

## Sisukord

### Seletuskiri

Sisukord.....	2
1. Planeeringu koostamise alus .....	3
2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta .....	3
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	3
4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	3
5. Planeeringu lahendus.....	3
5.1 Planeeringuala iseloomustus. ....	3
5.2 Krundi ehitusõigus .....	4
5.3 Ehitistevahelised kujad.....	4
5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	4
5.5 Haljastus- ja heakorranõuded. ....	5
5.6 Liikluskorraldus.....	6
5.7 Tehnovõrgud ja rajatised .....	6
5.8 Keskkonnakaitse abinõud .....	6
5.9 Servituutide vajadus.....	7
5.10. Kuritegevuseriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
5.11. Planeeringu rakendamise võimalused .....	7
Kehtestamine.....	7
Detailplaneeringu kooskõlastused	
Detailplaneeringu lisad	
Detailplaneeringu joonised	
1. Asendiplaan	
2. Kulliranna katastriüksuse plaan M 1:2000	
3. Maa-ala plaan M 1: 500	
4. Koondplaan M 1: 500	
5. Detailplaneeringu materjalid CD-plaadil.	

### 1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 09.veebbruar 2006.a Audru Vallavolikogu otsus nr. 50 algatatud detailplaneering ja detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastatud Audru Vallavanema Rein Talisoo poolt 02.03.2006.a. Detailplaneeringu nimetus - KULLIRANNA KINNISTU DETAILPLANEERING

### 2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeringu eesmärk on katastriüksuse hoonestamine ühepereelamutega, nende varustamine tehnovõrkudega ja sihtotstarbe muutmine. Planeeritava ala näitajad maa-ameti andmetel:

Maakond	Pärnumaa
Omavalitsus	Audru
Asustusüksus	Papsaare küla
Tunnus	<b>15905:003:1358</b>
Registreerimise aeg	13. detsember 2005. a.
Muudatuse registreerimise aeg	
Aadress/nimetus	<b>Kulliranna</b>
Pindala	8741m <sup>2</sup>
Sihtotstarve1	<b>Maatulundusmaa</b>

### 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Audru Vallavolikogu 05.09.1996.a. otsusega nr 269 kinnitatud Audru valla üldplaneering

Audru Vallavolikogu 08.02.2001.a. määrusega nr. 27 kinnitatud Audru valla arengukava.

Audru Vallavolikogu otsus 09.veebbruar 2006.a nr. 50

Audru valla osaüldplaneering

Detailplaneeringu lähteülesanne

### 4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

4.1 Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, on koostatud EO MAP OÜ Maamöödukeskus poolt 2005.a. detsembrikuus.

### 5. Planeeringu lahendus

#### Planeeringuala iseloomustus.



Planeeritav krunt asub Pärnumaal Audru vallas Papsaare külas. Planeeritav krunt piirneb läänest Valgeranna maanteega, lõunast Sillaranna kinnistuga, idast Kulli kinnistuga ja põhjast Kulli teega. Tegemist on endise põllumaaga. Reljeefilt tasane. Planeeringuala läbib kaks sidekaablit. Kinnistu läänepiiril asub 7-8m laiune magistraalkraav ja piki lõunapiiri kulgeb Kulli hoonetekompleksi juurde viiv asfaltee. Ligi 55% katastriüksusest asub riigimaantee, munitsipaaltee ja magistraalkraavi kaitsevööndis. Kinnistu asub 730m kaugusel Pärnu-Lihula maanteest.

## 5.2 Krundi ehitusõigus

Mitu aastat söötis olnud planeeringuala kasutamine põllu või kultuurrohumana on ebatõenäoline arvestades põllumajanduses kujunenud olukorda. Võttes arvesse planeeritava kinnistu soodsat asukohta ja tendentsi linnast-maale, head teedevõrku ja infrastruktuuri, on põhjendatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaks. Eelnevat arvesse võttes tehakse Audru valla üldplaneeringu muudatusettepanek - moodustada planeeringualal viis krundi sihtotstarbega väikeelamumaa ja üks, tee alla jääv katastriüksus, sihtotstarbega transpordimaa. Ehitusalune maks. pind on 250 m<sup>2</sup> ja maks. täisehituse protsent 22%. Krundil on lubatud kaks hoonet - elamu ja kõrvalhoone.

## 5.3 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on määratud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld kartvatel hoonetel minimaalseks kauguseks krundi piirist 5m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## 5.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse ehituslikest nõuetest on planeeringuga kehtestatud: põhilised viimistlusmaterjalid; katusekalle ja -harjasuund; piirete tüübid ja piirde maksimaalne kõrgus; minimaalne tulepüsivusklass.

### Arhitektuurinõuded ehitistele

1	Põhilised viimistlusmaterjalid	Kivi-, puitmaterjal, kivi ja puit kombineeritult
2	Katusekalle ja -harjasuund	Lubatud on 30-50 kraadi, harjasuund paralleelne riigimaanteega.
3	Piirete tüübid, piirde maks. kõrgus	Lubatud on puit- ja võrkaed ning hekk, maks. kõrgus 1.4 m

### Planeeritud kruntide põhinäitajad:

Krunt nr. 1	
Krundi suurus	1655 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	väikeelamumaa
Hoonete arv krundil	2
Suurim ehitusalune pind	250 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone kõrgus	8,00 m
Esimese korruse põranda kõrgus	3,00 m
Väikseim kuja	10 m
Krunt nr. 2	
Krundi suurus	1627 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	väikeelamumaa
Hoonete arv krundil	2
Suurim ehitusalune pind	250 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone kõrgus	8,00 m

Esimese korruse põranda kõrgus	3,00 m
Väikseim kuja	10 m
<b>Krunt nr. 3</b>	
Krundi suurus	1202 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	väikeelamumaa
Hoonete arv krundil	2
Suurim ehitusalune pind	250 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone kõrgus	8,00 m
Esimese korruse põranda kõrgus	3,00 m
Väikseim kuja	10m
<b>Krunt nr. 4</b>	
Krundi suurus	1216 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	väikeelamumaa
Hoonete arv krundil	2
Suurim ehitusalune pind	250 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone kõrgus	8,00 m
Esimese korruse põranda kõrgus	3,00 m
Väikseim kuja	10 m
<b>Krunt nr. TEE</b>	
Krundi suurus	1789 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	transpordimaa
<b>Krunt nr. 5</b>	
Krundi suurus	1252 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	väikeelamumaa
Hoonete arv krundil	2
Suurim ehitusalune pind	250 m <sup>2</sup>
Lubatud hoone kõrgus	8,00 m
Esimese korruse põranda kõrgus	3,00 m
Väikseim kuja	10 m

Kõigi hoonete esimese korruse põranda kõrguseks on planeeritud 3,00m üle merepinna. Kõrguse määramisel võtta aluseks riiklik reeper

#### 5.5 Haljastus- ja heakorranõuded.

Planeeritaval alal haljastus puudub. Tulevastel kruntide omanikel haljastuse rajamise osas piirangud puuduvad, välja arvatud kruntidel 1 ja 2, kuhu on planeeritud servituudialad olemasolevale ja ümberpaigaldatavale sidekaablile.

Arvestades siiski piirkonna tuultele avatust, on soovitatav rajada erineva tiheduse ja kõrgusega haljastust. Krundi piirdeiks rajada haljashekid kas ilma või koos piirdeaiaga(*võrk, puit-lipp*)

kõrgusega mitte üle 1,2 meetri. Rajatav haljastus ei tohi varjata ega varjama hakata Valgeranna teele.

### **5.6 Liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale, on lahendatud nii sisse kui ka väljasõit munitsipaalteele. Liiklusmärkide paigaldus kooskõlastada Maanteeametiga. Parkimisalasid planeeritud ei ole. Krundiomanike autode parkimine toimub krundisiseselt.

## **5.7 Tehnovõrgud ja rajatised**

### **5.7.1 Veevarustus**

Veevarustus, vastavalt lähteülesandele, saab toimuda rajatavast Pärnu-Audru veetrassist. Planeeritud maksimaalne kogutarbimine on 60 m<sup>3</sup>/ kuus ja maksimaalne tarbimine kuni 81 liitrit tunnis. Veevarustuse liitumispunkt vastavalt AS Pärnu Vesi tehnilistele tingimustele.

### **5.7.2 KANALISATSIOON**

Planeeringualalt juhitakse reoveed läbi koondplaani näidatud ülepumpla Sillaotsa detailplaneeringuga projekteeritud isevoolsesse kanalisatsiooni. Edasi suunatakse Koti detailplaneeringuga ettenähtud kanalisatsiooni ülepumplasse nr. PJ-14. (*v.t. protokoll 08.11.2006.a.Alus: Vee-ja kanalisatsioonivõrgu laiendamine Audru vallas. ÜF projekt nr. 2004/EE/C/PE/003*). AS Pärnu Vesi tehnilised tingimused nägid ette juhtida reoveed kanalisatsiooni pumbajaama nr. 17. Sadeveekanalisatsiooni ei rajata. Sadevete ärajuhtimiseks nii krundidelt kui ka teelt, on olemasoleva asfalte äärde projekteeritud kraav, mis kogub sadeveed ja juhib need olemasolevasse magistraalkraavi.

### **5.7.3 SOOJAVARUSTUS**

Planeeritavate hoonete kütmine on lahendatud lokaalkütmise abil. Võimalikud kütteallikad on maa-, vedel- ja tahkeküte. Soovitavalt on mitte kasutada märkimisväärselt jääkaineid eraldavad küteliigid (nt. kivisüsi).

### **5.7.4 ELEKTRIVARUSTUS**

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 85104 30.03. 2006.a. on liitumispunkt krundi piiri lähedal, 0.4kV õhuliini sisestusmastil, liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel.

### **5.7.5 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS**

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele 04.04.2006.a. planeerida pinnasekaablite koridor Valgeranna tee äärde. Elamute varustamiseks sidega on liitumine ette nähtud piki Kulli teed kuni kaablikapini.

## **5.8 Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud. Looduskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses jäätmekäitluse eeskirjale. Prügikonteinerid paigutatakse krundile. Olmejäätmed ja praht komposteeritakse krundisiseselt. Komposteerimiseks sobimatute olmejäätmete teisaldamiseks on kinnistuomanikud kohustatud sõlmima äraveolepingu vastavat litsentsi omava ettevõttega. Sadeveed immutatakse krundisiseselt

## 5.9 Servituutide vajadus

ASJAÕIGUSSEADUS § 172.

- (1) Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.
- (2) Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Servituudi objekt		Servituudileping sõlmida			
Elion kuuluv sidekaabel 0,4kV elektrikaabel	Ettevõtted AS-ile	Elion OÜ	Ettevõtted Pärnu-Viljandi piirkonnas	AS-il kinnistute omanike kasuks	sõlmida servituudileping kinnistute omanike kasuks
Planeeringualasse jääv tee		Kulli kinnistu	omanikul		sõlmida servituudileping tee omaniku kasuks
Kulli tee		Tulevastel kinnistu	omanikel		sõlmida servituudileping tee omaniku kasuks

## 5.10. Kuritegevuseriske vähendavad nõuded ja tingimused

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.)
- Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist;
- Tagada kinnistu piisav valgustus (Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu ja paigutust. Hoolikalt tuleb läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine).

## 5.11 Tuleohutusnõuded

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Siseministri määrusega kinnitatud Tuleohutuse üldnõuetest (08.09.2000, nr. 55, RTL 2000, 99, 1559) ning Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrusest nr 46 Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (RTL 1998, 216/217, 854).

Tuletõrjiveega varustatuse tagamiseks on planeeritud kvartalisese tee planeeritavale ühisveevarustustorustikule tuletõrjehüdrant. Tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud detailplaneeringu tehnoorkude joonisel.

Planeeritud hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP3 ning on planeeritud vastavalt EPN 10.1/98 'Ehitiste tuleohutus' krundi piirist vähemalt 10 meetri kaugusele

## 5.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud. Kooskõlas Audru valla ehitismäärusega, tuleb enne planeeringu kehtestamist arendajal sõlmida Audru Vallavalitsusega leping, milles lepatakse kokku teede ja kommunikatsioonide väljaehitamise aeg ja tee/tänavaga omandivorm(eramaa, munitsipaalmaa).

### Kehtestamine

Käesolev detailplaneering on kehtestatud Audru Vallavolikogu otsusega "....."  
..... 2006.a. nr. ....

