

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr. 10913769
Tel 7 409 361
Faks 7 409 367

EK109137690001	17.03.2003
EP109137690001	17.03.2003
MP0068-00	29.06.2004
531MA MM002211 EEG000015	09.09.2004
ISO 9001:2001	29.06.2004

AUDRU VALD PÄRNU MAAKOND

PAPSAARE KÜLA JÕESONNI KINNISTU DETAILPLANEERING

PLANEERING JA LISAD

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Remi Kübar

Diplomi nr. BD 002366, EMAL

Maastikuarhitekt-planeerija:

Tuuli Saar

Töö nr:

25-06

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

Ida Kinnisvara OÜ

/Margus Joonas

E-kiri: margus@idakinnisvara.ee

Tel: 52 74 024

TARTU 2006

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 Sissejuhatus	4
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe	6
3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	6
3.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	6
3.2 Kirjavahetus ja detailplaneeringu koosseis	7
4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
4.1 Geodeetiline alusplaan	8
4.2 Planeeringuala maastikulised seosed ja situatsioon	8
4.3 Planeeringuala kruntimine ja ehitusõigus	9
4.4 Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
4.5 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
4.7 Ehitistevahelised kujad	12
4.8 Tuletõrjerveevarustus	12
4.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukoht	13
4.9.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	13
4.9.2 Soojavarustus	13
4.9.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus	14
4.9.4 Sidevarustus	14
4.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
4.11 Arhitektuurinõuded ehitistele	16
4.12 Servituutide vajaduse määramine	17
4.13 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	18
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	18
4.14.1 Maantee kaitsevöönd	18

4.14.2	Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus	18
4.14.3	Liinirajatise kaitsevöönd	19
4.13.4	Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja	19
4.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
4.16	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	20
4.17	Kokkuvõte	20
4.18	Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	21
B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED		22
C - KAARDID		23
<i>Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000</i>		23
<i>Joonis 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>		24
<i>Joonis 3: Põhijoonis, M 1:500</i>		25
<i>Joonis 4: Tehnovõrgud, M 1:500</i>		25
<i>Joonis 5: Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:1000</i>		25
D - LISAD		25

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Audru Vallavolikogu otsus 08.06.2006. a. nr 102 detailplaneeringu algatamise kohta Audru vallas Papsaare külas Jõesonni 15904:003:0710 kinnistul. Vallavolikogu otsuse lisana on kinnitatud Jõesonni kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Remi Kübar (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht);

Tuuli Saar (Eesti Veeprojekt OÜ, maastikuarhitekt-planeerija);

Margus Joonas (Ida Kinnisvara OÜ, tellija esindaja).



Skeem 1: Planeeringuala asend Audru vallas Papsaare külas

Otseselt huvitatud isiku andmed:

Tellija: Ida Kinnisvara OÜ /Margus Joonas/

Address: Vanapargi 6, 80019 Pärnu

E-post: margus@idakinnisvara.ee

Tel: 52 74 024

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ

Address: Pikk 12, 51009 Tartu

Reg. Nr:10913769

Tel. 7 409361

Fax. 7 409367

Projektijuht: Remi Kübar (remi@veeprojekt.ee)

2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe

Audru vallavolikogu otsusega kinnitatud lähteülesandest tulenevalt on detailplaneeringu eesmärkideks:

- ✓ maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast väikeelamumaaks;
- ✓ kinnistu kruntideks jagamine;
- ✓ ehitusõiguse määramine ühepereelamute ehitamiseks;
- ✓ tehnovõrkudega varustatuse lahendamine;
- ✓ servituudi vajaduse määramine;
- ✓ hoonetele olulisemate arhitektuurinõuete määramine.

Andmed planeeringuga hõlmatud kinnistu kohta:

Jõesonni - 15904:003:0710 - pindala 5,26 ha - maatulundusmaa

Kinnistute omanik on detailplaneeringu algatanud EP Coinvestors AS.

3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID

- ✓ Audru valla üldplaneering 1996.a.;
- ✓ Audru valla osaüldplaneering (06.02.2003, nr 38, Entec AS);
- ✓ OÜ AB Büroo töö nr DET-24067, töö nim „Kullimetsa detailplaneering“
- ✓ OÜ AB Büroo töö nr DET-23098, töö nim „Atta-Ansi detailplaneering“

3.2 KIRJAVAHETUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 5 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu lõpus lisadena.

4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud Rain Pulk FIE, Litsents nr 504 MA ja EEG000042, poolt 13.07 - 02.08.2006 mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr. JRTO - 0635.

4.2 PLANEERINGUALA MAASTIKULISED SEOSSED JA SITUATSIOON

Planeeritav ala asub Audru vallas Papsaare külas, hõlmates Jõesonni katastriüksuse (tunnus 15904:003:0518). Katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringualale pääseb „Eluteelt“, mis lähitulevikus asfalteeritakse. Tagatud on hea logistiline ühendus Pärnuga.

Papsaare küla on potentsiaalne linnastruktuuriga väikeelamupiirkond. Kiiresti on arenemas heatasemeline kaubandus- ja teenindussektor. Audru aleviku tervikuna mõjutavateks faktoriteks on Audru jõgi, Pärnu ning mere lähedus. Valda läbivad olulised ühendusteel Pärnu - Lihula mnt ja Pärnu - Tõstamaa mnt.

Piirkonna haljastus on looduslähedane, enamasti on maa liigniiske, palju on võsastunud ala. Planeeringualal on maaparandussüsteem, mille eesvooluks on Jõesonni katastriüksuse kaguservas olev kraav, mis omakorda suubub Audru jõkke.

Planeeringualast lõunasse jääb veel mitte täielikult väljaehitatud Meremetsa elamurajoon. Domineerivaks elamutüübiks on 2-korruseline viilkatusega hoone. Antud piirkonnas on oluline rõhk asetatud atraktiivse ja eluterve keskkonna loomisele. Kvaliteetse keskkonna loovad männimets, vaba juurdepääs Audru jõele ning erinevad puhkamisvõimalused.

Tehnovõrkudest asub alal Eesti Energia madalpinge õhuliinid ja kaablid. Piki Eluteed kulgeb Elionile kuuluv kanalisatsioonikaabel.

Jõesonni katastriüksus külgneb järgnevate katastriüksustega (maakasutuse sihtotstarbed vastavalt Maa-ameti andmetele):

Ivaski -15904:003:0995 - maatulundusmaa

Metsise -15904:003:1004 - maatulundusmaa

Kuldnoka - 15904:003:0248 - maatulundusmaa

Tedre - 15904:003:0714 - maatulundusmaa

Meremetsa puurkaevu - 15904:003:1382 - tootmismaa

Meremetsa tee - 15904:003:1149 - transpordimaa

Meremetsa võsa - 15904:003:1146 - üldmaa

Meremetsa põik 7 - 15904:003:1102 - väikeelamumaa

Meremetsa põik 9 - 15904:003:1104 - väikeelamumaa

Meremetsa põik 11 - 15904:003:1106 - väikeelamumaa

Kulliaasa - 15904:003:0638 - maatulundusmaa

Atta Tiigi - 15904:003:1346 - ärimaa

4.3 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA EHTUSÕIGUS

Jõesonni kinnistu kruntimisel tehakse ettepanek planeeringuala jagamiseks järgnevate sihtotstarvetega kruntideks: 13 väikeelamumaa (EE-100%), 3 transpordimaa (L-100%) 2 üldmaa (Ü-100%) ning tootmismaa (Th-100%) krundiks

Sihtotstarve on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "*Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*" alusel.

Maa-ala kruntideks jaotamisel ja kruntide sihtotstarvete määramisel on lähtutud seadustest ning kõrgemaastme planeeringutest tulenevatest arengusuundadest ja kitsendustest.

Samuti on lähtutud olemasoleva katastriüksuse piiridest ning muudest joonobjektidest (metsaala, kraav, maantee jne).

Planeeringuala väikeelamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1293-1395 m²;

Pos nr	Krundi suurus m ² / max täisehitus %	Maa sihtotstarve vastavalt katastri üksuse liigile	hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise otstarbed	Ehitusalune pind, m ²	Hoone korruselisus
Pos 1	1395/19	EE100% - väikeelamumaa	1-2	ühepereelamu + abihoone	põhihoone kuni 200 abihoone kuni 60	põhihoone 1-2 abihoone 1
Pos 2	1391/19					
Pos 3	1325/20					
Pos 4	22098	Üm 100% - üldmaa	-	-	-	-
Pos 5	1336/19	EE100% - väikeelamumaa	1-2	üksikelamu + abihoone	põhihoone kuni 200 abihoone kuni 60	põhihoone 1-2 abihoone 1
Pos 6	1331/20					
Pos 7	1306/20					
Pos 8	1321/20					
Pos 9	1317/20					
Pos 10	1319/20					
Pos 11	1293/20					
Pos 12	1373/19					
Pos 13	1326/20					
Pos 14	1376/19					
Pos 15	708	L100% - transpordimaa	-	-	-	-
Pos 16	7761	Üm 100% - üldmaa	-	-	-	-
Pos 17	1127	L100% - transpordimaa	-	-	-	-
Pos 18	3517	L100% - transpordimaa	-	-	-	-
Pos 19	88	Th100% - tootmismaa	-	-	-	-

Tabel 1: Kruntide andmed ja ehitusõigus

4.4 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevate ja planeeritud kruntide piiridest, seadusest ja kõrgemaastme planeeringutest tulenevatest kitsendustest ning planeeritud teedevõrgust. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt kaart nr. 3) ning kohustusliku ehitusjoone asukoht samuti ära toodud põhijoonisel.

4.5 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Peamised juurdepääsud planeeritavatele kruntidele nähakse ette Eluteelt, samuti on Eluteelt mahasõit kvartalisisesele teele (Meremetsa tee). Elutee on lähitulevikus planeeritud asfaltkatte alla. Teemaa laiuks on ette nähtud 10m, millest asfaltkattega sõidutee moodustab kuni 6m. Teemaa sisse on arvatud ka tee mulde tõstmisest tingitud nõlvuse vajadus. Kruntidelt tänavale ning tänavalt kruntidele on lubatud nii vasak- kui parempöörded. Elutee kõrvale on planeeritud 5m laiune tehnovõrkude koridor. Tee laiendus on planeeritud killustikalusel ja asfaldivalmidusega. Planeeritaval alal on ette nähtud 2 väiksemat parklat. Parklad on rajatud üldkasutatava puhkemaastiku juurde. Väikeelamumaal lahendatakse parkimine krundisiseselt. Teemaa tarbeks on moodustatud eraldi transpordimaa krundid, mida on võimalik kokkuleppel Audru vallavalitsusega anda üle valla omandisse ning määrata avalikult kasutatavaks teeks. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Eluteel on arvestatud Teeseaduses sätestatud kohaliku maantee kaitsevööndiga 20m tee teljest.

4.6 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeering näeb olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist 70% ulatuses (vt põhijoonis) Elutee ääres. Säilitatav kõrghaljastus tagab loodusliku ilme, säilitab kruntide privaatsuse ning samuti hoiab ära teest tulenevad võimalikud negatiivsed mõjud (müra, heitgaasid). Ülejäänud osa loodavate elamukruntidele jäävast metsamaast kuulub raadamisele. Raadamisele kuuluva metsamaa ligikaudne pindala on 1,9 ha. Osaline raadamine on planeeritud ka üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidel POS 4, POS 15 - 18. Seoses tiikide kaevamisega ja parklate ning ligipääsuteede rajamisega on planeeritav osalisele raadamisele kuuluva metsamaa pindala ligikaudu 3,5 ha.

Planeeritava ala maapind on suhteliselt madal ja seetõttu liigniiske. Planeering näeb ette korrapäraste tiikide ja kraavide rajamise. Veekogud rajatakse kuivenduse eesmärgil ning need muudavad piirkonna atraktiivsemaks. Uus tiik ühendatakse truupidega olemasolevate tiigi ja kraavidega, et tagada vajalik veeringlus. Uuest tiigist saadavat materjali

kasutatakse kruntide ehitusaluse pinna ning juurdepääsute mullete tõstmisel. Planeeritavate hoonete ± 0.00 on planeeritud minimaalselt 3.00. Tiigi keskele on planeeritud saar. Kogu ala on ette nähtud puhkepiirkonnana, mis on mõeldud kvartalis asuvatele kruntidele ühiskasutuseks.

Sadeveed suunata olemasolevate või planeeritud tiikide/kraavide suunas. Keelatud on sadevee suunamine kõrvalkruntidele. Vertikaalplaneerimine täpsustada projekteerimise käigus.

Piirete rajamisel arvestada ümbritsevat looduslikku olustikku. Krunte eraldavate piiretena on ette nähtud kasutada osaliselt läbipaistvat puitpiiret. Piirded lahendada kvartalis ühtses stiilis ning mitte kõrgemana kui 1,2m. Keelatud on piirata juurdepääsu üldmaa kruntidele.

4.7 E HITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsivusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-3.

4.8 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Tuletõrjehüdrandid on määratud hetkel projekteerimisel oleva tööprojekti järgi. Tuletõrjevesi saadakse Vana-Pärnu - Audru aleviku vahel ehitatavast ühisveevärgitorustikust (De 200), millest tehakse väljavõtted De 110 toruga. Planeeringualal on ette nähtud kolm hüdranti. Meremetsa teeristis planeeringu joonisel Pos 5 krundil, planeeringuala idapoolses osas planeeringu joonisel Pos 13 ja Pos 14 vahelisel piiril ja planeeringu lääneosas Pos 1 krundi piiril. Täiendavalt on võimalik tagada tuletõrje veevarustus Meremetsa (end. Kullimetsa) arenduspiirkonnas asuvast tuletõrje veevõtu kaevust. Veevõtukaev asub Jõesonni planeeringualast ca. 200 m kaugusel.

Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-3. Vastavalt EVS 812-6:2005 peab olema tagatud kuni 2-korruseliste hoonete tulekahju normvooluhulk 10 l/s ja hüdrandi tööks vajalik veesurve 1at.

4.9 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHT

4.9.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud varem koostatud töödega:

- OÜ AB Büroo töö nr DET-24067, töö nim. „Kullimetsa detailplaneering“
- AS K&H Projektbüroo töö nr 00 VK51/768; Pärnu linna, Audru valla, Sindi linna ja Paikuse valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rekonstrueerimine“.
- Hetkel projekteerimisel tööprojekt AS Sweco Eesti poolt
- OÜ Maamöödukeskus töö nr 24P202, töö nim „Audru vald Papsaare küla Meremetsa elamurajooni vee- ja kanalisatsioonitrasside teostusjoonis“.

Eeldatav veetarbimine ning kanaliseeritava reovee hulk elamukruntidel on ca 7m³.

Projekteeritavast magistraalveetorustikust näha ette hargnemised planeeritavatele kruntidele. Pos 14, hargnemine torustikuga läbimõõduga 32, pos 12,13 (torustik läbimõõduga 40), pos 10,11 (läbimõõduga 40), pos 8,9 (läbimõõduga 40), pos 5,6,7 (läbimõõduga 32), pos 1,2,3 (läbimõõduga 63).

Kinnistute sademeveed juhitakse krundil olevatesse ning rajatavatesse kraavidesse. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Eesvool tuleb edasiste projektide või planeeringutega lahendada Audru jõeni.

Planeeringualale ette nähtud hüdrantide asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel (joonis nr 4).

4.9.2 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, õlikütet, puitkütet jne. Iga rajatava hoone soojavarustusüsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamuprojektis.

4.9.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeritava ala perspektiivne elektritoide saadakse Meremetsa alajaama 0,4kV jaotusseadmest. Liitumispunkti asukoht on kaabelliini transiitkilbi liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel. Madalpingekaabel kulgeb samas servituudialas kõrgepingekaabliga ja Meremetsa Põik tänava ristis viiakse tee alt läbi kuni Meremetsa Põik 2 ja Meremetsa Põik 4 kinnistute vahel asuva transiitkilbini.

Perspektiivne elektritoide on võimalik Kontuse alajaamast või Sillarongi alajaamast.

Alajaama 0,4 kV jaotusseadmest tarbijateni nähakse ette maakaabelliinid, kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV kaablikapid jäävad liitumispunktideks. Tänavavalgustuse jaoks on eraldi planeeritud 0,4 kV kaabelliin. Valgustite asukoht, tüüp ning tihedus täpsustada projekteerimise käigus. Tehnovõrkude joonisel (vt kaart nr 4) on esitatud ka elektrikilpide asukohad.

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 18. juuli 2000.a. määrusega nr 234 kinnitatud „Elektrivõrgu liitumise korrale“.

4.9.4 Sidevarustus

Kaablikanalisatsiooni kinnitused on planeeritud Eluteel asuvas kaablikanalisatsioonist, samuti on kasutatud ka Meremetsa elamurajooni sisenevat kaablikanalisatsiooni.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

Väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

4.10 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ON VAJADUS LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud kraavidesse.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht näha ette vastavalt hoone ehitusprojektile.

4.11 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Pos nr	Hoone suhteline ehituskõrgus	Katuse kalle	Harjajoone suund	± 0.00	Tulepüsivusklass
Pos 1	põhihoone kuni 8,5m abihoone kuni 5m	25°-45°	paralleelne või risti tänavaga	3.00	TP3
Pos 2					
Pos 3					
Pos 4	-	-	-	-	-
Pos 5	põhihoone kuni 8,5m abihoone kuni 5m	25°-45°	paralleelne või risti tänavaga	3.00	TP3
Pos 6					
Pos 7					
Pos 8					
Pos 9					
Pos 10					
Pos 11					
Pos 12					
Pos 13					
Pos 14					
Pos 15	-	-	-	-	-
Pos 16	-	-	-	-	-
Pos 17	-	-	-	-	-
Pos 18	-	-	-	-	-
Pos 19	-	-	-	-	-

Tabel 3: Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurne lahendus lahendada kogu kvartalis ühtses stilis. Oluline on jälgida hoone sobivust ja sulandumist ümbritsevaga.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluses puitlaudist või matti krohvipinda. Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Eelistada naturaalseid toone. Keelatud on rajada hoonete juurde torne. Planeeritavale alale ei ole lubatud ehitada palkmaju.

Katusetüübiks on planeeringuga nähtud ette viilkatus, mille kalle jääb vahemikku 25-45°. Tervikliku kvartali arendamisel on soovitatav määrata ala üldilme eest vastutav arhitekt, kes peab tagama rajatavate hoonete omavahelise sobivuse. Ühes kvartalis on soovitatav kasutada piiratud arvu katuse-kaldeid (näiteks korraga 45°, 30°). Vältida tuleks kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 20° ja 25°), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme. Soovitatav harjajoone suund planeeringualal on paralleelne teega.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda Vana-Pärnu piirkonna ehitustraditsioonist.

4.12 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Alus: Asjaõigusseadus

Reaalservituut koormab **Asjaõigusseaduse §172**, lg 1 järgi 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.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi	Servituudi/ isikliku kasutusõiguse objekt	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 7, 16	0,4 kV elektri kaabelliin	OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi piirkond	Isiklik kasutusõigus
Pos 7,16	Sidekaabel	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	Isiklik kasutusõigus
Pos 5	Reovee pumpla	AS Pärnu Vesi	Isiklik kasutusõigus

Tabel 4: Servituutide seadmise vajadus planeeringualal

4.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgnevad meetmed:

- ✓ 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 piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- ✓ Soodustada naabrivalvet;
- ✓ Projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;
- ✓ Selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ✓ Tagada kinnistu piisav valgustatus

4.14 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA NENDE ULATUS

4.14.1 Maantee kaitsevöönd

Alus: Teeseadus §13

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

4.14.2 Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus

Alus: Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211)

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge :

- alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit;

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

4.14.3 Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (Teede- ja sideministri 21. detsembri 2000. a määrus nr 122)

Liinirajatise on maapinna või veekogu põhjaga püsivalt ühendatud telekommunikatsioonivõrgu osa, milleks on kaablitunnel või -kanalisatsioon või postidele paigutatud kaablite või juhtmete kogum.

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:

- maismaal - 2 meetrit mõlemal pool liinirajatise keskjoont.

4.13.4 Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja

Alus: Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded¹ (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171)

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee voluhulgast. Kui voluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui voluhulk on üle 10 m³/d, peab kuja olema 20 meetrit.

4.15 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4.16 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

4.17 KOKKUVÕTE

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on kaardid ning seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.

**Detailplaneering on kehtestatud Audru Vallavolikogu otsusega "....."
..... 2006.a.**

4.18 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 6: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Audru Vallavalitsus				
2	Pärnumaa Päästeteenistus				
3	Pärnu Maaparandusbüroo				

Tabel 7: Koostöö koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi piirkond			
2	Elion Ettevõtted AS			
3	Pärnu Vesi AS			

B - Koostöö ning kooskõlastused

C - Kaardid

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Joonis 3: Põhijoonis, M 1:500

Joonis 4: Tehnovõrgud, M 1:500

Joonis 5: Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:1000

D - Lisad