

SISUKORD

SISUKORD	0
SELETUSKIRI	1
I ÜLDOSA	1
1.1. LÄHTETINGIMUSED	1
1.2. OLEMASOLEV OLUKORD	1
II PLANEERINGU LAHENDUS	1
2.1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KRUNTIMINE	1
2.2. HOONESTUSTINGIMUSED	2
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD	2
2.4. LIIKLUS	3
2.5. VERTIKAALPLANEERIMINE	3
III TEHNOVÕRGUD	3
3.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	3
3.1.1 Veevarustus	3
3.1.2 Tuletõrje veevarustus	4
3.1.3 Reovete kanalisatsioon	4
3.1.4 Sademete ärajuhtimine	4
3.2. ELEKTRIVARUSTUS	4
3.3. TÄNAVAVALGUSTUS	4
3.4. SIDEVARUSTUS	5
IV TULEKAITSE	5
V KESKKONNAMÕJUD	5
VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST	5
VII ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST	5
VIII SELETUSKIRJA LISAD	5

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringu joonised (5 lehte). Jooniste loetelu lehel 405035-DP-1.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

SELETUSKIRI
Papsaare külas Audru vallas asuva Koti 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 OÜ Pärnu Maamööduteenistus poolt 2005. aastal.

Ehitusgeoloogilisi uurimistöid kinnistutel või nende läheduses tehtud ei ole. Pinnas on piisava kandevõimega planeeritud ühepereelamute püstitamiseks.

1.2. Olemasolev olukord

Koti kinnistu koosneb kahest katastriüksusest. Suurem, lõunapoolne, osa Koti kinnistust on endine põllumaa, mida ei ole viimastel aastatel haritud. Maa võsastub hoogsalt, lagedat rohumaad on üksikutes kohtades. Kinnistu põhjaosa on keskealine lehtpuumets, kus kasvavad põhiliselt lepp ja kask, esineb üksikuid põlistammesid. Reljeef on tasane, vaevumärgatava mikroreljeefiga. Kõrgusmärgid on põhjaosas vahemikus 1,7 ... 2,3 m. Lõunapoolse osa kõrgusmärgid on vahemikus 1,5 ... 1,9 m üle merepinna. Päriskinnistu lõunaosas tõuseb maapind kohati üle 2 m kõrgusmärgi.

Kinnistu keskosa läbib Elu tee, millel on 30 m laiune ehituskeeluvöönd. Kinnistu lõunaosa läbib kohalik külatee. Lõunast piirneb Koti kinnistu Audru jõega, millel on 10 m laiune veekaitsevöönd, 50 m laiune ehituskeeluvöönd ja 100 m laiune piiranguvöönd. Kinnistu põhjapoolsel osal on 10 kV õhuliin, millel on kaitsetsoon 10 m mõlemal pool liini.

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringu eesmärk ja kruntimine

Koti kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu väikeelamukruntideks, anda lahendus liikluse korraldamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks.

Kinnistu on jagatud 59 ühepereelamu krundiks. Kinnistute pindala kõigub kinnistu lõunaosas, endisel põllumaal, vahemikus 1222 m² ... 2191 m². Audru jõe äärde on planeeritud kaks suuremat krunti - 5036 m² ja 4777 m². Tegelik kruntide pindala on siin väiksem, kuna ligikaudu 1/4 nende kruntide pindalast on Audru jõe veepind. Kinnistu põhjaosas, mis on kaetud lehtpuumetsaga, on planeeritud suuremad krundid – nende pindalad on vahemikus 1731 m² ... 2290 m².

Kõikide elamumaa kruntide sihtotstarve on väikeelamumaa EE 0010 v.a jõeäärsed krundid, kus väikeelamumaa on 25%, maatulundusmaa 50% ja üldmaa 25%. Lisaks elamukruntidele on planeeritud kaks tootmismaa krunti T 003 – trafoalajaamale ja reoveepumplale. Üldkasutatavad tänavad on jagatud üheksaks transpordimaakrundiks L007. Planeeritud on ka neli üldmaa krunti. Kinnistu lõunaosas on krunt, kuhu saab rajada võrkpalli- või korvpalliplatsi ja laste mänguväljaku.

2.2. Hoonestustingimused

Planeeritud ühepereelamute kruntidele ehitatakse viilkatusega ühekorruselised või katuse-korrusega ühepereelamud, suurim kõrgus kuni 9 m, tulepüsivusastet ei normeerita, hooned kuni kaks. Eraldi tänavate või elamugruppidena võimalikud ka lamekatuselised elamud. Hoonete paigutus kruntidel on vaba, ehitusjoont ette ei anta. Hoonete viimistlusel ei ole soovitatav kasutada plekki ega plastmassi, soovitatav oleks kasutada looduslähedasi materjale (puitvooder, tellis, maakivi, krohv). On lubatud ka palkmajad arhitekti poolt antud lahenduses. Elamukruntidel on planeeritud suured ehitusalad, kuhu elamule valitakse sobiv asukoht, kohustuslikku ehitusjoont ei ole ette nähtud.

Hoonete projekteerimisel kasutatakse ühe arhitekti teeneid – kui mitte kogu planeeringualas, siis vähemalt tänavate lõikes, või kooskõlastatakse selle arhitektiga projektid.

Hoonete esimese korruse põranda kõrgusmärk ei või olla alla +3.00.

Suurim ehitusalune pind on 300 m².

2.3. Haljastus ja heakord

Enamus elamukruntidest on planeeritud endisele põllumaale, kus puudub olemasolev kõrghaljastus, võsa tuleb raiuda, säilitades võimalusel ilusamad kased. Kruntide haljastus tuleb lahendada koos elamute ehitusprojektidega. Tänavapoolsetele krundipiiridele on soovitatav istutada hekid, kasutades üheliigilisi hekitaimi vähemalt ühe tänava ulatuses.

Koti kinnistu põhjapoolse katastriüksuse (15904:003:0532) valdavaks kõlvikuliseks liigiks on metsamaa. Kuna metsamaad hakatakse kasutama muul moel kui metsa majandamise eesmärgil, tuleb kehtiva metsaseaduse järgi enne ehitamist taotleda luba metsa raiumiseks (raadamiseks). Metsaseaduse § 32 lg 2 p 1 järgi annab keskkonnateenistus raadamiseks kirjaliku nõusoleku. Lageraiet tehakse ehitusalusel pinnal ja sissesõiduteel. Krundil säilitatakse kõik väärtuslikumad puud. Puistu on siin kasvanud tihedalt, ei saa säilitada üksikuid puid, sest need murduvad tuules. Metsa tuleb säilitada suuremate aladena või gruppina. Põliseid tammesid tuleb hoolikalt säilitada.

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

2.4. Liiklus

Juurdepääs Koti kinnistule on planeeritud Elu teelt. Elamurajooni põhjapoolses osas on planeeritud ringtänav, lõunapoolses mahus on elamute juurdepääsuks ette nähtud planeeritud tänavavõrk, kus ei ole tupiktänavaid. Planeeritud on kergliiklustee Elu tee äärde.

Põhitänavate tänavakoridori laius on planeeritud 12 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. Sama teed võivad kasutada ka jalakäijad. Kõnniteid ei ole planeeritud. Planeeringus on tinglikult näidatud sissesõidu kohad kruntidele. Need antakse konkreetselt elamute ehitusprojektide mahus sõltuvalt elamute ja kõrvalhoone lahendusest.

Ehituslubade väljastamisel tuleb arvestada vajadusega välja ehitada Elu tee ja Valgeranna tee ristmik.

Audru jõe äärde on planeeritud kallasrada, mis kulgeb põhiliselt kõrgusjoonel 1 m üle merepinna. Piirikraavile ehitatakse purre arendaja poolt.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Elamukruntidel ei ole soovitatav teha maapinna üldist täitmist, ainult mõnevõrra tõsta maapinda hoonete vahetus läheduses. Planeeringus on antud tänavate oluliste punktide soovitatavad kõrgusmärgid. Nendest kõrgusmärkidest kinnipidamisel saavad tänavad pikikalde, mille järgi vesi voolab tänavatega ristuvatesse kraavidesse.

Elamute esimese korruse põrandate kõrgusmärgid ei või olla alla 3,0 m merepinnast.

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

Planeeringualale on ette nähtud kraavide võrk, mille kaudu kogu planeeringualal juhitakse sajuveed Audru jõkke kinnistule rajatava kraavide süsteemi kaudu.

III TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.1.1 Veevarustus

Koti elamurajooni kõikidele tänavatele on planeeritud veetorustikud. Pärnu – Audru vaheline veetorustik läbib Koti kinnistut lõunaosas läänepiiril Kotiääre teel. Tänavatorustike ühendused on planeeritud.

3.1.2 Tuletõrje veevarustus

Koti kinnistut läbivale veetorustikule on planeeritud 7 tuletõrjehüdranti. Planeeritud torustik on ringistatud.

3.1.3 Reovete kanalisatsioon

Koti kinnistu kõikidele tänavatele on planeeritud isevoolne reovete kanalisatsioon. Kinnistu lõunaosas ehitatakse Pärnu – Audru survekanalisatsiooni pumpla, kuhu isevoolselt saab juhtida kinnistu kogu lõunaosa reoveed. Kinnistu põhjaosa reoveed saab juhtida Kurgometsa elamurajooni olemasolevasse pumplasse, mis praegu töötab kogumiskaevuna. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud survekanalisatsiooni torustik, millega saab Kurgometsa pumpla reoveed juhtida Pärnu – Audru survetorustikku. Veel on planeeritud kanalisatsiooni survetorustik Elu teele selleks, et vajadusel saaks kanaliseerida Koti kinnistuga idas külgnevaid alasid.

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. Tänavatelt juhitakse sademeveed kraavidesse nõvade abil. Sügavaid lahtisi kraave piki tänavaid ette nähtud ei ole. Nõvad kujundatakse tänavaalade vertikaalplaneerimisega tänavate tööprojektide koostamisel. Nõvad on tänavakoridorides mõlemal pool asfaltkatet haljasaladel, nende sügavus on valdavalt 10 ... 30 cm. Üksikjuhtudel, sõltuvalt samas paigaldatud torustike ja kaablite rajamissügavusest, kuni 50 cm. Juurdepääsud elamukruntidele ei tohi takistada vee voolamist nõvas. Madalamates kohtades võib sissesõidutee pikiprofiil jälgida nõva ristiprofiili. Sügavama nõva puhul tuleb moodustada trüüp, mis ei takista vee voolamist ja mida saab kergesti puhastada.

Kinnistu lõunaosa läbiv dreneažikollektor tuleb säilitada, kuna see on Elu teest põhja poole jääva ala dreneažisüsteemide ja kraavide eelvooluks. Kui ehitatakse valmis kraav Savi kinnistul piki Koti kinnistu piiri, siis saab selle kollektori veed suunata sellesse kraavi.

3.2. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 66656 on Koti kinnistule planeeritud krunt komplekt-kiosk-alajaamale. Alajaamast on planeeritud 10 kV kaabliliin naaberkinnistul olemasolevasse Kurgometsa alajaama. Lisaks sellele on planeeritud tehnikoridor 10 kV kaablile Elu teel ja kinnistu lõunaosas kaabli paigaldamiseks Savi kinnistu suunas.

3.3. 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).

3.4. Sidevarustus

Koti planeeringuala tänavatele on ette nähtud sidekaablid. Sidekaablid ühendatakse kaablikappi Kurgometsa kinnistu juures.

IV TULEKAITSE

Elamute ehitamisel tuleb kinni pidada kehtivatest tulekaitsenormidest ja standarditest.

Välise tulekustutusvee saamiseks on tänavatele planeeritud 7 tuletõrjeveehüdranti.

V KESKKONNAMÕJUD

Planeeritud väikeelamute ehitamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Piisavalt suured ehituskruunid ja hoonete vaba, hajutatud paigutus kruntidel võimaldab maksimaalselt säilitada olemasolevat metsa kruntidel, mis on planeeritud metsamaale.

Reoveed juhatakse tsentraalse kanalisatsioonitorustiku kaudu Pärnu linna puhastus-seadmele.

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

10 kV õhuliini piirkonnas tuleb teha elektromagnetvälja mõõtmisi naabruses-paiknevatel elamukruntidel.

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 Koti kinnistu maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Koti kinnistu sihtotstarve väikeelamumaaks. Koti kinnistu asub Elu tee ja Valgeranna tee vahetus läheduses ja on sobiv maa-ala atraktiivse elamurajooni arendamiseks. Põllumaana on Koti kinnistu väheväärtuslik, mistõttu on juba aastaid kasutusest väljas. Koti kinnistut läbivad Pärnu – Audru veetorustik ja survekanalisatsioonitorustik.

VIII SELETUSKIRJA LISAD

- Audru Vallavolikogu poolt 07. oktoobril 2004.a. tehtud otsuse nr. 226 ära kirja koopia;
- Audru vallavanema poolt 14.10.2004.a. kooskõlastatud detailplaneeringu lähteülesande (kahel lehel) koopia;
- Pärnu Maaparandusbüroo poolt 03.11.2006.a. väljastatud kirja (kooskõlastuse) nr. 10-2/54 (kahel lehel) koopia;
- OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt 30.06.2005.a. väljastatud tehniliste tingimuste detailplaneeringuks nr. 66656 (kahel lehel) koopia;
- Elion Ettevõtte AS poolt 04.07.2005.a. väljastatud telekommunikatsiooni-alaste tehniliste tingimuste nr. 3833861 koopia;
- Audru Vallavalitsuse projekti kooskõlastuslehe koopia;
- Keskkonnaministeeriumi Pärnumaa Keskkonnateenistuse poolt 29.05.2007.a. väljastatud kirja (kooskõlastuse) nr. 38-12-3/26165-2 koopia;
- Pärnu Tervisekaitsetalituse Pärnumaa osakonna poolt 08.06.2007.a. väljastatud kirja (kooskõlastuse) nr. 34/163 koopia;
- Maanteeameti Pärnu Teedevalitsuse poolt 06.06.2007.a. väljastatud kirja (tehniliste tingimuste) nr. 1-4/810 koopia.