

SISUKORD

SELETUSKIRI	1
I ÜLDOSA	1
1.1. LÄHTETINGIMUSED	1
1.2. OLEMASOLEV OLUKORD	1
II PLANEERINGU LAHENDUS	1
2.2. HOONESTUSTINGIMUSED.....	1
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD.....	2
2.4. LIIKLUS	2
2.5. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	2
III TEHNOVÕRGUD	3
3.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	3
3.1.1 Veevarustus.....	3
3.1.2 Tuletõrje veevarustus.....	3
3.1.3 Reovete kanalisatsioon	3
3.1.4 Sademevete ärajuhtimine	3
3.2. SOOJAVARUSTUS.....	3
3.3. ELEKTRIVARUSTUS	4
3.4. TÄNAVAVALGUSTUS	4
3.5. SIDEVARUSTUS.....	4
3.6. TEHNOVÕRKUDE EKSPLUATATSIOONIST	4
IV TULEKAITSE	4
V KESKKONNAMÕJUD	4
VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST	5
VII ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST	5
VIII SELETUSKIRJA LISAD	5

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringu joonised (5 lehte). Jooniste loetelu lehel 406116-DP-1.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

SELETUSKIRI
Papsaare külas Audru vallas asuva Harald kinnistu
detailplaneeringu juurde

I ÜLDOSA

1.1. Lähtetingimused

Käesolev detailplaneering on koostatud AS Pärnu EKE Projekt poolt vastavalt Audru Vallavalitsuse poolt väljastatud Detailplaneeringu lähteülesandele ja lisatud tehnilistele tingimustele.

Topograafiline uurimistöo on tehtud geodeet Endel Lauri poolt 2006. aastal.

Ehitusgeoloogilisi uurimistöid kinnistutel või nende läheduses tehtud ei ole. Pinnas on piisava kandevõimega planeeritud ühepere- ja korterelamute püstitamiseks.

1.2. Olemasolev olukord

Haraldi kinnistu on endine põllumaa. Kinnistul ei ole kõrghaljastust. Reljeef on tasane, vaevumärgatava mikroreljeefiga. Kõrgusmärgid on vahemikus 3,0 ... 3,8 m. Kinnistu on ida-lääne suunal väljavenitatud kujuga, külgnedes põhjas osaliselt sügava kuivenduskraaviga, lõunas Pärnu-Lihula maanteega.

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringu eesmärk ja kruntimine

Haraldi kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu ärimaa- ja elamukruntideks, anda lahendus liikluse korraldamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks.

Kinnistu on jagatud kaheks ühepereelamu krundiks, kaheksaks kuni 8 korteriga korterelamu krundiks ning üheks ärimaa krundiks. Ühepereelamu kruntide suurus on 4854 m² ja 5452 m². Korteralamute krundid on vahemikus 2577 m² – 2860 m². Ärimaa krundi suuruseks on 3201 m². Kõikide elamumaa kruntide sihtotstarve on väikeelamumaa EE 0010. Ärimaa sihtotstarbeks Ä 002. Lisaks äri- ja elamukruntidele on planeeritud kolm tootmismaa krunti T 003 – trafoalajaamale, reoveepumplale ja katlamajale ning kaks üldmaa krunti Üm 0051, millest ühele on planeeritud tiik ja teisele mänguväljak-puhkeala. Planeeritav tänav ja jalgteed jagatakse kaheks transpordimaakrundiks L 007.

2.2. Hoonestustingimused

Planeeritud ühepereelamu kruntidele ehitatakse kuni kahekorruselised elamud, suurim kõrgus kuni 9 m, tulepüsimisastet ei normeerita, hooneid kuni kolm.

Hoonete viimistlusel ei ole soovitatav kasutada plekki ega plastmassi, soovitatav oleks kasutada looduslähedasi materjale (puitvooder, tellis, krohv). Korteralamukruntidele

ehitatakse kuni kahekorruselised korterelamud, korterite arv elamus kuni 8. Ärimaa krundile ehitatakse kuni kahekorruseline majutus-toitlustushoone (motell).

Äri- ja elamukruntidel on planeeritud suured ehitusalad, kuhu hoonetele valitakse sobiv asukoht, kohustuslikku ehitusjoont ei ole ette nähtud.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada ühe arhitekti teeneid.

Hoonete esimese korruse põranda kõrgusmärk ei või olla alla +3.60.

Suurim ehitusalune pind on ärimaal 1500 m², ühepere- ja korterelamutel kuni 500m².

2.3. Haljastus ja heakord

Äri- ja elamukrundid on planeeritud endisele põllumaale, kus puudub olemasolev kõrghaljastus. Kruntide haljastus tuleb lahendada koos elamute ehitusprojektidega. Tänavapoolsetele krundipiiridele on soovitatav istutada hekid, kasutades üheliigilisi hekitaimi vähemalt ühe tänava ulatuses. Pärnu-Lihula mnt. äärsetele kruntidele tuleb rajada kõrghaljastus, mis vähendab müra levikut maanteelt.

Haljastuse konkreetne lahendus antakse elamute tööprojektide mahus.

Kruntidele ehitatakse madalad, mitte kõrgemad kui 1,5 m, piirdeaiaid. Aedade kujundus peab vähemalt tänavalõikude ulatuses olema ühesugune.

2.4. Liiklus

Juurdepäas Haraldi elamurajoonile on planeeritud Tilga teelt ja Pärnu-Lihula maanteelt. Planeeritud on üks, Tilga teed ja Lihula maanteed ühendav, kogu planeeringuala läbiv kõvakattega tänav. Tänav keskosast on planeeritud jalgteed ühendus tulevase Pärnu-Lihula maantee äärse kergliiklusteega.

Põhitänav tänavakoridori laius on planeeritud 13 m, sõidutee kõvakattega osa laius 5,4 m. Eesti standardi EVS 843:2003 (Linnatänavad) järgi võimaldab see sõita sõidu- ja veoautodel ning jalgratastel, kui liiklussagedus ei ületa 100 autot tunnis. Tänav ühele küljele on planeeritud äärekiviga eraldatud 2,5m laiune unikivi kattega jalgteed. Planeeringus on tinglikult näidatud sissesõidu kohad kruntidele. Need antakse täpsemalt elamute-hoonete ehitusprojektide mahus.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Äri- ja elamukruntidel ei ole soovitatav teha maapinna üldist täitmist. Mõnevõrra tuleb tõsta maapinda hoonete vahetus läheduses. Planeeringus on antud tänav oluliste punktide soovitatavad kõrgusmärgid. Tänavale on planeeritud ühele küljele kraav ning tänavad on planeeritud ühepoolse kaldega kraavi suunas.

Elamute-hoonete esimese korruse põrandate kõrgusmärgid ei või olla alla 3,6 m merepinnast.

kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse tööprojektide mahus. Detailplaneering seab tingimuseks, et valdav enamus sademeveest kruntidel juhitakse vertikaalplaneerimise lahenduse abil planeeritud kraavidesse, ainult tänavaalaga vahetult külgnevalt alalt võib sademevett juhtida tänavale.

Planeeringuala kraavidevõrk on planeeritud suubuma planeeringuala põhja küljel olevasse kuivenduskraavi, mis suubub Tilga tee äärsesse suurde magistraalkraavi, mis omakorda suubub Audru jõkke.

III TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.1.1 Veevarustus

Haraldi elamurajooni tänavale planeeritud veetorustik on ette nähtud ühendada üle Lihula maantee, Valgevälja kinnistu ja Valgeranna tee kaudu, magistraaltoruga Eluteel, Koti kinnistu juures; ning Tilga tee magistraaltorustikuga. Magistraaltoru läbimõõt De 110.

3.1.2 Tuletõrje veevarustus

Haraldi kinnistu veetorustikule on planeeritud kolm hüdranti. Tilga tee poolne osa jääb Tilga tee magistraaltorustikule varem projekteeritud hüdrandi tööraadiusesse. Lisavõimalusena saab kasutada planeeritud tiigi vett. Garanteeritud on nõutav vooluhulk 10 l/sek 3 tunni jooksul.

3.1.3 Reovete kanalisatsioon

Haraldi kinnistule on planeeritud isevoolne reovete kanalisatsioon. Kinnistu keskosas on planeeritud pumpla, kust reovesi pumbatakse Tilga teele ehitatavale magistraaltorustikule. Pumpla on planeeritud vastu võtma ka üle Lihula maantee asuva Valgevälja kinnistu reoveed.

3.1.4 Sademevete ärajuhtimine

Sademevete ärajuhtimine on planeeritud lahtiste kraavide kaudu. Iga planeeritud krundi piirini ulatub lahtise kraavi lõik, kuhu saab sademevee ära juhtida vertikaalplaneerimise abil või kasutades kohalikku sajuvee kanalisatsiooni. Tänavatele on planeeritud ühele küljele kraav ning tänavad on planeeritud ühepoolse kaldega kraavi suunas.

3.2. Soojavarustus

Haraldi kinnistu äri- ja elamukruntide soojavarustuseks on planeeritud krunt katlamajale. Katlamajani on Haraldi kinnistule planeeritud gaasitrass, et vajadusel ühendada katlamaja Tilga teele projekteeritava gaasitoruga.

3.3. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 98950 on Haraldi kinnistule planeeritud krunt komplekt-kiosk-alajaamale. Alajaamast on planeeritud üle Tilga tee 10 kV kaabliliin, 10 kV õhuliini mastini nr. 29. Alajaam on planeeritud ühendada üle Lihula maantee, Valgevälja kinnistu kaudu, Valgevälja kinnistu naaberkiinnistul olevasse toitepunkti, Ridalepa 10 kV õhuliini mastil nr. 90. Tänavale on planeeritud 0,4 kV kaabelliini koridor. Näidatud on võimalikud liitumiskilpide asukohad. Üle ühepereelamute kruntide kulgev 0,4 kV õhuliinilõik likvideeritakse. Õhuliin ühendatakse uue planeeritava alajaamaga. Eramukinnistule jäävale liinilõigule seatakse trassiservituut.

3.4. Tänavavalgustus

Kõikidele tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse kaabliliinid. Tänavavalgustus tuleb projekteerida selliselt, et tänavate kõikides punktides oleks valgus vähemalt 5lux (Eeskiri VI:1994 Välitöö ja õuealade valgustus).

3.5. Sidevarustus

Haraldi planeeringuala tänavale on ette nähtud sidekaablid. Ühenduseks sidevõrguga on planeeritud paigaldada kaabelliin Eliise tee ja Lihula mnt. ristmikul (Pärnust väljuval suunal) asuvast kaablikaevust. Samas suunas on paigaldatud 3 sidekaablit 12 m laiusel alal. Uus kaabel on soovitatav paigaldada maanteest kõige kaugema kaabli kõrvale. Konkreetne lahendus antakse tööprojektiga.

3.6. Tehnovõrkude eksploatatsioonist

Haraldi kinnistule planeeritava elamupiirkonna tehnovõrgud ehitatakse läbi naaberkiinnistute maade ning Audru vallale kuuluvatele teedele. Tehnovõrkude ehitamise ja kasutamise tagamiseks sõlmitakse nende maade praeguste ja tulevaste omanike vahel kõik vajalikud isikliku kasutusõiguse lepingud. Olulised on kokkulepped Valgevälja kinnistu omanikuga, tehnovõrgud ehitatakse ja kasutatakse ühiselt.

IV TULEKAITSE

Elamute-hoonete ehitamisel tuleb kinni pidada kehtivatest tulekaitsenormidest ja standarditest.

Välise tulekustutusvee saamiseks on tänavatele planeeritud kolm tuletõrjevõhüdranti.

V KESKKONNAMÕJUD

Planeeritud ühepere-, korterelamute ja ärihoone ehitamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Reoveed juhitakse tsentraalse kanalisatsioonitorustiku kaudu Pärnu linna puhastus-seadmele.

Jäätmete äraveoks ja käitlemiseks tuleb krundiomanikel sõlmida leping jäätmekäitlus-firmaga.

Maantee sanitaarkaitsetsooni ehitatavate elamute projekteerimisel tuleb elamute piirdekonstruktsioonide valikul arvestada võimaliku norme ületava müratasemega.

Planeeringus on näidatud müratökkeseina asukoht. Müratökkeseina konkreetne lahendus antakse tööprojekti mahus. Projektile eelneb müra mõõtmine ja selle alusel vajadusel müratökkeseina projekteerimine.

VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST

Hoonete ümbrus peab olema pimedal ajal valgustatud. Soovitav on kasutada turvafirmade teenuseid (vähemalt valvesignalisatsioon), organiseerida naabrivalve.

VII ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST

Praegu kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Haraldi kinnistu maatulundusmaa. Põllumaana on Haraldi kinnistu väheväärtuslik.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Haraldi kinnistu sihtotstarve väikeelamu- ja ärimaaks. Haraldi kinnistu asub Lihula maantee ja Tilga tee vahetus läheduses ja on sobiv maa-ala atraktiivse elamurajooni arendamiseks. Haraldi kinnistule planeeritav elamurajoon ja motellikompleks koos planeeritud tehnovõrkudega on loogiliseks jätkuks Lihula maantee äärsetele, nii olemasolevatele kui planeeritavatele, elamuala-arendustele. Motelli näol tekiks piirkonda ka seni puuduv avalik toitlustus- ja puhkeasutus.

VIII SELETUSKIRJA LISAD

- Audru vallavanema poolt 09.06.2006.a. kooskõlastatud detailplaneeringu lähteülesande (kahel lehel) koopia;
- OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt 04.10.2006.a. väljastatud tehniliste tingimuste nr. 98950 (kahel lehel) koopia;
- Elion Ettevõtte AS poolt 24.09.2006.a. koostatud telekommunikatsiooni-alaste tehniliste tingimuste nr. 5566388 koopia;
- Pärnu Maaparandusbüroo poolt 03.11.2006.a. väljastatud kirja nr. 10-2/53 (kahel lehel) koopia;
- Maanteeameti Pärnu Teedevalitsuse poolt 12.01.2007.a. väljastatud kirja nr. 1-4/54 koopia.