

## SELETUSKIRI.

### 1. LÄHTEANDMED.

#### 1.1. Planeeringuala asend.

Planeeritav maa-ala paikneb Audru vallas, Papsaare külas olemasoleval Kullimänniku kinnistul. Planeeritav ala piirneb läänest Audru jõega, lõunast Jalgraja kinnistuga, idast varem planeeritud uue elamurajooniga ja põhjast talukompleksiga.

Planeeritava maa-ala suuruseks on ligikaudu 3,0 ha.

#### 1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteandmed.

1.2.1. Audru valla, Papsaare küla Kullimänniku kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne 01.03.2005. (Lisa 1). Detailplaneering algatatud Audru Vallavolikogu otsusega nr.294 16.02.2005.

1.2.2. Eesti Energia AS tehnilised tingimused Nr.66643 30.06.05.a. ( Lisa 2 )

1.2.3. Elion telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.3808805. ( Lisa 3 )

1.2.4.OÜ "Maamõõdukeskuse" poolt koostatud Audru vallas Papsaare külas Kullimänniku kinnistu geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 Töö nr. 25P039. 11.05.2005.a.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Maa - ala kirjeldus.

Planeeritav maa-ala on 3,0 hektari suurune territoorium.

Planeeringu ala on langeva reljeefiga Audru jõe suunas, maapinna kõrgused on Balti süsteemis merepinnast vahemikus -0,30 kuni 2.89 meetrit. Kinnistu on osaliselt hoonestusega ja valdavalt kõrghaljastusega maa-ala. Kõrghaljastuse moodustavad elujõulised leht- kui ka okaspuud. Kinnistul on välja ehitatud hooneid teenindavad tehnovõrgud koos pumplaga. Kinnistut läbib Eesti Energiale kuuluv kõrgepingeliin.

#### 2.2. Praegune maaeraldus.

Kinnistu asukohaga Audru vald, Papsaare küla - pindalaga 3,0 h , katastritunnusega 15904:003:0550, omanik on OÜ Valgeranna Villad. Olemasoleva kinnistu sihtotstarbeks on ärimaa.

#### 2.3.Olemasoleva hoonestuse iseloomustus.

Planeeritava maa-ala on osaliselt hoonestatud. Kinnistu sissesõidu poolsel küljel paiknevad kolm hoonet, mis seni pakkusid vaba aja veetmiseks teenust koos majutusega. Krundi lõuna poolsesse külge on välja ehitatud mitmeid kämpingu majakesi pakkumaks majutusteenust.

#### 2.4.Olemasolevad teed ja tänavad.

Kinnistu juurdepääs on toimunud läbi naaberkinnistute. Läbi naaberkinnistute pääseb Valgeranna teele. Kinnistul tagavad hoonete juurdepääsu kinnistu sisesed nii pinnaskattega kui asfaltkattega teed.

#### 2.5.Olemasolev haljastus.

Planeeritava maa-ala olemasolev haljastus on mitmekesine. Krundi sissesõudu tee vahetus läheduses ja peahoonete ümber on ümbrust hooldatud ja rajatud muru. Audru jõe kaldal kasvavad osaliselt elujõulised

lehtpuud. Kinnistu keskosas on valdavalt männid, mis idaküljel moodustavad metsatuka koos alusmetsaga.

## 2.6. Keskkonnaalased erinõuded.

Planeeritava kinnistu lääne poolsel küljel on Audru jõgi. Audru jõel on ehituskeeluvöönd 50 meetrit, veekaitsevöönd 10 meetrit ja kaldakaitsevöönd 100 meetrit.

3 hektari suurusest krundist 1,2 hektarit moodustab metsamaa, mis paikneb krundi ida küljel. Nimetatud alal on ehituskeeluvöönd 100m.

## 2.7. Muinsuskaitse.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

## 2.8. Kinnisomandi kitsendused.

Planeeritaval kinnistul asub Audru alajaama Audru 10 kV õhuliin, Sillarong alajaama 0,4 kV õhuliin ja Sandri alajaama 0,4 kV F-2 kaabelliin. Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnisturaamatusse kandmata maale enne 1999.a. 1.aprilli püstitatud tehnovõrku või – rajatist sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muu hulgas võimaldama teostada tehnovõrgu või –rajatise teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalike töid. /Asjaõigusseadus §152/. Õhuliini kaitsetsoon on mõlemale poole liini 10 meetrit.

## **3. PLANEERINGU EESMÄRK JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.**

Planeeringu eesmärgiks on kinnistu planeerida ühepere eramute kruntideks, luues tervikliku soodsate elamistingimustega elamukvartali ja muuta olemasoleva katastriüksuse ärimaa sihtotstarve väikeelamumaaks.

1996.a kehtestatud Audru valla üldplaneeringus on käesoleva planeeringu ala koos ümbruskaudsete maadega hoiu mets. 1996.aastal ei suudetud ette näha elamuehituse tegevuse hoogustamist valdades ja jäeti valdavalt maad metsamaaks või põllumaaks ka linnade ümbruses. Kullimänniku kinnistu naabruses on lähiajal koostatud ja kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, kus on tehtud ettepanek üldplaneeringus hoiu mets muuta väikeelamumaaks. Kõnesolevad detailplaneeringud, mis on teinud ettepaneku üldplaneeringu muutmise kohta elamuehituse kasuks, on saanud heakskiidu Pärnu Maavalitsuselt ja kehtestatud Audru Vallavolikogu poolt ning praeguseks hetkeks väikeelamute ehitus on käimas. Arvestades ümbruse arengut elamuehituse suunas on õigem minna kaasa ka Kullimänniku maaüksusel elamuehituse arendamisega, kuid säilitades planeeritaval alal maksimaalselt hoiu metsa. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta Audru valla üldplaneeringus Kullimänniku kinnistu sihtotstarve väikeelamumaaks ja üldmaaks tiheasustusega alal.

## **4. PLANEERINGULINE LAHENDUS.**

### 4.1. Planeeringu üldised põhimõtted.

4.1.1. Planeeringuga on määratud maa-ala jaotatavus elamukruntideks ja maa sihtotstarbeks 100% väikeelamumaa. Planeering näeb ette metsaga kaetud maa-alale üldmaa sihtotstarbe.

4.1.2. Planeeringus on seatud hoonestuse tingimuseks planeeritavale maa-alale ühepere elamute rajamine.

4.1.3. Planeeringus tagatakse uute elamukruntide kommunikatsioonide ja trasside lahendused.

#### 4.2. Kruntimine ja krundi sihtotstarve (vt. Hoonestuse ja kruntimise skeem joonis nr.3).

Planeeritav maa-alal on kavandatud sihtotstarbe muudatus. Planeeritavale maa-alale on planeeritud 11 krunti, mille sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Uute kinnistute suurused on esitatud hoonestuse ja kruntimise skeemil.

Lisaks elamukruntidele näeb planeering ette moodustada täiendavalt kolm krunti. Neist ühe krundi sihtotstarbeks on tootmismaa, kuhu on ette nähtud rajada pumpla.

Neist teise krundi sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa, mis on kavandatud üle anda kohalikule omavalitsusele. Kõnesolevale krundile on kavandatud piiratud liiklusega kruntide ja tehnorajatiste juurdepääsuteed, trassid ning kraavid. Juhul kui, kohalik omavalitsus ei soovi nimetatud transpordimaa sihtotstarbega kinnistut oma valdusesse võtta, jääb kinnistu eramaaks ja talle tuleb seada läbipääsu ja tehnorajatiste paiknemise servituut.

Neist kolmas krunt on moodustatud 95% üldmaa ja 5% väikeelamumaa sihtotstarbega, kus säilib olemasolev metsa ja kolm olemasolevat puhkemaja. Nimetatud kinnistule talle tuleb seada läbipääsu ja tehnorajatiste paiknemise servituut.

#### 4.3. Hoonestus (vt. Hoonestuse ja kruntimise skeem joonis nr . 3).

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks hoonestuse vallas on olemasolevale osaliselt hoonestatud planeeringualale maastikumiljösse sobivate eramute planeerimine.

Olemasolevatest hoonetest on kavandatud likvideerida üks puhkemajake, olemasolev pumpla, kuur ja kvartali sisete alla jääv hoone. Hoonestuse ja kruntimise skeemil näidatud kaks hoonet koos nelja puhkemajakesega on lubatud rekonstrueerida ja ka ümber või juurde ehitada. Juhul kui nimetatud hooned likvideeritakse, siis tuleb uusehituse rajamisel lähtuda ehituskeeluvööndi nõuetest. Maa-alale on planeeritud 11 ühepere elamut. Elamute juurde on planeeritud esi- ja tagaküljel olev privaataed, mis tervikuna koos hoonealuse maaga moodustab kinnistu. Iga elamuga on blokeeritult lubatud ehitada ka garaaž, kuur või katusvarjualaune.

Hoonestuse ja kruntimise skeemil on esitatud ehituse paigutamiseks võimalik ala, kus on määratud täpselt ruutmeetritega ehitusalune pind, mida ehitised ühe krundi piires ületada ei või. Samale joonisele on kantud ka elektriliini kaitsevöönd, pumpla kaitsetsoon ja ehituskeeluvööndid.

Elamute detailsemad ehituslikud ja arhitektuursed nõuded on esitatud vastavas tabelis seletuskirja lõpus.

#### 4.4. Tänavate ja teedevõrk.

Planeeritavale kinnistule pääseb Valgeranna teelt läbi naaberkinnistute. Naaberkinnistute omanikega tuleb sõlmida notariaalsed läbipääsu servituudid ja välja ehitada asfaltkattega teelõik planeeritava kinnistu siseteeni. Välja ehitatav kvartali sisene tee tagab juurdepääsu uutel planeeritud elamukruntidele. Tee katteks on ette nähtud asfaltkate.

Planeeritaval maa-ala uus tänavalõik jääb piiratud liiklusega tänavaks.

Tulevaste kruntide omanike autode parkimine on ette nähtud korraldada oma krundi piires.

#### 4.5. Haljastus ja heakord.

Nagu eelpool öeldud, on krundil põlispuud ja ida küljel asub alusmetsaga puistu. Uus hoonestus ja teed rajada tingimusel, et säilitatakse maksimaalselt olemasolevat maastikupilti. Puude maha võtmine on lubatud ainult hoonestuse alalt ehitusprojektiga põhjendatud ja teede maa-alalt. Mändide all olevat alusmetsa hooldada.

Rangelt tuleb säilitada jõekaldal kasvavaid puid, mille juurestik kaitseb kalda kontuuri.

Olemasolev maastikupilt täieneb tulevikus elamukruntidele istutatavate ilu- ja viljapuude - põõsastega. Haljastuse juhtprintsibiiks on antud alal olemasoleva loodusmaastiku säilitamine ja sellega sobivate taimede istutamine. Kruntide hoonestusala ümbrusesse on kavandatud rajada muru. Igale elamule paigaldada prügikonteiner. Juurdesõidu poolsele aiakontuurile istutada kruntidele ühine poolkõrge hekk. Haljastamisel pöörata erilist tähelepanu krundi sissesõidule, eesaedadele ja hooneümbrusele.

Elamute krundid on planeeritud eraldada kuni 2 m kõrguse ühtse kavandi alusel aedadega ja teistest arenduspiirkondadest eraldada kuni 2 m kõrguse läbipaistmatu puitaiaga. Kruntide heakorrastamisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Prügi tuleb hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühjendamiseks sõlmitakse vastav leping. Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse tarbeaia tsoonis vastavas laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel.

#### 4.6. Servituudid ja kinnisomandi kitsendused.

Juhul kui planeeringu alal tähistatud krundi nr. 14 ei soovi kohalik omavalitsus võtta munitsipaalomandisse, siis jääb uute kruntide juurdepääsutee ja jõe äärde viiv jalgrada erateeks. Kirjeldatud juhul seatakse kõnesolevale kinnistule läbipääsu ja tehnovõrkude paiknemise servituut. **Avalikustamise perioodil laekunud ettepaneku alusel seada sisse krundile 14 servituut alates krundi 13 kanalisatsiooni piirikaevust Maarja, Põllumehe ja Siimu I kinnistute isevoolse kanalisatsioonitrassi tarbeks.**

Väljaspool planeeringuala paiknevatele kinnistutele kuni Valgeranna teeni tuleb seada servituut läbipääsu tagamiseks ja tehnovõrkude paiknemise servituut.

Kinnistule Jalgraja seada servituut läbipääsu tagamiseks ja tehnovõrkude paiknemise servituut. Kruntidele nr.7 kuni 13 seada servituut Eesti Energiale kuuluva kaabelliini paiknemise ja hooldamise servituut. Krundile nr.7 seada Eesti Energiale kuuluva masti paiknemise servituut ja pumpla rajamise servituut. Krundil nr.1 paikneb kuivenduskraav, mille kaldal on 1 m laiune veekaitsevöönd. Krundile nr.8 seada servituut läbipääsu tagamiseks ja tehnovõrkude paiknemise servituut.

Kruntidel nr.7 kuni 13 paikneb 10 m ulatuses veekaitsevöönd, kallasrada 4 m ulatuses. Kruntidel nr. 9 kuni 13 paikneb 50 meetri ulatuses ehituskeeluvöönd. Kruntidel nr. 8 ja 7 paikneb 100 m ehituskeeluvöönd, kus võivad paikneda hooneregistrisse kantud olemasolevad ehitised. Kruntidel nr. 6 ja 5 taotleme käesoleva planeeringuga 100 m ehituskeeluvööndi vähendamist 85 meetrile.

#### 4.7. Vertikaalplaneering.

Vertikaalplaneering jälgib planeeritaval maa-alal olemasoleva maapinna reljeefi. Uute hoonete ümber tuleb tagada pinnatäite juurdeveo abil sadevete suunamine olemasolevasse ja rajatavatesse kraavidesse ning Audru jõkke.

Eramute esimese korruse põranda suhtelisele kõrgusele +0,00 vastab looduses absoluutkõrguste vahemik +2.90 kuni +3.00. Kuuri ja garaažiosa on lubatud omaniku soovil madalamale absoluutkõrgusele rajada, kuid peab arvestama ülejutuse ohuga.

Planeeritud uus juurdepääsutee on kavandatud esmalt kruusa kattega ja perspektiivis asfaltkattega.

#### 4.8. Tehnovõrgud.

##### 4.8.1. Veevarustus.

Planeeringualal kavandatud 11 eramu ja 4 puhkemaja keskmine veetarbimine on 6,4 m<sup>3</sup>/d, suurim ööpäevane tarve on 7,7 m<sup>3</sup>/d, tunnine maksimaalne veetarbimine on 1,73 m<sup>3</sup>/h. Planeeringu alale planeeritud veetorustik ühendada Valgeranna tee poolt läbi naaberkinnistute rajatava tsentraalse veetrassiga. Kõikide planeeringuala kruntidele ligikaudu 0,6 m väljapoole nende piire paigaldada maakraanid MK, mis on kinnistute liitumispunktideks ühisveevärgiga.

Kinnistu nr. 8 ette paigaldada maapealne tuletõrjehüdrant DN 100.

##### 4.8.2. Reovete kanalisatsioon.

###### Isevoolne kanalisatsiooni torustik.

Reoveed kõikidelt planeeritud kinnistutelt juhitakse isevoolse torustikuga D160 läbi kontrollkaevude planeeritud pumplasse. Kontrollkaevud ja magistraaltorustikud paiknevad juurdesõidutee kõrval haljasalal.

###### Reovete pumpla.

Planeeritud on mitme pumbaga maa-alune kanalisatsiooni pumpla. Üheaegselt töötab üks pump. Pumpla ette sisenevale torule paigaldada sulgsiiber .

#### Planeeritud reovetekanalisatsiooni survetorustik.

Planeeringualale on planeeritud Audru vallale kuuluv reovetekanalisatsiooni survetorustik, mis teenindab nii antud piirkonda, kui ka valla teisi asustatud ja arendatavaid piirkondi. Reovetekanalisatsiooni survetorustiku materjalid ja läbimõõdud dimensioneeritakse projekteerimise staadiumites.

#### 4.8.3. Sajuvete kanalisatsioon.

Sajuveed planeeringualalt on ette nähtud maapinna kalletega juhtida hoonetest eemale haljasaladele, planeeritud ning olemasolevatesse kraavidesse ja Audru jõkke.

#### 4.8.4. Elektrivarustus.

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu- Viljandi tehnilistele tingimustele nr. 66643 on planeeritud antud piirkonna kruntide energiaga varustamiseks 0,4 kV madalpingekaabel alates Kullimänniku tee 40 ehitatavast alajaamast kuni krundi piiride lähedusse üldkasutatavatele aladele paigaldatud liitumis-transiitkilpideni. Planeeringuga on tagatud ka naabruses oleva Põllumehe kinnistu uus ühendus liitumis-transiitkilpi. Ühes kilbis on 2 kuni 4 krundi liitumispunktid. Kõik liitumiskilbid asuvad üldkasutataval territooriumil st. väljaspool krunte.

Planeeritaval kinnistul asub seni Audru alajaama Audru 10 kV õhuliin, Sillarong alajaama 0,4 kV õhuliin ja Sandri alajaama 0,4 kV F-2 kaabelliin. Kruntidele nr.13 kuni 7 seada servituut Eesti Energiale kuuluva kaabelliini ning masti paiknemise ja hooldamise servituut. Sandri alajaama 0,4 kV F-2 kaabelliin koos mastiga ja kõrgepingekaabliga jääb krundile nr.7, mis koormatakse sellekohase servituudiga. 10 kV õhuliin detailplaneeringu alal viia vastavusse hoonestatud ala tingimustele ( juhtme tugevdatud kinnitus).

#### 4.8.5.Side.

Vastavalt AS Elion tehnilistele tingimustele nr. 3808805 on planeeritud telekommunikatsioonialaste trasside rajamine kvartali sisese tee ääres paralleelselt planeeritud madalpingekaabliga. Sidepiilarid paigaldatakse elektri liitumiskilpide kõrvale. Planeeritava ala sidevõrk ühendatakse vastavalt AS Elion poolt teostatud ettekirjutusele.

#### 4.8.6. Küte.

Planeeritava piirkonnani ei ulatu kaugkütte soojavarustusvõrk. Elamud on planeeritud autonoomsel küttel, milleks on abihoonesse paigaldatav katel või kamin-ahi.

#### 4.9. Kuritegude riske vähendavad meetmed.

Detailplaneeringuga kuritegevuse vähendamiseks erinõudeid ei seata. Olemasolevale ja planeeritud kruntidele on juurdepääsud läbi naaberkinnistute Valgeranna teelt. Asumi elanikel on soovitatav moodustada naabervalve piirkond või kasutada turvafirma teenust.

Koostasid arhitekt Margit Kõrts