

Pärnu EKE Projekt AS
Reg nr 10052624
Aia tn 6
80010 Pärnu
Tel +372 445 9810
info@ekeprojekt.ee
www.ekeprojekt.ee
MTR EP10052624-0001

Töö nr. 17144

Raksipõllu detailplaneering

Pärnu linn Audru alevik

ESKIIS

Ettepaneku tegija: **Ragner Matsalu**

Omanik: **Ragner Matsalu**

Juhatuse esimees: **Teet Aava**

Projektijuht: **Karri Tiigisoone**

Arhitekt: **Karri Tiigisoone**



Pärnus, august 2018.a.

A. SISUKORD

A. SISUKORD	2
C. GRAAFILINE OSA	2
B. SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1. Planeeringu ülesanded	3
1.2. Planeeringu koostamise alused	3
1.3. Mõisted	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeritava ala asukoht	5
2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud	6
2.3. Planeeringuala iseloomustus	6
2.3.1. Maakasutus ja hoonestus	6
2.3.2. Liikluskorraldus	7
2.3.3. Haljastus	7
2.3.4. Tehnovõrgud	7
2.4. Audru valla üldplaneeringu ja arengukava kohane piirkonna areng ning planeeringu eesmärgid	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	9
3.1. Planeeritava ala krundijaotus	9
3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted	11
3.3. Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded	12
3.4. Liikluskorralduse põhimõtted	15
3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
3.6. Keskkonnatingimused	16
3.7. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused	16
3.7.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine	17

C. GRAAFILINE OSA

- AS-1. SITUATSIOONISKEEM
- AS-2. TUGIJOONIS
- AS-3. PÕHIJOONIS
- AS-4. ILLUSTRERIV JOONIS 1
- AS-5. ILLUSTRERIV JOONIS 2

B. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine
- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala määramine
- ehitiste ehituslike ja arhitektuursete tingimuste määramine
- liikluskorralduse põhimõtete määramine
- servituutide vajaduse määramine

1.2. Planeeringu koostamise alused

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on

- Audru vallavalitsuse 17. märtsi 2017 korraldus nr 61 **Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ja Raksipõllu detailplaneeringu algatamine** koos lisadega „Lisa 1. Raksipõllu detailplaneeringu maa-ala plaan M 1:10 000“, „Lisa 2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang Raksipõllu detailplaneeringu alal“, „Lisa 3. Detailplaneeringu lähteseisukohad“;
- OÜ Maamöödubüroo koostatud **Raksiserva, Raksivahe ja Raksipõllu KÜ** geodeetiline alusplaan. Audru alevik, Audru vald, Pärnu maakond, 23.10.2016, töö nr 16;

Detailplaneering on koostatud vastavalt

- Planeerimisseadusele
- Tuleohutusseadusele
- Pärnu linna kehtivale üldplaneeringule
- Pärnu linna ehitusmäärusele
- Siseministri 30. märtsi 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Audru valla üldplaneeringule.

1.3. Mõisted

Olulisemad detailplaneeringus kasutatud, kuid seadusandluses ja juhendmaterjalides täpsemalt lahti mõtestamata või kirjeldamata mõisted.

Hoonestusala:

Krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Kõik hooneosad peavad jääma hoonestusala piiridesse, kui detailplaneeringu tingimusega ei ole märgitud teisiti. Krundile võib määrata mitu erinevat hoonestusala. Erinevatele hoonestusaladele võib määrata erinevaid arhitektuurseid ja ehituslikke piiranguid arvestusega, et hoonestusaladele hoonete **projekteerimisel** ei ületaks hoonete summaarsed tehnilised näitajad (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv krundil) krundi ehitusõigusega või üldiste arhitektuursete tingimustega (hoonete suurim lubatud võimsus) määratud.

Hoone:

Hoone on väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võrdsustatakse majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 käsitletud hoonealuse pinnaga. Krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on krundil paiknevate või sinna planeeritud kõikide hoonete ehitisealuste pindade summa.

Hoone suurim lubatud kõrgus:

Vahemaa hoone vahetu lähiümbruse planeeritud keskmise kõrguse ja hoone kõrgeima katuseharja, tule müüri või parapeti pealispinna vahel. Mõõt antakse 0,1m täpsusega. Kõrguse mõõtmisel ei arvestata hoone katusel paiknevaid tehnoseadmeid, korstnaid, väikesemahulisi liftikambreid jms.

Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed:

Võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarve ei ole samane Pärnu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonidega ega katastrisihtotstarbega. Planeeringus määratud krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ Siseministeerium 2013.

Maa-alune korrus:

Hoone korrus, millest kõrguslikult üle 50% on allpool hoonet ümbritsevat keskmist maapinna taset.

Hoone(te) minimaalne sidumiskõrgus:

Vajadusel määratav arhitektuurne näitaja. Väikseim lubatud absoluutne kõrgusmärk hoone esimese maapealse korruse konstruktiivse põrandapinna peale.

Hoonete suurim lubatud võimsus:

Hoonestuse suurust iseloomustav arhitektuurne näitaja. Antakse vajadusel hoone suletud brutopinna ruutmeetritena ühe ruutmeetrise täpsusega. Korterelamute puhul näidatakse ära ka suurim lubatud korterite arv.

Planeeritud võimalik hoonekontuur:

Planeeringus illustratiivset iseloomu omav graafiline kujutis, mis annab ettekujutuse suurima võimaliku planeeritud hoonemahu ehitisalusest pinnast ja ei ole siduv hoone hilisemal projekteerimisel.

Täisehitusprotsent:

Vajadusel määratav krundi täisehitust iseloomustav suurus. Hoonete suurima lubatud ehitisaluse pindala protsentuaalne suhe krundi pinda. Antakse 1 protsendi täpsusega lähima suurema täisarvuna.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala hõlmab Raksijõe, Raksipõllu, Raksiriba, Luige tee 8, Raksivahe ja Raksiserva kinnistuid. Planeeritav ala asub Audru alevikus. Planeeritav ala külgneb läänekaares elamumaadega, mis asuvad tiheasustusosalal ja maatulundusmaadega põhja- ning idakaares, mis asuvad hajaasustusosalal. Planeeritav ala asub hajaasustuspiirkonnas, külgnedes Käreda, Koti, Põllu tn 13, Lagle tee 1, Lagle tee 2, Haigru tee 4, Haigru tee 6, Haigru tee 7, Lagle tee 10, Lagle tee 12, Lagle tee 14, Lagle tee 16 ja Lagle tee 29 kinnistutega ning Lagle, Haigru, Luige ja Põllu tee kinnistutega. Lõunakaares külgneb ala Audru jõega.

Planeeringuala jääb maakonnakeskusest Pärnust *ca* 8km kaugusele (keskus) ning vallakeskusest Audrust *ca* 2km kaugusele. Planeeringuala läheduses kulgev riigimaantee on haaratud maakonna ühistranspordi võrku. Lähim bussipeatus *ca* 1km kaugusel.

Sotsiaalse infrastruktuuri lähimad tugipunktid kaubanduskeskuse näol Pärnu linna ja Audru valla piiril (5km), lasteaed Audru alevikus (2,5km), lähim omavalitsuse alg/põhikool, arstiabi ning teenindus Audrus (2km). Suuremad kultuuriüritused, taidlus, ringitegevus jms Audru (2km) alevis ning Pärnu linnas (8km).

Tööhõivet oskus- ja lihttöölisena võimaldavad kohalikud ettevõtted. Laiem tööhõive on tagatud valla- ja maakonnakeskuste tasandil.

2.2. Kontaktvööndi iseloomustus, mõjutegurid ja piirangud

Piirkond on sobilik kvaliteetse elukeskkonna väljaarendamiseks. Seda soosivad värske õhk, maakonnakeskuse lähedus, juurdepääsu maantee lähedus, sotsiaalse infrastruktuuri suhteline lähedus. Eeldatav kasutus aastaringne pereelamu pendelrändega tööhõiveks valla- või maakonnakeskusesse.

Planeeringuala lõunapiiril kulgeb Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohane **kallasrada 4m**.

Planeeringuala ja kontaktvöönd jääb Veeseaduse § 29 lg 2 kohasesse **veekaitsevööndisse 10m** tavalisest veepiirist, Looduskaitseaduse § 38 lg 1 kohasesse **ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse 50m** tavalisest veepiirist, ning kogu ulatuses Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohasesse **ranna ja kalda piiranguvööndisse 100m** tavalisest veepiirist.

Planeeringuala on valdavalt maaparandussüsteemi VESKI II reguleeriva võrgu osa (6112200010050001) ning idast külgneb planeeritav ala maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga ja maaparandussüsteemi PAPSAARE reguleeriva võrgu osaga (6112200010040001). Planeeringualale ulatub Veeseaduse § 29 lg 2 kohane maaparandussüsteemi eesvoolu **veekaitsevöönd 1m**, Looduskaitseaduse § 38 lg 1 kohane **maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m** ning Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohane **maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvööndisse 50m** tavalisest veepiirist.

Lähtuvalt Keskkonnaministeriumi tellitud üleujutusohuga seotud riskide esialgsele hinnangule ja riskipiirkonna kaartidele ei ole planeeritavat vaadeldavat ala arvatud riskipiirkondade hulka. Siiski on ala ümberkaudsete elanike mälule ja EMHI hüdroloogilistele aastaraamatutele tuginedes võimalikud korduvad üleujutused alal. Seda peamiselt vaadeldava alaga külgneva Audru jõe veetaseme tõusuga kevadistel ja sügisestele suurvee perioodidel. Täpsemate veetaseme tõusude arvnäitajate puudumisel tuginetakse planeerimisel vaadeldava ala lähedusse jääva Audru-Papsaare üleujutusohuga riskipiirkonna hinnangulisele veetaseme tõusu tõenäosusele, mis on:

- abs kõrguseni +2.09m 1 kord 10 aasta jooksul,
- abs kõrguseni +2.62m 1 kord 50 aasta jooksul,
- abs kõrguseni +2.88m 1 kord 100 aasta jooksul,
- abs kõrguseni +3.71m 1 kord 1000 aasta jooksul.

2.3. Planeeringuala iseloomustus

2.3.1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

Lähiaadress	Kat. üksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Hoonestatud
Raksijõe	62401:001:0212	6,11 ha	maatulundusmaa 100%	ei
Raksipõllu	62401:001:0230	9,87 ha	maatulundusmaa 100%	ei
Raksiriba	62401:001:0231	8420 m ²	maatulundusmaa 100%	ei

Luige tee 8	62401:001:0232	16228 m ²	elamumaa 100%	jah
Raksivahe	15904:003:2120	22536 m ²	maatulundusmaa 100%	ei
Raksiserva	15904:003:2121	29002 m ²	maatulundusmaa 100%	ei

2.3.2. Liikluskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Põllu ja Luige teelt.

2.3.3. Haljastus

Planeeritav ala on algselt olnud kraavitatud põllumaa. Põllumaana ei ole seda kasutatud viimase 30 aasta jooksul. Viimati kasutati seda rohumaana. Praegu on ala täielikult (va Luige tee 8) kasutusest väljas ning hakkab võsastuma.

Planeeritav ala ei ole piiratud.

Maapind planeeritaval alal on tasane, kaldega jõe suunas. Kõrgusmärgid on alal vahemikus +0.06 – +2.46 ABS. Planeeritavat ala piirab kraavide võrgustik voolusuunaga Audru jõkke.

2.3.4. Tehnovõrgud

Kuivenduskraavid on olnud aastaid hooldamata ning töötavad ainult osaliselt. Planeeringuala piiril olev magistraalkraav on kaugemal olevatele maaparandusobjektidele eelvooluks.

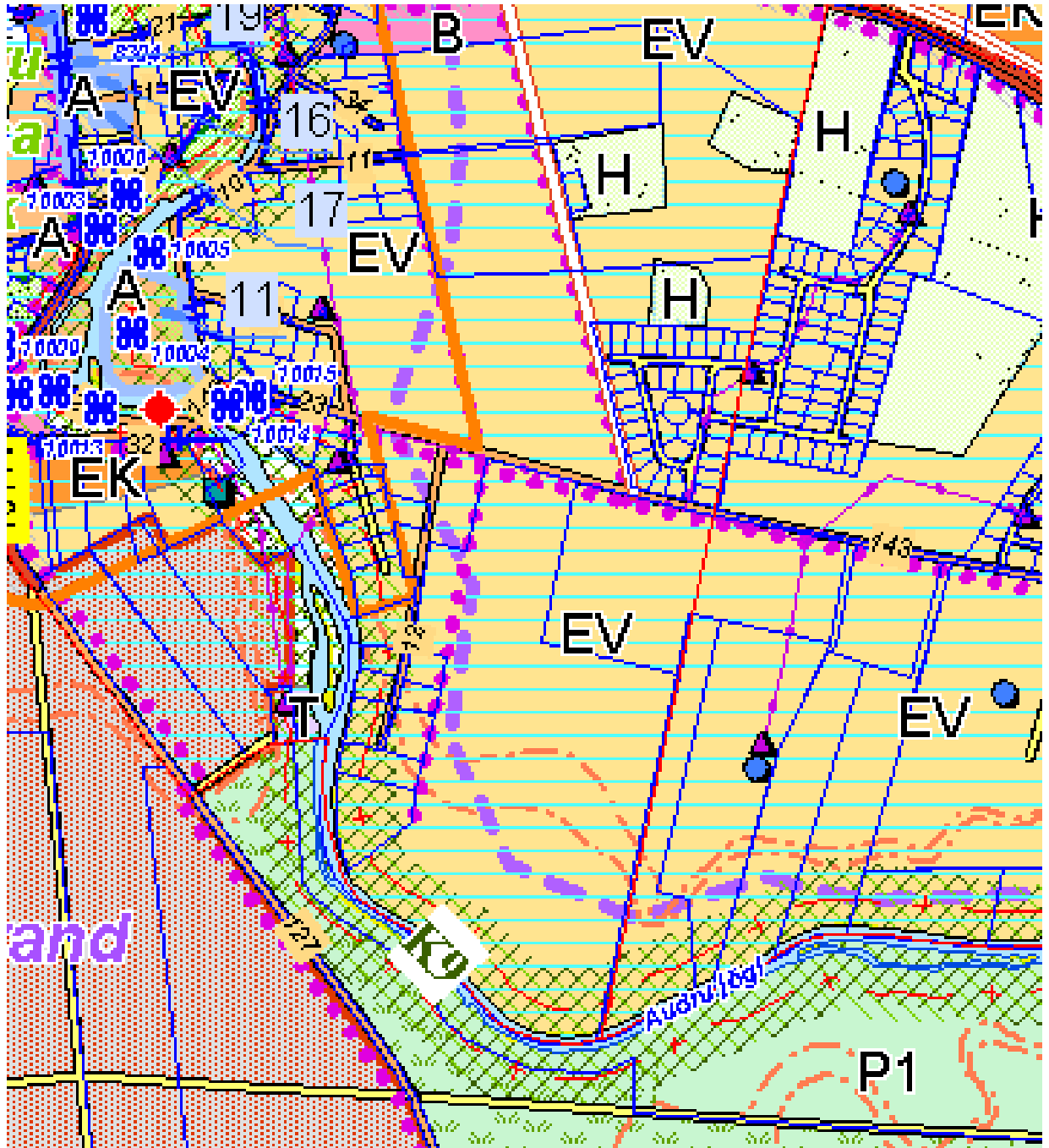
Planeeringuala läheduses Luige teel on Audru aleviku veevõrgu ja reoveekanaliseerimise torustikud.

Elektrivõrk alal puudub. Lähimad alajaamad on „Kirbu“ alajaam Golfitali kinnistul ja Kivi alajaam Kivimaa kinnistul.

2.4. Audru valla üldplaneeringu ja arengukava kohane piirkonna areng ning planeeringu eesmärgid

Raksijõe detailplaneeringu eesmärk on 23,6 ha suurune maa-ala jagada pere- ja ridaelamu kruntideks andes planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ning määrates hoonestusalad, olulisemad arhitektuursed tingimused ja tehnovõrkude lahendused.

Laiemalt on detailplaneeringu eesmärgiks üldplaneeringukohaste elamumaade väljaarendamine kvaliteetseks elukeskkonnaks. Planeeringus on järgitud Audru valla üldplaneeringu ruumilise arengu üldpõhimõtteid, mille kohaselt on Pärnu linna ja Audru aleviku vaheline ala kavandatud kompaktsema asustusega alaks, kus domineerivad linna keskkonnast suuremad ühepereelamu krundid ning Valgeranna ja Audru aleviku vaheline piirkond puhkealaks.



Skeem 1. Väljavõte Audru valla üldplaneeringu põhikaardist

Vastavalt Audru valla kehtestatud üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala (vt. skeem 1) **reserveeritud elamumaal EV** koos sellest tulenevate nõuetega ning külgneb puhkealaga.

Elamukruntide ehk ühepereelamu ehitamiseks lubatud kruntide minimaalsed suurused valla erinevates osades on määratud kompakse hoonestusega alade puhul *SKEEMIL 1: Elamukruntide miinimumsuurused*. Skeemil olev suurus ruutmeetrites on minimaalne lubatav ühepereelamu ehitamiseks kavandatud uue krundi suurus. Raksijõe planeeringualal, mis on kompakse hoonestusega ala, on üldplaneeringu skeemil 1 elamukruntide miinimumsuurused jõeäärsetel kruntidel vähemalt 2500 m² suur ja kaugemal 1200 m².

Planeeringualale jääb Pärnu maakonnaplaneeringuga määratud väärtusliku maastiku alale (ettepanek nimetada Pärnu maakonnaplaneeringus rahvusmaastik – tähis A27). Ala jääb ka Audru valla üldplaneeringuga määratud **rohekoridori K9**, mis kulgeb piki Audru jõge ning mille struktuuri ja tugevuse tagamiseks on vajalik veekogude ja nende kaldaalade looduslikkuse säilitamine. Veekogude ja kaldaalade looduslikkuse säilitamiseks on rohekoridorides veekogude ranna ja kalda ehituskeeluvööndis asustuse laienemine välistatud, kuna see rikub roheline võrgustiku struktuuri ja halvab toimimise, vähendab avaliku kasutamise võimalusi looduslikku tasakaalu veekogude rannal ja kaldal. Asustuse kavandamisel ei tohi ohtu seada roheline võrgustiku säilimist ning läbi lõigata roheline võrgustiku koridore.

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritav ala jagatakse sihtotstarvete kaupa kruntideks järgnevalt:

Tähis	Sihtotstarve	Kruntide arv
ER	ridaelamumaa	9
EP	pereelamumaa	63
HP	haljasala maa	7
LT	tee ja tänava maa	7
Kokku		86

Krundid jagunevad planeeritava maakasutuse kaupa järgnevalt:

	pindala	% planeeritavast alast
ER	21476,48	9%
EP	148180,49	63%
HP	31942,57	14%
LT	34440,01	15%
	236039,55	100%

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Olemasoleva katastriüksuse aadress	Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve
Raksiserva	Pos 1	2 127,45	ER
Raksiserva	Pos 2	2 045,39	ER
Raksiserva	Pos 3	2 042,90	ER
Raksiserva	Pos 4	2 090,00	EP
Raksiserva	Pos 5	2 219,00	EP
Raksiserva	Pos 6	2 094,98	EP
Raksiserva	Pos 7	2 090,35	EP
Raksiserva	Pos 8	2 145,03	EP

Raksipõllu detailplaneering. Pärnu linn Audru alevik

Raksiserva	Pos 9	2 137,81	EP
Raksiserva	Pos 10	2 090,00	EP
Raksiserva	Pos 11	2 065,52	EP
Raksiserva	Pos 12	2 137,87	EP
Raksiserva; Raksivahe	Pos 13	2 073,13	EP
Raksivahe	Pos 14	2 016,03	EP
Raksivahe	Pos 15	2 137,81	EP
Raksivahe	Pos 16	4 525,98	EP
Raksivahe	Pos 17	2 088,12	EP
Raksivahe	Pos 18	2 145,89	EP
Raksivahe	Pos 19	2 137,84	EP
Raksivahe	Pos 20	2 368,21	EP
Raksiserva	Pos 21	2 144,89	EP
Luige tee 8	Pos 22	8 420,23	EP
Raksipõllu	Pos 23	2 275,38	EP
Raksipõllu	Pos 24	2 190,25	EP
Raksipõllu	Pos 25	2 081,81	EP
Raksipõllu	Pos 26	2 074,14	EP
Raksipõllu	Pos 27	2 070,92	EP
Raksipõllu	Pos 28	2 073,22	EP
Raksipõllu	Pos 29	2 133,64	EP
Raksipõllu	Pos 30	2 164,08	EP
Raksiriba	Pos 31	2 225,80	EP
Raksipõllu	Pos 32	2 160,83	EP
Raksipõllu	Pos 33	2 255,39	EP
Raksipõllu	Pos 34	2 298,80	EP
Raksipõllu	Pos 35	2 195,57	EP
Raksipõllu	Pos 36	2 253,14	EP
Raksipõllu	Pos 37	2 264,74	EP
Raksipõllu	Pos 38	2 377,98	EP
Raksiriba	Pos 39	2 059,07	EP
Raksipõllu	Pos 40	2 215,59	EP
Raksipõllu	Pos 41	2 104,94	EP
Raksipõllu	Pos 42	2 131,26	EP
Raksipõllu	Pos 43	2 034,25	EP
Raksipõllu	Pos 44	2 017,28	EP
Raksipõllu	Pos 45	2 058,18	EP
Raksipõllu	Pos 46	2 125,37	EP
Raksipõllu	Pos 47	2 134,15	EP
Raksiriba	Pos 48	2 070,27	EP
Raksiriba	Pos 49	2 064,97	EP
Raksipõllu	Pos 50	2 090,35	EP
Raksipõllu	Pos 51	2 113,15	EP
Raksipõllu	Pos 52	2 090,80	EP
Raksipõllu	Pos 53	2 076,59	EP
Raksipõllu	Pos 54	2 039,38	EP
Raksijõe	Pos 55	2 249,00	EP
Raksijõe	Pos 56	2 421,80	EP
Raksijõe	Pos 57	2 365,86	EP
Raksijõe	Pos 58	2 013,57	EP
Raksijõe	Pos 59	2 553,53	EP
Raksijõe	Pos 60	2 501,19	EP
Raksijõe	Pos 61	2 035,99	EP

Raksijõe	Pos 62	2 507,94	EP
Raksijõe	Pos 63	2 507,51	EP
Raksijõe	Pos 64	2 504,09	EP
Raksijõe	Pos 65	4 152,13	EP
Raksijõe	Pos 66	2 717,90	EP
Raksijõe	Pos 67	2 145,37	ER
Raksijõe	Pos 68	2 203,01	ER
Raksijõe	Pos 69	2 268,73	ER
Raksijõe	Pos 70	2 726,90	ER
Raksijõe	Pos 71	2 936,44	ER
Raksijõe	Pos 72	2 980,29	ER
Raksivahe	Pos 73	2 786,83	HP
Luige tee 8	Pos 74	2 439,03	HP
Raksipõllu	Pos 75	2 143,05	HP
Raksipõllu	Pos 76	7 590,58	HP
Raksijõe	Pos 77	2 017,78	HP
Raksijõe	Pos 78	1 651,06	HP
Raksipõllu	Pos 79	13 314,24	HP
Raksiserva; Raksivahe; Luige tee 8	Pos 80	7 194,84	LT
Raksipõllu	Pos 81	3 030,99	LT
Raksipõllu	Pos 82	4 294,24	LT
Raksipõllu	Pos 83	4 269,13	LT
Raksipõllu	Pos 84	3 964,64	LT
Raksijõe	Pos 85	4 719,17	LT
Raksijõe	Pos 86	6 967,00	LT
		236 039,55	

Kruntide moodustamisel tekkivad piiripunktid on tähistatud graafiliselt joonisel AS-3 „Põhijoonis“ ja seletuskirja lisas 1 koordinaatide tabelina.

3.2. Hoonestusalade paigutamise põhimõtted

Kõigile **hoonestatavatele kruntidele** on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusala ulatus on reeglina määratud maksimaalse suurusega, et hoonete asetamisel krundile kasutada krundi kõiki võimalusi. Hoonestusalade määramisel kruntidele on arvestatud ruumilise olukorra, privaatsuse tagamise, tehnovõrkudest ning teedevõrgust tulenevate piirangute, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega. Krunte **positsioon 29, 30, 36, 37, 38 ja 39** ei hoonestata.

Planeeritav hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast.

3.3. Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded

Positsiooni nr.	Krundi pindala m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Suurim maa-alune ehitisealune pind m ²	Suurim maa-pealne ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Krundi täisehitus %	Suurim lubatud korruselisus	Katuse tüüp ja kalle	
Pos 1	2 127,45	ER	2	0	350	8,5	16	2	viil või pult 0-50°	<p>1. Ühiselt vaadeldavate piirkondade hoonestuse ja tervikalade projekteerimisel kasutada ühe arhitekti teenuseid. Võimalusel töötada välja tüüpprojekt vms, et tagada hoonestuse terviklikkus. Projekteerimisel peab vähemalt arvestama kõrvalkrundil või lähipiirkonnas olevate või projekteeritud elamute arhitektuursete lahendustega.</p> <p>2. Elamukruntidel (EP, ER) on hoonestus piiratud ühe põhihoone ja kahe abihoonega.</p> <p>3. Elamukruntidel (EP, ER) on hoonestuse suurim lubatud kõrgus piiratud põhihoonel 8,5 m ja abihoonetel 5 m.</p> <p>4. Hoonete räästakõrgused ja harjajoone suunad ei ole planeeringuga ette määratud.</p> <p>5. Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis). Keelatud on välisviimistluses kasutada tööstuslikku profiilplekki, plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale.</p>
Pos 2	2 045,39	ER	2	0	350	8,5	17	2	viil või pult 0-50°	
Pos 3	2 042,90	ER	2	0	350	8,5	17	2	viil või pult 0-50°	
Pos 4	2 090,00	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 5	2 219,00	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 6	2 094,98	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 7	2 090,35	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 8	2 145,03	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 9	2 137,81	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 10	2 090,00	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 11	2 065,52	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	
Pos 12	2 137,87	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 13	2 073,13	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 14	2 016,03	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	
Pos 15	2 137,81	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 16	4 525,98	EP	4	0	400	8,5	9	2	viil või pult 0-50°	
Pos 17	2 088,12	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 18	2 145,89	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 19	2 137,84	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 20	2 368,21	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	
Pos 21	2 144,89	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	

Pos 22	8 420,23	EP	5	0	500	8,5	6	2	viil või pult 0-50°	6. Katmata ümarpalkidest hoonete ehitamine ei ole lubatud.
Pos 23	2 275,38	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	
Pos 24	2 190,25	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	7. Elamispinna pöranda absoluutkõrgus ei tohi olla alla +3.00 abs.
Pos 25	2 081,81	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	Elamu abiruumide (garaaž, majandusruumid, saun) minimaalne
Pos 26	2 074,14	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	sidumiskõrgus võib olla +2.10 abs. Elektripaigaldiste absoluutkõrgus
Pos 27	2 070,92	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	ei tohi olla alla +3.00 abs;
Pos 28	2 073,22	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 29	2 133,64	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	8. Krunte on lubatud piirata piirdeaedadega, mille suurim lubatud
Pos 30	2 164,08	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	kõrgus läbipaistva piirde puhul on 1,6 m ning läbipaistmatu piirde
Pos 31	2 225,80	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	puhul on 1,2 m. Rohevõrgustiku alal võib piirdeid rajada ainult
Pos 32	2 160,83	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	ümber elamu hooviala ning piirded ei tohi paikneda veepiirile
Pos 33	2 255,39	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	lähemal kui 50m.
Pos 34	2 298,80	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	
Pos 35	2 195,57	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	9. Tõsta maapinda hoonete ümbruses (kuni hoonestusala ulatuses)
Pos 36	2 253,14	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	kõrgusmargini +2.10m abs, et kaitsta hooneid ja tehnotaristut;
Pos 37	2 264,74	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	
Pos 38	2 377,98	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°	10. Reoveepumplate ja teiste tehnoehitiste (vedelkütte katlamajad)
Pos 39	2 059,07	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku üleujutusohuga
Pos 40	2 215,59	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	minimeerimaks keskkonnareostuse võimalikkust;
Pos 41	2 104,94	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 42	2 131,26	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	11. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel
Pos 43	2 034,25	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniõhtu.
Pos 44	2 017,28	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv
Pos 45	2 058,18	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat
Pos 46	2 125,37	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	erosiooniõhtu;
Pos 47	2 134,15	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 48	2 070,27	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 49	2 064,97	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	
Pos 50	2 090,35	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 51	2 113,15	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 52	2 090,80	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 53	2 076,59	EP	3	0	300	8,5	14	2	viil või pult 0-50°	
Pos 54	2 039,38	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°	

Raksepõllu detailplaneering. Pärnu linn Audru alevik

Pos 55	2 249,00	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°
Pos 56	2 421,80	EP	3	0	300	8,5	12	2	viil või pult 0-50°
Pos 57	2 365,86	EP	3	0	300	8,5	13	2	viil või pult 0-50°
Pos 58	2 013,57	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°
Pos59	2 553,53	EP	3	0	300	8,5	12	2	viil või pult 0-50°
Pos 60	2 501,19	EP	3	0	300	8,5	12	2	viil või pult 0-50°
Pos 61	2 035,99	EP	3	0	300	8,5	15	2	viil või pult 0-50°
Pos 62	2 507,94	EP	3	0	300	8,5	12	2	viil või pult 0-50°
Pos 63	2 507,51	EP	3	0	300	8,5	12	2	viil või pult 0-50°
Pos 64	2 504,09	EP	3	0	300	8,5	12	2	viil või pult 0-50°
Pos 65	4 152,13	EP	3	0	300	8,5	7	2	viil või pult 0-50°
Pos 66	2 717,90	EP	2	0	300	8,5	11	2	viil või pult 0-50°
Pos 67	2 145,37	ER	2	0	400	8,5	19	2	viil või pult 0-50°
Pos 68	2 203,01	ER	2	0	400	8,5	18	2	viil või pult 0-50°
Pos 69	2 268,73	ER	2	0	400	8,5	18	2	viil või pult 0-50°
Pos 70	2 726,90	ER	2	0	400	8,5	15	2	viil või pult 0-50°
Pos 71	2 936,44	ER	2	0	400	8,5	14	2	viil või pult 0-50°
Pos 72	2 980,29	ER	2	0	400	8,5	13	2	viil või pult 0-50°
Pos 73	2 786,83	HP	2	0	0	0	0		
Pos 74	2 439,03	HP	2	0	0	0	0		
Pos 75	2 143,05	HP	2	0	0	0	0		
Pos 76	7 590,58	HP	2	0	0	0	0		
Pos 77	2 017,78	HP	2	0	0	0	0		
Pos 78	1 651,06	HP	2	0	0	0	0		
Pos 79	13 314,24	HP	2	0	0	0	0		
Pos 80	7 194,84	LT	2	0	0	0	0		
Pos 81	3 030,99	LT	2	0	0	0	0		
Pos 82	4 294,24	LT	2	0	0	0	0		
Pos 83	4 269,13	LT	2	0	0	0	0		
Pos 84	3 964,64	LT	2	0	0	0	0		
Pos 85	4 719,17	LT	2	0	0	0	0		
Pos 86	6 967,00	LT	2	0	0	0	0		
236 039,55		22650,00							

3.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Audru alevikust Luige teelt ja ala põhjaküljes olevalt Põllu teelt. Planeeringualale on kavandatud 7 tee ja tänava maa krunti planeeringuala teenindamiseks. Liiklusohutuse tõstmiseks on planeeritava ala teed planeeritud veidi looklevana ning ette nähtud vajadus rakendada ristmikel liiklust rahustavaid meetmeid (tõstetud ristmik). Vajadusel võib projekteerimise käigus näha ette ka teisi meetmeid liikluse rahustamiseks ning liiklusohutuse tõstmiseks.

Tänavakoridori laiuks on planeeritud 12m. Juurdepääsutee katte laius on 4 m, millele lisanduvad 0,5m laiused teepeenrad. Liikluse sagedus kuni 25 autot tunnis, kiirus kuni 30m tunnis. Minimaalne sõiduteede laius planeeringualas 3,5m.

Krundil positsioon 86 maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndis paiknev juurdepääsutee määratakse peale kasutusloa andmist avalikuks kasutamiseks (LKS § 38 lg 5 p 10)

Tänavatele tuleb rajada tolmuvaba kõvakate. Hooneid teenindav teedevõrk projekteerida kõrgusmärgiga vähemalt +2.10m abs teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate (kuni 2.09 1 kord 10 aasta jooksul) üleujutuste korral. Kliimamuutustega kohanemiseks vältida teekattematerjalidena mustkattet/asfalti, eelistatud on heledate pindadega teekatted/tänavakivid. Konkreetne teekatte konstruktsioon antakse ehitusprojektide mahus.

Elamukruntide parkimisvajadus rahuldatakse omal krundil. Vajalik parkimiskohtade arv vastavalt Audru valla üldplaneeringule pereelamutel kuni **2** kohta omal krundil ning ridaelamutel **2** kohta korteri kohta omal krundil. Ridaelamutel peab olema **1** külaliste parkimiskoht iga 5 korteri kohta omal krundil. Parkimiskohtade asukohad määratakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal puudub säilitamist väärt kõrghaljastus. Maapinda on lubatud täita hoonete ümbruses täitepinnaosaga arhitektuursete nõuete tabelis näidatud kõrgusmärgini, muul alal vastavalt vajadusele. Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoonete ehitusprojektide asendiplaanilise osaga.

Kliimamuutustega kohanemiseks väljaspool hoonestusala ja rajatise istutada põõsaid ja puid sobivasse asukohta. Ka hoonestusalale elamu lähedusse ja parklate ning üldmaade juurde istutada varje tekitavat kõrghaljastust. Parkla ja üldmaa kõrghaljastus peab olema rajatud enne kasutusloa taotlemist.

Planeeringuala keskele on planeeritud ca 8000m² pindalaga tiik, mis on planeeritud ühendada läbi pos 84 krundi kaudu truubiga olemasolevasse magistraalkraavi, mis on ühenduses Audru jõega. Tiigi ja kraavistiku projekteerimisel tuleb tagada setete kogumine enne Audru jõkke suubumist.

Krundipiiridele (v.a. rohevõrgustiku alale jäävad krundid) on lubatud rajada võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad kõrgusega mitte üle **1,6m** ning läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgusega mitte üle **1,2m**. Piirdetara arhitektuurne lahendus peab lähtuma väljakujunenud traditsioonist. Rohevõrgustiku alale jäävatele kruntidele võib piirdeaiad rajada ainult ümber elamute hoovialade ja mitte lähemale veepiirile kui 50 m. Kruntide piiridele rajatavad piirded peavad võimaldama väiksematel loomadel vabalt liikuda.

Üldmaa kruntide heakord ja haljastus ehitatakse välja koos teede ja tehnovõrkudega ühes ehitusjärgus. Teiste kruntide uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrastus leitakse hoonete projektiga.

3.6. Keskkonnaningimused

Planeeringulahenduse elluviimine ja eksploatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Audru vallavalitsus ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus **keskkonnamõju strateegilist hindamist** (Audru vallavalitsuse 17. märtsi 2017 korraldus nr 61).

Jäätmed kogutakse eelsorteeritult kruntide piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides.

Planeeringuala hoonestuse heitveed juhitakse ühisreoveekanaliseerimisele.

Audru valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt Audru jõe **rohevõrgustiku koridori K9**, 125 m Audru jõe teljest kummalegi poole. Kavandatud tegevus, ühepereelamute, puhkemajandushoonete, juurdepääsuteede ja taristu ehitamine on koosõlas üldplaneeringuga, eriti arvestades, et üldplaneeringu kui strateegilise planeerimisdokumendi menetlemise käigus on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine 2009 aastal. Planeeringulahenduse kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et rohekoridoris on ranna ja kalda ehituskeeluvööndis asustuse kavandamise välistatud ning planeeringulahenduse elluviimisel ei seata ohtu roheline koridori toimimist ning võrgustiku kui terviku säilimist.

Planeeringuala lõunapiiril kulgeb **kallasrada**, millele on tagatud juurdepääs kallasrajani läbi liikluskrundi ja haljasala maa (pos 86 ja pos 78).

Uute hoonete ehitamisel **tuleb tagada energiatõhusus**. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekuluseid ja säästa looduskeskkonda. Võimalusel eelistada alternatiivenergiaallikate (maaküte, õhksoojuspump, päikeseküte) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Tänav- ja muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiaalset valgustust vms.

Elamukruntide omanikel ja puhkeala arendamisel tuleb arvestada **Audru jõe veetaseme tõusu võimalusega** kuni 3,0m üle merepinna.

3.7. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

Planeeringuala lõunapiiril kulgeb Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohane 4m laiune **kallasrada**. Kallasraja aluse kinnisasja valdaja on kohustatud tagama sama seaduse § 38 esitatud nõuded kallasraja avalikuks kasutamiseks.

Planeeringuala lõunapiiril paiknevad krundid jäävad Veeseaduse § 29 lg 2 kohasesse **veekaitsevööndisse 10 m tavalisest veepiirist**. Planeeringuga ei kavandata planeeringuala veekaitsevööndisse jääval osal vööndis keelatud või kooskõlastust vajavaid tegevusi.

Planeeringuala lõunapiiril paiknevad krundid jäävad Looduskaitseaduse § 38 lg 1 kohasesse **ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse 50 m tavalisest veepiirist**. Planeeringuga ei kavandata ehituskeeluvööndis keelatud tegevusi.

Planeeringuala lõunaosa krundid jäävad Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohasesse **ranna ja kalda piiranguvööndisse 100 m tavalisest veepiirist**. Planeeringuga ei kavandata ranna ja kalda piiranguvööndis keelatud tegevusi.

Planeeringualale ida- ja põhjapiirile ulatub Veeseaduse § 29 lg 2 kohane maaparandussüsteemi eesvoolu **veekaitsevöönd 1 m**, Looduskaitseaduse § 38 lg 1 kohane **maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25 m** ning Looduskaitseaduse § 37 lg 1 kohane **maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvööndisse 50 m** tavalisest veepiirist. Planeeringuga ei kavandata vööndites keelatud tegevusi

3.7.1. Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.