik vooluhulk. Arvutused on tehtud geoalusel ja teeprojektis toodud truupide info põhjal.

Tabel 3. Arvutuslike sademevee vooluhulkade koondtabel olemasolevate tugimaanteega nr 60 Pärnu – Lihula ristuvate truupide läbilaskevõime hindamiseks

Truup	Truubi lang, %	Arvutuslik vooluhulk truubi täite 60% korral, l/s	Arvutuslik vooluhulk truubi täite 70% korral, l/s	Märkused
Olemasolev olukord:				
De315plast	0.20	31	38	
DN800plast	0.61	940	1169	
DN850plast	0.14	508	632	
Hinnanguline vooluhulk olemasolevast kraavist (Pärnu poolt)		917	917	
Vooluhulk kokku:		**2396**	**2756**	
Tugimaanteega nr 60 Pärnu – Lihula ristuvad olemasolevad truubid:				
DN1000plast	0.49	1504	1870	Läbilaskevõime olevas truubis DN1000plast 70% täite korral on tagatud 90-100% arvutuslikule vooluhulgale
DN1000plast	0.64	1728	2148	Läbilaskevõime olevas truubis DN1000plast 70% täite korral on tagatud 78-90% arvutuslikule vooluhulgale
DN1000teras	0.20	**737**	**917**	Läbilaskevõime olevas truubis DN1000teras 70% täite korral on tagatud vaid 33-38% arvutuslikule vooluhulgale
Olukord peale teeprojekti II etapi väljaehitamist:				
DN1000plast (varem proj.)	0.20	941	1169	
DN600plast (varem proj.)	3.50	1097	1360	
DN1000plast (varem proj.)	0.80	1940	2412	
DN1200plast (varem proj.)	0.60	2691	3345	
De315plast (olemasolev)	0.20	31	38	
Vooluhulk kokku:		**6700**	**8324**	Läbilaskevõime olevas truubis DN1000teras 70% täite korral on tagatud vaid

				11-14% arvutuslikule vooluhulgale
Ettepanek paigaldada perspektiivis lisatruup tugimaantee nr 60 Pärnu – Lihula alla:				
DN1200 (perspektiivne)	**0.80**		3881	
DN1000teras (olemasolev)	0.20		**917**	
Läbilaskevõime kokku:			**4798**	
DN1200 (perspektiivne)	**1.10**		4573	
DN1000teras (olemasolev)	0.20		**917**	
Läbilaskevõime kokku:			**5490**	

Kokkuvõttes võib öelda, et arvutuslike vooluhulkade alusel ei ole olemasoleva maanteealuse truubi DN1000teras läbilaskevõime piisav ka praegu. Nö esimese maanteega ristuva truubi DN1000 plast läbilaskevõime on piisav, teisel truubil DN1000 plast on tagatud 78-90% vooluhulga läbilaskevõime (70% täite juures).

Peale teeprojekti II etapi väljaehitamist on kolmandas maanteega ristuvas truubis DN1000teras tagatud vaid 11-14% arvutusliku koguvooluhulga läbilaskevõime. Esimesel truubil 38-47% vooluhulgast ja teisel truubil 26-32% vooluhulgast.

Sellest tulenevalt tuleb kaaluda perspektiivis maanteega ristuvate truupide lisamist. Nt lisada DN1200 truup languga 0.8-1.1%, mis tagaks läbilaskevõime ca 72-82% (terastruubi juures) arvutuslikule maksimaalsele vooluhulgale ja 100% osaliselt surve all töötades. Juhul kui perspektiivis on näha, et probleeme ei ole, siis truupe lisada pole vaja.

Käesoleva detailplaneeringu alalt maantee kraavi ja truupi planeeritav sademevee vooluhulk maksimaalselt 80 l/s moodustab 1,0-1,2 % kogu arvutuslikust vooluhulgast.

Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb kõik toodud vooluhulgad ja lahendused täpsustada.

4.5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 21.12.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 434072. Detailplaneeringuala elektrivarustuseks on ette nähtud planeeritud teede äärde asukohad seitsmele uuele komplektalajaamale, nii et neile oleks tagatud nende teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uute alajaamade toide on ette nähtud uuest planeeritavast 110/20 kV piirkonna alajaamast.

Olemasolev keskpinge õhuliin kruntidel pos.04-07 likvideerida. Pos.04 olemasolevast keskpinge õhuliini mastist on ette nähtud olemasoleva õhuliini asemel keskpinge maakaabel kuni krundini pos.06. Krundist pos.06 kuni Kambi alajaamani on õhuliini likvideerimine ja asendamine maakaabliga lahendatud Audru Hiiuvälja detailplaneeringuga.

Planeeritavate kinnistute toiteks on planeeritud kinnistute vahetuslähedusse jaotuskilbid ja mitmekohalised liitumiskilbid. Jaotus- ja liitumiskilpide toiteks rajada madalpinge kaabeliinid ringtoitena planeeritud alajaamadest. Liitumiskilpidest hoonete elektripaigaldiste peakilpideni paigaldatakse vastavalt hoonete vajadustele vastavad toitekaablid.

Tabel 4. Hoonete esialgsed peakaitsme suurused

Pos.nr	Esialgne peakaitse
Pos 29	3x900 A
Pos 01, 28	3x800 A
Pos 09, 13, 14, 19, 20, 27	3x700 A
Pos 02, 03, 04, 05, 08, 23, 24, 26, 30	3x630 A
Pos 06, 10, 11, 15	3x560 A
Pos 07, 12, 16	3x500 A
Pos 17, 21	3x450 A
Pos 18, 22	3x400 A

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete kesk- ja madalpinge maakaablite koridor. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.5.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 20.12.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37528994. Planeeringualale näha ette sidekanalisatsiooni põhitrass alates olemasolevast sidekaevust PPS-24. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, millede täpsem hulk ja asukohad määratakse ehitusprojekti käigus. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus on pinnases 0,7 m ja teekatte all 1.0 m. Sidekaevud ei tohi jääda sõiduteede alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilistes tingimustes, milles määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

4.5.7. Välisvalgustus

Planeeringualal on ette nähtud tänavavalgustus avalikus kasutuses olevatele sõidu- ning jalgratta- ja jalgteedele. Tänavavalgustuse elektrivarustuseks on planeeritud kaks uut tänavavalgustuse juhtimis-lülituskilpi planeeritavate alajaamade lähedusse. Tänavavalgustuse elektrivarustuse kaablitrassid rajada sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee vahelisele alale, mis võimaldaks kõige optimaalsemalt ehitada välja tervet tänavamaa-ala hõlmav tänavavalgustust. Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuks esile räiguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Kuna õhtusel ja öisel ajal liikluse intensiivsus väheneb oluliselt, tuleks õhtusel ja öisel ajal valgustustaset hämardada. Täpsed valgustusklassid vastavalt teevalgustuse standardile, hämardamise graafik, valgustuse värvsustemperatuur (CCT), värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused ja mastide paigutus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ning arvestada transiitvee ärajuhtimisega (vt ptk 4.5.4).

4.7. Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojektis. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Lähim hüdrant (799) asub planeeringualast ca 230 m kaugusel edelas Riisika ja Mampli tee ristis ning lähim veevõtukoht ca 150 m kaugusel kirdes Audru ringraja maaüksusel. Planeeringuga on kavandatud täiendavad hüdrandid (vt ptk 4.5.2.).

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud järgmised:

- Rajada hoonete ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, klaasid).
- Hoida planeeritav ala korras.
- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi.
- Kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgimis süsteem.
- Piirata juurde- ja sissepääs territooriumile ja parklatesse.

4.9. Keskkonnatingimused

Audru vallas ei ole tootmismaadel lubatud tegevused, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1. Lisaks ei ole Audru valla reserveeritud tootmismaadele (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemia-tööstust (v.a olmekeemiat tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminale vms ettevõtteid millega kaasneb olulises mahus õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem. Samuti ei kavandata planeeringuga tegevusi, mille elluviimisel võiks kaasneda müra normtaseme ületamine.

Käesoleval ajal ei ole teada täpne äri- ja tootmistegevus, kuid kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu Natura 2000 alasid, hoiualasid, kaitsealasid, kaitsealuseid liike, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, väärtuslikku põllumajandusmaad ega kultuurimälestisi.

Ettevõtlustegevuse arendusala rajamine loob uusi töökohti ning sobivaid võimalusi piirkonna funktsioone toetava ettevõtluse tekkeks, kuid ei oma eeldatavalt olulist mõju Pärnu linna asustusstruktuurile ega rahvaarvule.

Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneda võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib

levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb edasise projekteerimise käigus vajadusel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb hinnata häiringu ulatust ning võtta kasutusele meetmed häiringute mõju leevendamiseks.

4.10. Piirangud

4.10.1. Alal kehtivad säilivad kitsendused

Kogu planeeringuala paikneb üldgeoloogilise kaardistamise uuringu alal U903 ning osaliselt riigikaitselise ehitise Eametsa linnaku piiranguvööndis.

Kruntidele pos.07, 08. 09, 10, 29 ja 30 ulatub maaparandussüsteemi Kambi eesvoolu veekaitsevöönd ulatusega 1 m ja eesvoolu kaitsevöönd ulatusega 12 m veepiirist.

Kruntidele pos.01, 02, 03, 04, 05, 06 ja 31 ulatub ning krunt pos.32 jääb 19123 Nurme-Papsaare tee 30 m kaitsevööndisse.

Krundi pos.29 idanurka ulatub Audru lennuvälja kaitsevöönd.

4.10.2. Alal kavandatavad kitsendused

Kõikidele planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklik kasutusõigus ehitusseadustikus, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" ning kliimaministri 12.09.2023 määruses nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" toodud ulatuses tehnovõrgu rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.

Hiiusserva kinnistu kaguserva on ette nähtud servituudivajadus sademeveekraavi rajamiseks, hooldamiseks ja talumiseks.

4.11. Detailplaneeringu rakendamise nõuded.

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehnovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;

- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kruntidelt sademevee ärajuhtimist kraavidesse tuleb reguleerida maksimaalselt 20 l/s krundi kohta. Ülejäänud krundil tekkiv sademevesi tuleb krundi piires ühtlustada kasutades mahuteid, suurema läbimõõduga torustikke või taaskasutades (vt ptk 4.5.4).