

SISUKORD

1. ÜLDOSA, OLEMASOLEV SITUATSIOON.....	3
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID.....	3
3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS.....	4
3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
3.2 KRUNDI EHTUSÕIGUS	4
3.2.1 KRUNT 1	4
3.2.2 KRUNT 2	4
3.2.3 KRUNT 3	4
3.2.4 KRUNT 4	5
3.2.5 KRUNT 5	5
3.2.6 KRUNT 6	5
3.2.7 KRUNT 7	6
3.2.8 KRUNT 8	6
3.2.9 KRUNT 9	6
3.2.10 KRUNT 10	6
3.2.11 KRUNT 11	7
3.2.12 KRUNT 12	7
3.2.13 KRUNT 13	7
3.2.14 KRUNT 14	8
3.2.15 KRUNT 15	8
3.2.16 KRUNT 16	8
3.2.17 KRUNT 17	8
3.2.18 KRUNT 18	9
3.2.19 KRUNT 19	9
3.2.20 KRUNT 20	9
3.2.21 KRUNT 21	10
3.2.22 KRUNT 22	10
3.2.23 KRUNT 23	10
3.2.24 KRUNT 24	10
3.2.25 KRUNT 25	11
3.2.26 KRUNT 26	11
3.2.27 KRUNT 27	11
3.2.28 KRUNT 28	11
3.2.29 KRUNT 29	11
3.2.30 KRUNT 30	11
3.3 TÄNAVATE MAA-ALADE JA LIIKLUSKORRALDUSE MÄÄRAMINE.....	12
3.4 HEAKORD JA HALJASTUS	12
3.5 ARHITEKTUURINÕUDED	13
3.6 HOONETEVAHELISED KUJAD.....	13
3.7 TEHNOTRASSID	13
3.7.1 VEEVARUSTUS	13
3.7.2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS	13
3.7.3 REOVETE KANALISATSIOON.....	14
3.7.4 SADEMEVEE KANALISATSIOON.....	14
3.7.5 SOOJAVARUSTUS.....	14
3.7.6 ELEKTRIVARUSTUS.....	14
3.7.7. SIDEVARUSTUS	14
3.7.8. TÄNAVAVALGUSTUS.....	14
3.8 KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED	15
3.9 MUINSUSKAITSE.....	15
3.10 GEODEETILISED MÄRGID.....	15
3.11 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	15
3.12 SERVITUUDID JA KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	16

3.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	16
3.14 PÕHJENDUSED ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS	16
3.15 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE KAHJUDE	17
HÜVITAJA	17
3.16 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	17

JOONISED:

1. Olemasolev olukord
2. Hoonestus, haljastus, liiklus (DP-2)
3. Tehnovõrkude koondplaan (DP-3)
4. Naaberkinnistu omaniku kooskõlastus (elekter) plaanil

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, OLEMASOLEV SITUATSIOON

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgmised dokumendid:

- Audru Vallavolikogu poolt 05.september 1996.a kehtestatud Audru Valla Üldplaneering
- Audru aleviku ja Pärnu linna vahelise ala osaüldplaneering 2002
- Detailplaneering on algatatud Tahkuranna Vallavolikogu otsusega nr 34 (08.02.2007)
- Maa-ala topo-geodeetiline alusplaan. OÜ Pärnu Maamöödukeskus, töö nr 23p145 (05.12.2006)
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 110564 (15.02.2007)
- Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5868241 (05.01.2007)

Planeeringu algatajaks on planeeringust huvitatud isik OÜ Valgeranna tallid juhataja Angela Griffel. Planeeringuala asub Pärnumaal Audru vallas Papsaare külas Valgeranna tee T-19112 ääres. Alal asuvad järgmised ehitised ja rajatised–tribüün koos väliboksidega hobuste tarbeks, ratsavõistluse kohtunikumaja, kaks liivapinnasega ratsutamise platsi, tiik ja killustikkattega teed.

Talli katastriüksuse 15904:003.0986 maakasutuse sihtotstarbeks on ärimaa, mis käesoleva planeeringuga muudetakse valdavalt elamumaaks ning tootmiskaaks ja transpordimaaks. Alale on koostatud detailplaneering, mis on kehtestatud Audru Vallavolikogu 11.03.2004 otsusega nr 14. Eelnev detailplaneering näeb ette alale ratsaspordikeskuse rajamise.

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID

- Selgitada välja tehnilised ja keskkonnaalased võimalused ja vastuolud planeeritavale maa-alale väikeelamute püstitamiseks, kruntimiseks ja infrastruktuuri välja kujundamiseks.
- Selgitada, hinnata ja kirjeldada kavandatavate tegevuste eeldatavat mõju keskkonnale, analüüsida selle mõju vältimise ja leevendamise võimalusi ning leida sobivaim lahendusvariant.
- Määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted.
- Töötada välja planeeringuala liiklusskeem.
- Määrata kindlaks heakorrastus- ja haljastustööde ulatus planeeringualal.
- Täpsustada planeeringuala kohta käivaid mitmesuguseid erinevusi (geodeetiliste märkide säilitamisest, servituutidest, tulekaitse abinõudest).
- Selgitada välja planeeringuala tehnovõrkudega varustamise vajadused ja võimalused.

3. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olemasolev Talli katastriüksus 15904:003.0986, pindalaga 5,03 ha jagatakse 30 kinnistuks. 24 väikeelamumaa kinnistut uute elamute rajamiseks. Lisaks moodustatakse planeeringualal 3 transpordimaa kinnistut, 2 tootmishoonete maa kinnistu ülepumpla ja kompleksjaama rajamiseks ning 1 üldmaa kinnistu.

3.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigusega on määratletud (vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 4):

- krundi planeeritud sihtotstarbed
- hoonete lubatud suurim arv krundil
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind
- hoonete lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass

3.2.1 KRUNT 1

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2049m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.2 KRUNT 2

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2030m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.3 KRUNT 3

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2002m²

- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.4 KRUNT 4

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2150m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.5 KRUNT 5

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2095m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.6 KRUNT 6

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2097m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga

- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.7 KRUNT 7

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2099m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.8 KRUNT 8

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2101m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.9 KRUNT 9

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 2525m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu või paarismaja
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP2 (lubatud on TP1 või TP2)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.10 KRUNT 10

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1343m²

- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.11 KRUNT 11

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1400m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.12 KRUNT 12

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1262m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.13 KRUNT 13

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1477m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga

- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.14 KRUNT 14

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1230m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.15 KRUNT 15

- krundi sihtotstarve on 100% Üm Üldmaa
- krundi pindala on 2501m²
- krundile rajatakse laste mänguväljak, võrkpalliplats ja haljastatud puhkeala
- soovitatavalt eraldada mänguala tänavatest haljastuse või aiaga laste turvalisuse tagamiseks
- kõikide väikevormide (valgustid, pingid jne) paigaldamisel arvestada ühtse terviku moodustamisega ja kasutada miljöösse sobituvaid elemente

3.2.16 KRUNT 16

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1250m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsisivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirdeid lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.17 KRUNT 17

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1250m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h

- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirDED lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.18 KRUNT 18

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1637m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirDED lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.19 KRUNT 19

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1562m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirDED lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.20 KRUNT 20

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1244m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirDED lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.21 KRUNT 21

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1265m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.22 KRUNT 22

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1219m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.23 KRUNT 23

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1206m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.24 KRUNT 24

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1221m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu

- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.25 KRUNT 25

- krundi sihtotstarve on 100% 0010 EE väikeelamumaa
- krundi pindala on 1222m²
- hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on 15% krundi pindalast
- hoonete lubatud suurim arv krundil 2 - elamu ja kõrvalhoone
- krundile lubatud ehitada ühepereelamu
- hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m planeeritud maapinna suurimast kõrgusest 3,00m abs h
- hoonete põhimahu katuseharja suund on paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga
- hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP3 (lubatud on TP1, TP2 või TP3)
- sõiduautode parkimine lahendada krundil
- krundi piirded lahendada projektiga, maksimum kõrgus piirdel on 1,2m

3.2.26 KRUNT 26

- krundi sihtotstarve on 100% 007 L transpordimaa
- krundi pindala on 510m²

3.2.27 KRUNT 27

- krundi sihtotstarve on 100% 007 L transpordimaa
- krundi pindala on 1107m²

3.2.28 KRUNT 28

- krundi sihtotstarve on 100% 007 L transpordimaa
- krundi pindala on 7170m²

3.2.29 KRUNT 29

- krundi sihtotstarve on 100% 0030 Th tootmishoonete maa
- krundi pindala on 60m²
- krundile rajatakse ülepumpla

3.2.30 KRUNT 30

- krundi sihtotstarve on 100% 0030 Th tootmishoonete maa
- krundi pindala on 48m²
- krundile rajatakse komplektalajaam

3.3 TÄNAVATE MAA-ALADE JA LIIKLUSKORRALDUSE MÄÄRAMINE

Planeeringualale rajatakse 2 uut kõvakattega tänavat, tänavakoridori laiussega 12m, sõidutee laiussega 5,4m (Eesti standardi EVS 843:2003 järgi võimaldab see sõita sõidu- ja veoautodel ning jalgratastel, kui liiklussagedus ei ületa 100 autot tunnis) juurdepääsuga Valgeranna tee T-19112 maanteelt. Tänavad paiknevad transpordimaa kinnistul suurusega 7023m². Tänavad planeeritakse kahe-suunalised. Kõnniteid ei ole planeeritud. Sõiduautode parkimine on ette nähtud ainult kruntidel. Valgeranna tee äärde on jäetud 5m laiune maa-ala arvestades vajadusega rajada kergliiklustee. Transpordimaa kinnistud antakse peale planeeringu realiseerumist munitsipaalomandisse.

Planeeringuala asub ca 200 m kaugusel Pärnu-Lihula maanteest. Planeeringuala juurdepääsuna kasutatav maantee Valgeranna tee T-19112 liiklussageduseks planeeringualaga külgnevas lõigus on 955 sõidukit ööpäevas (liiklusloenduse tulemustel aastal 2005). Valgeranna tee T-19112 on V klassi maantee sanitaarkaitsevööndiga 60m. Maanteega kaasneva mõju vähendamiseks on planeeringuga ette nähtud mitmetasandilise haljastuse rajamine kruntidele, mis külgnevad maanteega. Teedevalitsus ei võta kohustusi normmürataseme tagamiseks planeeritava alal. Mahasõit kinnistule Valgeranna tee T-19112 0,33 km-lt. Mahasõidu kohta koostada projekt. Aluseks võtta Teede projekteerimise normid p.5.2.12 (4) joonis 5.21 A. Mahasõidu laius 6m, pöörderaadius 10m, pikikalle 3-4%, 15m ulatuses tolmuvara kate, truup läbimõõduga 400m/m. Mahasõit ehitada välja enne tööde alustamist kinnistul. Ehitamiseks võtta teedevalitsusest ehitusluba. Kommunikatsioonide kaugus maantee külakraavi välisservast min 2m.

Tänavad, nende liiklussuunad ja juurdepääsud kruntidele (liiklusskeem) on antud koos hoonestustingimuste plaaniga (joonis DP-2). Sõidukite juurdepääs krundile ei kajasta täpset juurdepääsu asukohta vaid näitab, millisele krundiküljele see on kavandatud. Planeeringualal tuleb krundile pääsu asukoht täpsustada lähtuvalt ehitatavast hoonestusest.

3.4 HEAKORD JA HALJASTUS

Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada. Kruntide ehitusjärgsel heakorrastamisel tuleb vastavalt vajadusele ette näha võimalused haljastuse rajamiseks.

Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, välja arvatud kruntidel 1 kuni 9 Valgeranna tee poolisel küljel, kus tuleb teemaa ja aia vahele jätta vähemalt 10 meetri laiune ala. Maanteega kaasneva müra ja heitgaaside vähendamiseks tuleb rajada hoonestusala ja maantee vahelisele alale mitmeastmeline haljastus. Madalamad taimed istutatakse sõiduteele lähemale, mida laiem on haljasvöönd, seda suurem on haljastuse mõju. Sõidukite tekitatud õhuvooluga kulgevad saasteained peamiselt 1,2 m kuni 2 m kõrgusel. Seetõttu on just sellisel kõrgusel paiknev haljastus kõige efektiivsem. Haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad konkreetsetesse tingimustesse ega ole liignõudlikud kasvutingimuste suhtes. Puude võrad ei tohi hõivata tänavat

vaba ruumi ja piirata nähtavust (jalakäijaid, sõidukeid, liikluskorraldusvahendeid jne).

Aedade lahendus antakse hoonestusprojektiga arvestades, et piirdeaia kõrgus ei või olla suurem kui 1,2m. Planeeringualal on soovitatav sillutisena kasutada murukivi. Väikevormide (prügikastide, pergolate jmt), piirete ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga.

3.5 ARHITEKTUURINÕUDED

Pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale ning piirkonna kontekstiga mitte sobivaid viimistlusmaterjale. Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada ühe arhitekti teeneid – kui mitte kogu planeeringualas, siis vähemalt tänavate lõikes.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb kooskõlastada hoone(te) arhitektuurne lahendus ja materjalikasutus Audru Vallavalitsusega.

3.6 HOONETEVAHELISED KUJAD

Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujud vastavalt Eesti Projekteerimismäärusele EPN 10.1. Ehitiste tuleohutus, osa 1 ja vastavalt Eesti Vabariigi 27.10. 2004 määrusele nr 315. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-2 ja TP-3 (lubatud TP-1), kus on hoonete vaheliseks kauguseks ette nähtud 8m.

Krundi hoonestusalast välja jäävale alale ei lubata hoonete ja suletud pinnaga maapealsete rajatiste püstitamist. Hoonestusalast väljapoole võib ulatuda hoone suletud pinnata osa maapinnal või hoone väljaulatuv osa õhus (terrass, trepp, varikatus).

3.7 TEHNOTRASSID

3.7.1 VEEVARUSTUS

Kõikidele tänavatele on planeeritud veetorustikud. Magistraaltorustik on ette nähtud ühendada Valgevälja detailplaneeringu koostamise käigus planeeritud magistraaltorustikuga, mille ühendus magistraaltrassiga on ette nähtud Eluteel Koti kinnistu juures ja mille trassikoridor läbib Talli kinnistut. Magistraaltoru läbimõõt DN 110.

Kinnistute liitumispunktideks jäävad maakraanid. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. Veetorustik tuleb projekteerida kooskõlas vastavate projekteerimisnõuetega.

3.7.2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringualale on kavandatud paigaldada kaks maapealset tuletõrjehüdranti, mis ühendatakse DN 110 magistraaliga.

3.7.3 REOVETE KANALISATSIOON

Reovee ärajuhtimiseks ehitatakse välja maaüksuse sisene isevoolne kanalisatsioonitorustik. Kinnistute liitumiseks jääb vaatluskaev, mis paigaldatakse väljaspoole kinnistu piiri. Kinnistu keskosas on planeeritud pumpla, kust reovesi pumbatakse Valgevälja kinnistule ja sealt edasi planeeritava pumpla kaudu üle Lihula maantee olevale Haraldi kinnistule ja sinna planeeritava pumpla kaudu Tilga teele ehitatavale magistraalitorustikule.

3.7.4 SADEMEVEE KANALISATSIOON

Sademevee 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.

3.7.5 SOOJARVARUSTUS

Soojarvarustus planeeritava alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, õlikütet, puitkütet jne. Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektiga.

3.7.6. ELEKTRIVARUSTUS

Keskpinge õhuliin soovitakse likvideerida joonisel DP-3 näidatud ulatuses ja asendada maakaabliga. Planeeringuga on näidatud uute tehnotrasside paiknemine planeeringualal. Kinnisasja omaniku soovil tehnorajatiste omanik teostab poolte vahel sõlmitava tehnorajatise ümberpaigutamise lepingu alusel tehnorajatise ümberpaigutamise planeeringuga määratud uuele tehnotrassile. Planeeringuga on määratud asukoht komplektalajaamale.

Planeeringuala tarbijate 0,4kV toiteliinid ehitatakse planeeritud tänava maa-alale, vastav tehnotrass ette nähtud. Liitumiskilbid paigaldatakse liituja krundi piiri lähedusse selliselt, et nad ei segaks jalakäijaid ega transpordi liiklust ja nad oleks teenendatav tänava maa-alalt.

Kõikide planeeritud elektrirajatiste väljaehitamiseks koostatakse tööprojektid

3.7.7. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala tänavatele on ette nähtud sidekaablid. Ühenduseks sidevõrguga on planeeritud paigaldada kaabelliin Talli kinnistul asuvast kaablikaevust. Konkreetne lahendus antakse tööprojektiga.

3.7.8. TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse kaabliiinid. Tänavavalgustus tuleb projekteerida selliselt, et kaabelliiniga varustatud tänava kõikides punktides oleks valgus vähemalt 5lux (Eeskiri VI:1994 Välitöö ja õuealade valgustus).

3.8 KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED

Keskkonnatingimuste seadmise eesmärk on detailplaneeringu elluviimisest tuleneda võivate keskkonna muutuste analüüsimise tulemusel võimalike kahjulike mõjude kohta leevendavate meetmete välja pakkumine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kehtivaid tervisekaitse-, keskkonna-, riigikaitse-, tuleohutusala- ning muid seadusi ja norme ning keskkonnamõju hindamise tulemusi. Hinnangu andmisel lähtuti olemasolevatest materjalidest ja täiendavaid väliuuringuid hindamiseks ei tehtud.

Planeeringuga on ette nähtud Talli kinnistu maakasutuse muutmine elamumaaks, transpordimaaks ja tootmiskaaks. Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamute, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamisega olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid ei kaasne, kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

3.9 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Planeeringuala ei asu muinsuskaitsealal ega kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeringualal asuvate objektide kaitse alla võtmiseks.

3.10 GEODEETILISED MÄRGID

Planeeringualal puuduvad geoteetilised märgid.

3.11 VERTIKAALPLANEERIMINE

Käesolev planeering näeb ette maapinna kõrguse muutmise planeeringualale jääva tiigi likvideerimisel.

Elamukruntidel ei ole soovitatav teha maapinna üldist täitmist, ainult mõnevõrra tõsta maapinda hoonete vahetus läheduses. Olulist maapinna täitmist vajavad krundid ja teed planeeringuala põhjaosas. 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.

3.12 SERVITUUDID JA KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeering näeb ette isikliku kasutusvalduse seadmise tehnovõrgu valdaja kasuks kinnistu nr 371506 katastriüksusele nr 15904:003:0402 omanik Anton Tohver, kinnistu nr 16406 katastriüksusele nr 15904:003:1357 ja 15904:003:0985 omanik Anton Tohver, kinnistu nr 2278006 katastriüksusele nr 15904:003:0776 omanik Aili Kaljurand ning krundile nr 1, 2, 3, 4 ja 20 elektrivõrgu valdaja kasuks. Naabermaaüksuste kirjalikud kokkulepped on olemas.

Planeering näeb ette isikliku kasutusvalduse seadmise tehnovõrgu valdaja kasuks kruntidele nr 3 – 9 sidevõrgu valdaja kasuks.

Kogu planeeringuala ulatuses planeeritavatele lahtistele sadeveekraavidele nähakse ette servituudi seadmine Audru valla kasuks lähtudes avalikust huvist.

3.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID MEETMED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, video valve) ja valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Asumi elanikel on soovitatav moodustada naabrivalve piirkond.

3.14 PÕHJENDUSED ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

Kehtiv üldplaneering ei näe ette Talli maaüksuse reserveerimist elamumumaaks. Samas on antud ala perspektiivne elamumaa. Pärnu linna lähedus, hea juurdepääsutee ja trasside olemasolu.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtiva Audru valla üldplaneeringu maakasutamistingimusi Talli katastriüksus 15904:003.0986 osas. Üldplaneeringu muutmisega antakse võimalus rajada elamuid looduskaunisse asukohta looduskeskkonnale võimalikult vähe kahju tehes (uute teede ja tehnotrasside rajamise vajadused on minimaalsed). Samuti ei takista maakasutustingimuste muutmine naaberkinnistute kasutamist seniste maakasutamise sihtotstarvete järgi.

3.15 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu rakendamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ning tehnovõrgud ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi, nii ehitamise kui ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.16 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (tänav, planeeringualale rajatavate hoonete kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud) planeeringu piires ehitab välja arendaja. Väljaspool planeeringuala ehitatakse tehnovõrgud tellija ja võrguvaldajate kokkuleppel.