

SISUKORD

SISUKORD	0
SELETUSKIRI	1
I ÜLDOSA	1
1.1. LÄHTETINGIMUSED	1
1.2. OLEMASOLEV OLUKORD	1
1.3. PIIRANGUD	1
II PLANEERINGU LAHENDUS	2
2.1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KRUNTIMINE	2
2.2. HOONESTUSTINGIMUSED	3
2.3. HALJASTUS JA HEAKORD	3
2.4. LIIKLUS	4
2.5. VERTIKAALPLANEERIMINE	4
III TEHNOVÕRGUD	4
3.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	4
3.1.1 Veevarustus	4
3.1.2 Tuletõrje veevarustus	5
3.1.3 Reovete kanalisatsioon	5
3.1.4 Sademevete ärajuhtimine	5
3.2. ELEKTRIVARUSTUS	5
3.3. TÄNAVAVALGUSTUS	5
3.4. SIDEVARUSTUS	5
IV TULEKAITSE	5
V KESKKONNAMÕJUD	6
VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST	6
VII ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEST	6
VIII SELETUSKIRJA LISAD	6

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringu joonised (5 lehte). Jooniste loetelu lehel 406042-DP-1.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

SELETUSKIRI
Papsaare külas Audru vallas asuva Metsise 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. Tegemist on litemänniku alaga, pinnaseveed imuvad kiiresti maasse.

1.2. Olemasolev olukord

Valdaval osal Metsise kinnistust kasvab 70 ... 90 aastane männimets. Kinnistu põhjapool, vana jõesängi läheduses, on lehtpuumetsa vanuses 50 ... 60 aastat. Kogu ala on tugevalt liigendatud mikroreljeefiga. Lõunas on kinnistu piiriks Audru jõgi, põhjas ja kirdes kulgeb piir mööda vana jõesängi.

Kinnistu kirdepiiril on üldkasutatav pinnasetee, mida kasutavad ka naaberkinnistute omanikud.

1.3. Piirangud

Audru jõega piirnevatel kruntidel on:

- ranna ja kalda piiranguvöönd, mille ulatus on 100 m (Looduskaitseeadus §37(1)).

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine v.a. sadamas;
- ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine;
- maavara ja maa-ainese kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljapool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine v.a. tiheasustusosal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks

vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks;

- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, mis metsamaal võrdub piiranguvööndiga s.o. 100 m.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

- ranna ja kalda veekaitsevöönd, mille ulatus on 10 m tavalisest veepiirist.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta v.a raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus v.a. heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

- kallasrada.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius Audru jõel on 4 m. Suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks 2 m laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara. Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal. Kohalikud omavalitsused on kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringu eesmärk ja kruntimine

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

Kinnistu on jagatud 23 väikeelamu krundiks ja 4 väikeelamu ja üldmaakrundiks. Kruntide suurus on erinevalt nende asukohast. Nelja krundi, mille lõunapiiriks on Audru jõgi, suurus on 5165 m², 4899 m², 4145 m² ja 3187 m².

Kinnistu keskosas, männimetsaga kaetud endiste luidete alal, on planeeritud 8 krunti, millede suurus on vahemikus 2032 m²... 2412m². Madalamatel aladel, kus on põhiliselt lehtpuumets, on kruntide suurused vahemikus 1035 m² ... 2021 m². Neljal jõeäärsele krundil on sihtotstarve 25% väikeelamumaa ja 75% üldmaa. Kõikide ülejäänud elamukruntide sihtotstarbeks on 100% väikeelamumaa.

Lisaks elamukruntidele on planeeritud kaks tootmismaa krunti T 003 – trafoala-jaamale ja reoveepumplale. Üldkasutatavad tänavad on jagatud neljaks transpordimaa krundiks L 007. Pääsuks jõe äärde on planeeritud jõeäärne üldmaakrunt koos kergliiklusteega, sihtotstarve Üm 0051.

2.2. Hoonestustingimused

Planeeritud kruntidele ehitatakse ühekorruselised või katusekorrusega elamud, suurim kõrgus kuni 8 m, tulepüsivusastet ei normeerita, kõrvalhooneid kuni kaks. Hoonete paigutus kruntidele on vaba, ehitusjoont ette ei anta. Hoonete viimistlusel ei ole soovitatav kasutada plekki ega plastmassi, soovitatav oleks kasutada looduslähedasi materjale (puitvooder, tellis, maakivi). On lubatud ka palkmajad arhitekti poolt antud lahenduses.

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.

2.3. Haljastus ja heakord

Vastavalt kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” asub planeeringuala Audru – Valgeranna väärtuslikul maastikul.

Kogu planeeringualal ei ole lubatud lageraie, v.a. tänavakoridorid ja tootmiskrundid ning ehitusalused pinnad ja juurdepääsud. Planeeringuga on antud suured hoonestusalad, kuhu projekteerimise käigus valitakse sobiv asukoht hoonetele (maksimaalselt 300 m²). Ülejäänud ala peab kujunema võimalikult looduslähedasena. Välja raiutakse ainult kuivanud, kahjustatud ja teistele allajäänud puud. Raie korraldamisel on soovitatav kasutada metsandusala spetsialisti nõuandeid. Suuri lagedaid alasid, peenramaid ja viljapuuaeda ei rajata. Uue kõrghaljastuse rajamiseks puudub vajadus, istutatakse lilli ja väiksemakasvulisi ilupõõsaid.

Kuna metsamaad hakatakse kasutama muul moel, kui metsa majandamise eesmärgil, tuleb uue metsaseaduse järgi enne ehitamist taotleda luba metsa raiumiseks (raadamiseks). Metsaseaduse § 32 lg 2 p.1 järgi annab keskkonnateenistus raadamiseks kirjaliku nõusoleku planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu või selle puudumise korral kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Käesoleva planeeringuga on määratletud maksimaalne raadamispind igal elamukinnistul (vt. joon. DP-6). Tegelikult raadamise aluseks on hoonestusprojekt. Raadamine peab jääma planeeritud hoonestusala piiridesse, lisaks sissesõidutee. Üldmaa krundil raadamist ei tehta. Tänavakoridoris on raadamisele kuuluva ala laiuseks 5,4+2x2 m s.o. 9,4 m. 1,3 m laiusel alal krundipiiride kõrval tuleb väärtuslikumad puud kasvama jätta.

Kruntidele ehitatakse madalad, mitte kõrgemad kui 1,2 m, puidust piirdeaiad. Aedade kujundus peab vähemalt tänavalõikude ulatuses olema ühesugune. Jõeäärsetel kruntidel võib piirdeaedu rajada vastavalt planeeringujoonisel märgitule ehk 75 m kaugusele Audru jõe veepiirist. Kogu ehituskeelu ja piirangu vööndisse jäävat metsa kasutatakse kaitsemetsa kasutamise reeglite kohaselt.

2.4. Liiklus

Metsise kinnistu kirdepiiril on Eluteelt algav üldkasutatav pinnasetee. Seda teed on ära kasutatud planeeringuala tänavate planeerimiseks. Põhitänav on olemasolevalt teelt algav ja sinna lõppev ring, millelt on juurdepääs enamusele kruntidest. Planeeringuala kirdeosas olevale neljale elamule on juurdepääsuks planeeritud tupiktänav koos autode ümberpööramisplatsiga. Pääsuks Audru jõe kaldale on planeeritud kergliiklustee. Lisaks ülaltoodule on veel planeeritud 3 m laiuse teega tänavalõik ühele elamukrundile ja alajaamale väljapääsuga naaberkrundil olevale pinnaseteele.

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.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Elamukruntidel ei ole soovitatav teha maapinna üldist täitmist, ainult mõnevõrra planeerida lagedamaid alasid ja tõsta maapinda hoonete vahetus läheduses. Olulist maapinna täitmist vajavad krundid ja teed planeeringuala kirdenurgas ja keskosas. Planeeringus on antud tänavate oluliste punktide soovitatavad kõrgusmärgid.

III TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.1.1 Veevarustus

Pärnu linna ja Audru vahelise veemagistraali projektiga on Eluteel ette nähtud hargnemine Metsise kinnistule tuleva tee ristmikul. Siit on planeeritud veetoru Metsise kinnistu ringtänavale ja jäetud võimalus ühendada see torustik naabruses oleva Siksaki kinnistule planeeritava torustikuga. Veetoru läbimõõt on De 110.

3.1.2 Tuletõrje veevarustus

Metsise kinnistut läbivale veetorustikule on planeeritud kaks tuletõrjeveehüdranti. Planeeritud torustik on ringistatud (kaks ühendust magistraaltorustikuga).

3.1.3 Reovete kanalisatsioon

Metsise kinnistu kõikidele tänavatele on planeeritud iseoolne reovete kanalisatsioon. Kinnistu kirdenurka on planeeritud pumpla, kust reovesi pumbatakse naabruses olevale Siksaki kinnistule ja sinna planeeritava pumpla kaudu Eluteele ehitatava magistraaltorustiku pumplasse.

3.1.4 Sademevete ärajuhtimine

Metsise kinnistu asub luiteliivade alal, sademeveed imuvad pinnasesse. Nende kogumiseks ja torustike rajamiseks puudub vajadus. Maapinnal on kalded kas Audru jõe või vana jõesängi poole. Planeeringuala keskel oleva nõo põhja on ette nähtud kraav.

3.2. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk Pärnu-Viljandi piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 83138 on Metsise kinnistule planeeritud krunt komplekt-kiosk-alajaamale. Alajaamast on planeeritud 10 kV kaabliliin naaberkinnistul olevasse toitepunkti - Ridalepa 10 kV õhuliini masti nr. 44. Tänavatele on planeeritud 0,4 kV kaabelliinid ja liitumispunktid elamutele.

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

Metsise planeeringuala tänavatele on ette nähtud sidekaablid. Kaablite ühendus sidevõrku on planeeritud olemasolevast kaablikaevust Eluteel

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.

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 Metsise kinnistu maatulundusmaa, valdavas osas metsamaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Metsise kinnistu sihtotstarve väikeelamumaaks. Kinnistu asub Eluteele ehitatavate Pärnu linna ja Audru vaheliste vee- ja kanalisatsiooni magistraaltorustike vahetus läheduses. Metsise kinnistu jääb Eluteega külgnevate elamuehituse alade piiridesse, õigustamaks nende torustike ehitamise suuri kapitalimahutusi.

Planeeringulahendus näeb ette metsa sisse ehitatavate elamute rajooni. Lageraiet tehakse minimaalses ulatuses. Täiesti puutumatuks metsaalaks jääb 100 m laiune ehituskeeluala Audru jõe ääres.

Planeeringut realiseerides saab kujundada väga inimsõbraliku elurajooni loodust oluliselt kahjustamata.

VIII SELETUSKIRJA LISAD

- Audru vallavanema poolt 09.06.2006.a. kooskõlastatud detailplaneeringu lähteülesande (kahel lehel) koopia;
- OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt 08.09.2006.a. väljastatud tehniliste tingimuste detailplaneeringuks nr. 83138 (kahel lehel) koopia;
- Elion Ettevõtted AS poolt 24.09.2006.a. koostatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr. 5400937 koopia;
- Pärnumaa Keskkonnateenistuse poolt 19.04.2007.a. väljastatud kiri nr. 38-12-3/22508-2;
- Projekti kooskõlatusleht.