

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.....	1
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD.....	2
2.4. LIIKLUS	2
2.5. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	3
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	4
3.2. ELEKTRIVARUSTUS	4
3.3. TÄNAVAVALGUSTUS	4
3.4. SIDEVARUSTUS.....	4
3.5. TEHNOVÕRKUDE EKSPLOATATSIOONIST	4
IV TULEKAITSE.....	4
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 406097-DP-1.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

SELETUSKIRI
Papsaare külas Audru vallas asuva Valgevälja 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 BPE Kinnisvaraekspert OÜ poolt 2006. aastal.

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

1.2. Olemasolev olukord

Suurem osa Valgevälja kinnistust on endine põllumaa, mida ei ole viimastel aastatel haritud. Maa võsastub hoogsalt, lagedat rohumaad on säilinud valgeranna tee ääres ja Lihula maantee läheduses. Kinnistu keskosa on keskealine lehtpuumets, kus kasvavad põhiliselt lepp ja kask, esineb üksikuid tammesid. Reljeef on tasane, vaevumärgatava mikroreljeefiga. Kõrgusmärgid on vahemikus 2,0 ... 2,5 m. Kinnistu loodenurk tõuseb kõrguseni 3,0 m, keskosas langevad üksikud alad alla 2,0 m kõrgusmärgi.

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringu eesmärk ja kruntimine

Valgevälja kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu väikeelamu-kruntideks, anda lahendus liikluse korraldamiseks ja tehnovõrkude rajamiseks.

Kinnistu on jagatud 40 ühepereelamu krundiks (7 krundil võivad olla paarismajad) ja neljaks korterelamu krundiks. Ühepereelamu kruntide suurus on keskmiselt 1500 m². Paarismajade krundid on keskmiselt 1980 m². Korteralamute krundid on 3180 m², 3106 m², 2256 m² ja 2158 m². Kõikide elamumaa kruntide sihtotstarve on väikeelamumaa EE 0010. Lisaks elamukruntidele on planeeritud kaks tootmismaa krunti T 003 – trafoalajaamale ja reoveepumplale. Üldkasutatavad tänavad on jagatud neljaks transpordimaakrundiks L 007.

2.2. Hoonestustingimused

Planeeritud ühepereelamute kruntidele ehitatakse kuni kahekorruselised elamud, suurim kõrgus kuni 9 m, tulepüsivusastet ei normeerita, hooneid kuni kaks.

Lihula maanteega piirnevatele kruntidele ehitatakse paarismajad, millede kõrgus ei ületa 9 m. Hoonete viimistlusel ei ole soovitatav kasutada plekki ega plastmassi, soovitatav oleks kasutada looduslähedasi materjale (puitvooder, tellis, krohv). Korterelamukruntidele ehitatakse kuni kahekorruselised korterelamud, korterite arv elamus kuni 12.

Põhjapoolsel, rööbiti Lihula maanteega kulgeval tänaval ja korterelamutel on planeeritud soovitatav ehitusjoon. Ülejäänud elamukruntidel on planeeritud suured ehitusalad, kuhu elamule valitakse sobiv asukoht, kohustuslikku ehitusjoont ei ole ette nähtud.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada ühe arhitekti teeneid – kui mitte kogu planeeringualas, siis vähemalt tänavate lõikes.

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

Suurim ehitusalune pind on 300 m², korterelamutel 530 m².

2.3. Haljastus ja heakord

Enamus elamukruntidest on planeeritud endisele põllumaale, kus puudub olemasolev kõrghaljastus, võsa tuleb raiuda. Kruntide haljastus tuleb lahendada koos elamute ehitusprojektidega. Tänavapoolsetele krundipiiridele on soovitatav istutada hekid, kasutades üheliigilisi hekitaimi vähemalt ühe tänava ulatuses. Lihula mnt. ja Valgeranna tee äärsetele krundipiiridele tuleb rajada kõrghaljastus.

Neli elamukrunti planeeringuala keskosas on planeeritud metsaalale. Siin ei tehta lageraiet v.a. ehitusalune pind ja sissesõidutee. Krundil säilitatakse kõik väärtuslikumad puud. Raie korraldamisel on soovitatav kasutada metsandusala spetsialisti nõuandeid.

Sii rajatakse spordiväljakud (võrk- ja korvpall) ning laste mänguväljakud. Spordi- ja mänguväljakute ehitamine toimub arendaja ja tulevikus piirkonna elanike kulu ja kirjadega. Planeeritud krunt läheb piirkonna elanike ühisesse kaasomandisse.

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

2.4. Liiklus

Juurdepääs Valgevälja elamurajoonile on planeeritud Valgeranna teelt. Elamurajooni idapoolses, suuremas mahus, on planeeritud ringtänav, läänepoolses mahus on korterelamute juurdepääsuks ette nähtud tupiktänav ja ring sõidukitele tagasipöörde tegemiseks. Planeeritud on kergliiklustee kinnistu põhjapiiril Lihula maantee ja Valgeranna 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 ei ole määratud sissesõidu kohad kruntidele. Need antakse elamute ehitusprojektide mahus sõltuvalt elamute ja kõrvalhoone lahendusest.

Lähim bussipeatus Lihula maanteel on praegu Valgevälja kinnistust Pärnu poole Tilga tee ristmiku piirkonnas. Bussipeatuste asukohtade muutmist või uue peatuse rajamist saab teha Audru valla ja Maanteeameti vahelisel kokkuleppel lähtuvalt kogu Pärnu linna ja Audru vahelise ala arengust. Valgevälja planeeringuala kohale on peatuse rajamine võimalik, kuid selle täpset asukohta käesolevas planeeringus määrata ei saa.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Elamukruntidel ei ole soovitatav teha maapinna üldist täitmist, ainult mõnevõrra tõsta maapinda hoonete vahetus läheduses. Olulist maapinna täitmist vajavad krundid ja teed planeeringuala keskosas. Planeeringus on antud tänavate oluliste punktide soovitatavad kõrgusmärgid. Elamute esimese korruse põrandate kõrgusmärgid ei või olla alla 3,0 m merepinnast. Planeeringualale on ette nähtud kraavide võrk, mille kaudu kogu planeeringualal juhitakse sajuveed Audru jõkke MTÜ Papsaare Maaparandusühistu poolt Ata Aleksi kinnistule rajatava kraavide süsteemi kaudu. Ühistu omaniku Romet Nael'iga on kokkulepe olemas.

III TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.1.1 Veevarustus

Valgevälja elamurajooni kõikidele tänavatele on planeeritud veetorustikud. Magistraaltorustik on ette nähtud ühendada Eluteel Koti kinnistu juures Valgeranna tee Valgevälja planeeringuala ja üle Lihula maantee Haraldi kinnistu planeeringuala kaudu Tilga tee magistraaltorustikuga. Magistraaltoru läbimõõt De 110.

3.1.2 Tuletõrje veevarustus

Valgevälja kinnistut läbivale veetorustikule on planeeritud kuus tuletõrjeehüdranti. Planeeritud torustik on ringistatud (kaks ühendust magistraaltorustikuga) Eluteelt Tilga teele.

3.1.3 Reovete kanalisatsioon

Valgevälja kinnistu kõikidele tänavatele on planeeritud isevoolne reovete kanalisatsioon. Kinnistu keskosas on planeeritud pumpla, kust reovesi pumbatakse üle Lihula maantee olevale Haraldi kinnistule ja sinna planeeritava pumpla kaudu Tilga teele ehitatavale magistraaltorustikule.

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 nõvakraavide abil. Sügavaid lahtisi kraave tänavatel ette nähtud ei ole. Nõvakraavide sügavus kuni 0,5 m.

3.2. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 98901 on Valgevälja kinnistule planeeritud krunt komplekt-kiosk-alajaamale. Alajaamast on planeeritud 10 kV kaabliliin naaberkinnistul olevasse toitepunkti - Ridalepa 10 kV õhuliini mastini nr. 90 ja üle Lihula maantee oleva Haraldi kinnistu kaudu 10 kV õhuliini mastini nr. 29. Tänavatele on planeeritud 0,4kV kaabelliinid ja liitumispunktid elamutele.

3.3. Tänavavalgustus

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

3.4. Sidevarustus

Valgevälja planeeringuala tänavatele 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.

3.5. Tehnovõrkude eksploatatsioonist

Valgevälja kinnistule planeeritava elamupiirkonna tehnovõrgud ehitatakse läbi naaberkinnistute 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 Haraldi kinnistu omanikuga, tehnovõrgud ehitatakse ja kasutatakse ühiselt.

IV TULEKAITSE

Elamute ehitamisel tuleb kinni pidada kehtivatest tulekaitsenormidest ja standarditest.

Välise tulekustutusvee saamiseks on tänavatele planeeritud kaks tuletõrjeveehüdranti.

V KESKKONNAMÕJUD

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

Reoveed juhitakse tsentraalse kanalisatsioonitorustiku kaudu Pärnu linna puhastus-seadmele.

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

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 Valgevälja kinnistu maatulundusmaa.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Valgevälja kinnistu sihtotstarve väikeelamumumaaks. Kinnistu asub Eluteel Pärnu linna ja Audru vaheliste vee- ja kanalisatsiooni magistraalitorustike vahetus läheduses Eluteega külgnevate elamuehituse alade piirides. Valgevälja kinnistule planeeritav elamurajoon koos planeeritud tehnovõrkudega on ühenduslüliks Valgeranna teest Audru poole jäävate elamupiirkondade ja Tilga tee äärsete elamualadega. Põllumaana on Valgevälja kinnistu väheväärtuslik, mistõttu on juba aastaid kasutusest väljas.

VIII SELETUSKIRJA LISAD

- Audru vallavanema poolt 27.03.2006.a. kooskõlastatud detailplaneeringu lähteülesande (kahel lehel) koopia;
- OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt 04.10.2006.a. väljastatud tehniliste tingimuste detailplaneeringuks nr. 98901 (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. 10-2/52 (kahel lehel) koopia;
- Keskkonnaministeeriumi Pärnumaa Keskkonnateenistuse poolt 03.01.2007.a. väljastatud kooskõlastuse (kiri nr. 38-12-3/3767-2) koopia;
- Audru Vallavalitsuse poolt 14. nov. 2006.a. väljastatud projekti kooskõlastuslehe koopia;
- Pärnu Tervisekaitsetalituse Pärnumaa osakonna poolt 15.01.2007.a. väljastatud kooskõlastuse (kiri nr. 75/3) koopia;
- Kokkulepete (kahel lehel) koopiaid.