

Sisukord

SISUKORD	1
1. SELETUSKIRI	2
1.1. ÜLDANDMED.....	2
1.1.1. Detailplaneeringu eesmärgid ja asukoht	2
1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.1.3. Alusmaterjalid.....	3
1.2. SITUATSIOONIKIRJELDUS	3
1.3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	3
1.3.1. Kruntimine, ehitusõigus ning arhitektuursed nõuded.....	3
1.3.4. Juurdepääs kinnistule.....	4
1.4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	4
1.4.5. Servituutide seadmise vajadus	4
1.4.6. Seadustest tulenevad kitsendused.....	5
1.4.7. Elektripaigaldise kaitsevöönd	5
1.5. MUUDATUSETTEPANEK TAHKURANNA VALLA ÜLDPLANEERINGUSSE	6
1.6. HALJASTUSE- JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	6
1.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	6
1.8. TULEOHUTUSNÕUDED.....	6
1.9. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHT	7
1.9.1. Elektrivarustus	7
1.9.2. Veevarustus	7
1.9.3. Reovee kanalisatsioon.....	7
1.9.4. Sade-ja pinnaveed.....	7
1.9.5. Side.....	7
KOKKUVÕTE.....	7
5. DETAILPLANEERINGU LISAD	9
6. DETAILPLANEERINGU JOONISED	10

1. Seletuskiri

1.1. Üldandmed

1.1.1. Detailplaneeringu eesmärgid ja asukoht

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Audru vallas Papsaare külas.

Kinnistu õiguslik alus ja eksplikatsioon:

Tegemist on õigusvastaselt võõrandatud maaga, mis on omanikule tagastatud ja nagu kõrvalolevast tabelist näha, on see katastris juba registreeritud 1993.a.

Vald	Audru	<p>Olemuselt on tegemist endise rohumaa, mis tänaseks päevaks on igasugusest kasutusest väljas ja osaliselt kaetud noore metsaga. Kraavid, mis kunagi olid rajatud maa kuivenduseks, on kinni kasvanud ja oma otstarvet juba ammu ei täida. Planeeringuala haarab tervest kinnistust vaid osa – 2,5 ha ja kuhu on kavas rajada kaubanduskeskus, mis Vana-Pärnu linnaosas tänaseni puudub. Seoses sellega muudetakse planeeringu alusel maa sihtotstarvet – maatulundusmaa – ärimaaks.</p> <p><i>(v.t. Eesti Vabariigi Valitsuse määrus 24. jaanuarist 1995.a. nr. 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine).</i></p>
Küla/Alev/Linn	Papsaare küla	
Tunnus	15904:003:0240	
Registreerimise aeg	15. september 1993. a.	
Muudatuse registreerimise aeg	3. jaanuar 2006. a.	
Aadress/nimetus	Salme	
Pindala	16.9 ha	
Sihtotstarve1	Maatulundusmaa	
Sihtotstarve2	-	
Sihtotstarve3	-	
Haritav maa	16 ha	
Looduslik rohumaa		
Metsamaa		
Õuema	0.2 ha	
s.h. ehitusalune maa	0.2 ha	
Muu maa	0.7 ha	
s.h. veealune maa	0.1 ha	
Määramata		
Registrios	14806/148	

- Juurdepääsu tagamine kaubanduskeskusele;
- Tehnovõrkude planeerimine;
- Sadevete ärajuhtimine territooriumilt.
- Keskkonnapõhimõtete määratlemine.
- Planeeringu alusel uue kinnistu moodustamine

Planeeritava ala suurus on ca 2,5 ha ning planeering on koostatud OÜ AB Büroo's 2005-2006. aastal.

1.1.2. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Audru Vallavolikogu otsus 08. aprillist 2004. a. Nr. 158;
- Audru Valla Üldplaneering 1996.a.;
- 26.aprillil 2004.a. väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne
- Audru valla osaüldplaneering 2003;
- Vana-Pärnu Kaubasadama juurdesõidutee detailplaneering;
- Algatatud Ringraja maaüksuse detailplaneering;
- **Planeerimiseseadus** (RT I 2002, 99, 579, RT I 2004, 38, 258, RT I 2004, 22, 148), **Ehitusseadus** (RT I 2002, 47, 297, RT I 2004, 18, 131, RT I 2003, 25, 153, RT I 2002, 99, 579), **Teeseadus** (RT I 1999, 26, 377, RT I 2003, 79, 530, RT I 2003, 88, 594, RT I 2002, 47, 297, RT I 2002, 63, 387, RT I 2002, 61, 375, RT I 2002, 53, 336, RT I 2002, 41, 249, RT I 2001, 93, 565, RT I 2001, 50, 283, RT I 2001, 43, 241, RT I 1999, 93, 831), **Looduskaitseeseadus** (RT I 2004, 38, 258), **Veeseadus** (RT I 1994, 40, 655; RT I 1996, 13, 241, RT I 2004, 38, 258, RT I 2004, 28, 190, RT I 2003, 51, 352, RT I 2003, 13, 64, RT I 2003, 26, 156, RT I 2002, 1, 1, RT I 2002, 63, 387, RT I 2002, 61, 375, RT I 2001, 94, 577, RT I 2001, 50, 283, RT I 2001, 94, 577, RT I 2001, 42, 234, RT I 2001, 7, 19, RT I 1999, 95, 843, RT I 1999, 10, 155, RT I 1999, 54, 583, RT I 1998, 61, 987, RT I 1998, 2, 47, RT I 1996, 13, 240), **Asjaõiguseadus** (RT I 1993, 39, 590; RT I 1999, 44, 509, RT I 2004, 37, 255, RT I 2004, 20, 141, RT I 2003, 17, 95, RT I 2003, 78, 523, RT I 2003, 13, 64, RT I 2002, 47, 297, RT I 2002, 53, 336, RT I 2001, 93, 565, RT I 2001, 34, 185, RT I 1999, 27, 380, RT I 1999, 26, 377, RT I 1998, 59, 941, RT I 1998, 30, 409, RT I 1998, 12, 152, RT I 1997, 52, 833, RT I 1996, 45, 848, RT I 1995, 57, 976, RT I 1995, 26/28, 355) ning teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid.

1.1.3. Alusmaterjalid

Alusmaterjalid on mõõdistatud süsteemis L.Est-97 OÜ AB Büroo 2005. aasta juulikuus. Töö nr: MÕ-25136.

1.2. Situatsioonikirjeldus

Planeeringuala asub Pärnumaal Audru vallas Papsaare külas Pärnu linna piirist piki Pärnu-Lihula maanteed mööda 130 m kaugusel ja Vana-Pärnu Nurme maanteed mööda 220 meetri kaugusel. Kaugus on antud planeeringuala piirini.

Piirinaabreid on planeeringualal kaks Pärnu-Lihula maantee T-60 ja T-19102 Nurme-Vana-Pärnu maantee. Kirdes asuv maa on katastrisse kandmata ja loodes jätkub Salme kinnistu.

Trassid ning muud võimalikud tehnilised kommunikatsioonid planeeringualal puuduvad. Juurdepääs Salme kinnistule on eespoolnimetatud riigimaanteedelt.

1.3. Planeerimisettepanek

Planeerimislahendusega näidatakse ära hoonestusala (*hoonestuseks lubatud ala*), lahendatakse sisse ja väljasõit kinnistule ja liikluskorraldus, samuti vajalikud tehnilised kommunikatsioonid ning olemasoleva looduskeskkonnaga ümberkäimise põhimõtted.

1.3.1. Kruntimine, ehitusõigus ning arhitektuursed nõuded

Planeeringuala ei jagata kruntideks. Hoonestus ja infrastruktuur lahendatakse ühel krundil, kus lahendatakse hoonestusala, parkimisala ja liiklus territooriumil.

Krundile on lubatud püstitada **1 hoone** (kaks korrust, harja kõrgus kuni 9m, katusekalle 30-50°) ehitusaluse kogupinnaga kuni **10000 m²**. Kaubanduskeskuse arhitektuurne lahendus lahendatakse projektiga.

1.3.4. Liikluskorraldus

Juurdepäas kaubanduskeskusele on lahendatud Pärnu-Lihla maantee baasil. Planeeringuvälise ehk perspektiivse liikluskorralduse lahenduse on teinud Arhitektuuribüroo Lehema ja Urgard. Planeeringusisene liikluskorraldus on leitud planeeringu käigus.

Maanteeameti tingimused.

Maanteeameti kiri 02.11.2006.a nr. 11.3-2/2763

1. Kaubanduskeskuse juurdepääsuteede liitumisel riigimaanteedega koostada teeprojekt(TeeS §19). Koos teeprojektiga lahendada vete ärajuhtimine kinnistu ja maantee vaheliselt alalt.
2. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamise kohustus. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks peab olema rajatiste, sealhulgas uute juurdepääsuteede väljaehitamine. (v.t. kaks järgmist punkti)

Perspektiivne liikluskorraldus.

Lahendust saab rakendada peale Pärnu-Lihula ja Vana-Pärnu – Nurme maantee ühendustee väljaehitamist nii nagu on näidatud koondplaanel, väljaspool planeeringuala piiri. Juurdepäas kaubanduskeskusele saab toimuma Lihula maanteelt, katastriüksuse Pärnupoolse piirimärgi juurest. Kaubanduskeskuse ida-kaugupoolsesse külge jääb sõidutee kaubanduskeskust teenindavatele autodele. Edela ja loode-põhjasuunal paiknevad parklad, kokku 242 autole. Loode-põhjaküljelt saab toimuma ka väljasõit kaubanduskeskuse territooriumilt, võimalusega sõita Nurme-Vana-Pärnu maanteele ja juurdepäas Lihula poolt tulijaile. Lihula suunas sõitjatel tuleb väljumiseks territooriumilt kasutada sissepääsu piirimärgi juures, mis ehitatakse välja kahesuunalisena ohutussaarega. Jalakäijatele on planeeringuga ette nähtud rajada teed, üks kaubanduskeskuse edela-põhjapoolsesse külge, hoone lähedal ja ida-kagu suunas kinnistu piirile.

Liikluskorralduse esmane lahendus.

Esmajärjekorras rajatakse sisse-ja väljasõit Lihula maanteelt piirimärgi juures nii, nagu ette nähtud perspektiivlahendusega. Planeeringujärgne liiklus-ja parkimiskorraldus ehitatakse välja sõltumata perspektiivse tee valmimisest. Erandina ja ajutise lahendusena tuleb välja ehitada väljasõit Nurme-Vana-Pärnu maanteele. Jalakäiate rada üle Pärnu-Lihula maantee on vaja välja ehitada ja liikluskorraldus lahendada enne kaubanduskeskuse käikuandmist, kuna üle maantee rajatakse kegliiklustee, ehitatakse lasteaed ja kerkivad uued elamud. Üle maantee asub ka linna-ja maaliini busside peatus.

1.4. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

1.4.5. Servituutide seadmise vajadus

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.

SALME detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

teeniv kinnisasi ja objekt, millele seatakse servituut*	valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut seatakse*	märkused
Keskpinge 10kV kaabel alates Pearu alajaamast kuni planeeringualani piki Nurme-Vana-Pärnu maateed teemaa-alas	Maanteeamet	
Keskpinge 10kV kaabel alates planeeringualast ca'300 m.	Salme kinnistu	Servituut seada peale planeeringu kehtestamist, katastriüksuste registreerimist maakatastris ja kinnistusraamatusse kandmist
Keskpinge 10kV kaabel alates Salme kinnistust kuni Mauri kinnistuni	Maanteeamet	Servituut seada peale planeeringu kehtestamist, katastriüksuste registreerimist maakatastris ja kinnistusraamatusse kandmist
Sidekaabel	Maanteeamet	

* reaalservituut seatakse teenivale kinnisasjale valitseva kinnisasja kasuks, isikliku kasutusõiguse puhul seatakse servituut isiku kasuks

1.4.6. Seadustest tulenevad kitsendused.

- 10 kV elektrikaabel kaitsevöönd 1 m liini teljest. (*Elektriohutusseadus §15*)

1.4.7. Elektripaigaldise kaitsevöönd

Alus: Elektriohutusseadus §15 (RTI, 18.06.2002, 49, 310), Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrus nr 22)

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus on piki, kuni 20kV pingega õhuliine (maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid) 10m ning piki maakaabelliine 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised tasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on määratud maa-ala 2m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;

2) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega;

3) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;

4) elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

5) üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

6) elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

1.5. Muudatusettepanek Audru valla üldplaneeringusse

Planeerimisseadus §9, lg 7: Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Salme detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muudatusettepanek seoses sihtotstarbe maatulundusmaa muutmisega ärimaaks. Muudatusettepanek on ülimalt põhjendatud ja eeskätt sellega, et antud piirkonnas puudub kaubanduskeskus. Ka Pärnu linna Vana-Pärnu linnaosas on ainult 4 väikest kauplust. Arvestades tormilist ehitustegevust Papsaare külas ja elanikkonna mitmekordset suurenemist selles piirkonnas, on kaubanduskeskuse rajamine äärmiselt vajalik. Tulevane kaubanduskeskus hakkab teenindama ka Lihula, Tõstamaa ja Varbla suunas elavai inimesi. Arvesse tulevad ka Pärnut külastavad turistid.

1.6. Haljastuse- ja heakorra põhimõtted

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kuna rajatava kaubanduskeskuse territoorium on põhiliselt mustkatte all, siis haljastuse ja heakorra põhimõtted lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

1.7. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

- Põhiliseks kuritegevuse riske vähendavaks meetmeks on turvakaamerate paigaldus;
- Tagada kinnistu piisav valgustus (Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu. Hoolikalt tuleb läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine).

1.8. Tuleohutusnõuded

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Siseministri määrusega kinnitatud Tuleohutuse üldnõuetest (08.09.2000, nr. 55, RTL 2000, 99, 1559) ning Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrusest nr 46 Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (RTL 1998, 216/217, 854).

Tuletõrjiveega varustatuse tagamiseks on planeeritud ühisveevarustustorustikule kolm tuletõrjehüdranti. Tuletõrjehüdranide asukoht on näidatud detailplaneeringu koondplaanil(joon.1). Toru minimaalne läbimõõt DN150. Hoonesiseselt rakendada spinklerkustutussüsteemi.

Planeeritud hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP1 ning on planeeritud vastavalt EPN 10.1/98 'Ehitiste tuleohutus' krundi piirist vähemalt 10 meetri kaugusele.

1.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukoht

1.9.1. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr.76793 on Salme kinnistu toitepunktiks Ridalepa 10kV ÕL mastide nr. 15-16 vaheline lõik ja alajaam nr. 225 Pearu. Planeeringuga on määratud tehnotrass 10kV elektri maakaabelliinile. (v.t. *Mauri ja Salme planeeringuteväliste tehnovõrkude põhimõteline lahendus*). Madalpingeliini kulgemine planeeringualal on näidatud koondplaanil.

1.9.2. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Pärnu Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 14.12.2005.a. nr. TT-263. Planeeringuga on ette nähtud rajada veetrass paralleelselt T-19102 Nurme-Vana-Pärnu maanteega kuni planeeringualani. Ühendamine Pärnu linna veevõrguga, vastavalt tehnilistele tingimustele, toimub kaevus nr. 505(4-G-4). Veetrassi asukoht planeeringualal v.t. koondplaanil.

1.9.3. Reovee kanalisatsioon

AS Pärnu Vesi poolt on väljastatud tehnilised tingimused 14.12.2005.a. nr. TT-263, millega nähakse ette rajada iseoolne kanalisatsioonitrass paralleelselt T-19102 Nurme-Vana-Pärnu maanteega kuni Pärnu linna kanalisatsioonikaevudeni nr. 51(4-B-16) ja 52(4-B-15). Torustiku läbimõõt DN160. Planeeringuga on kanalisatsioon lahendatud koos Audru ringraja ja Salme maaüksuse detailplaneeringuga, millega nähakse ette kanalisatsiooni pumbajaama rajamine, kuhu juhitaakse kaubanduskeskuse reoveed. Edasi suunatakse olemasolevasse survetrassi, edasi Pärnu puhastusseadmetesse.

1.9.4. Sadeveed

Sadevete ärajuhtimise eripära on siin see, et pinda, kuhu sadeveed imenduda saaks, ei ole. Nii näiteks saju korral, kus lühikese aja jooksul langeb 10mm sademeid, tuleb ära juhtida 250 tonni vett. Tulenevalt sellest, on territooriumilt vee ärajuhtimiseks planeeritud sadevete kanalisatsioon, mille eelvooluks Sauga jõgi. Kahe sadeveetrassi liitumiskohta on ette nähtud paigaldada õli-ja rasvapüüdur.

Enne sadevetekanalistsiooni projekti koostamist on vaja läbi viia insenergeodeetilised uurimistööd, mis võimaldab valida parima variandi tööde läbiviimiseks.

1.9.5. Side

Vastavalt AS Eesti Telefoni poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele 14.12.2005.a. on sidelahendus seotud Papsaare lasteaia detailplaneeringuga, mida käesolevaks ajaks veel ei ole. Täiendavad tehnilised tingimused taotleti Star Telecom OÜ-st, kes väljastas 10.02.2006.a. tehnilised tingimused nr 11. Nimetatud tehniliste tingimuste järgi lahendatakse side raadioside baasil ja planeeringus on ette nähtud masti paigaldus kaubanduskeskuse katusele. Masti kõrgus on üks meeter katuse pinnast.

Kokkuvõte

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on plaanid ning seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem

kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.

Käesolev detailplaneering on kehtestatud Audru Vallavolikogu otsusega "....." 200.....a.

5. Detailplaneeringu lisad

6. Detailplaneeringu joonised
