



**DET 26202**

## TAMMEVÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERING

**Pärnu maakond Audru vald Papsaare küla**

Koostas:

**AB Büroo OÜ**

RETTER-EE10335954-0001

Valev Abe, ins-maakorraldaja

Juhatuses liige

Allkiri.....

Detailplaneeringu algataja:

**Audru Vallavolikogu**

Maaomanik:

**Urve Sohlu**

Allkiri.....

Pärnu 2006

**SISUKORD**

<b>1. SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1.1. ÜLDANDMED .....	3
1.1.1. <i>Detailplaneeringu asukoht, koostamise põhjused ja eesmärgid</i> .....	3
1.1.2. <i>Planeeringu lähteandmed ja kirjavahetus</i> .....	4
1.1.3. <i>Alusmaterjalid</i> .....	4
1.2. HETKEOLUKORRA KIRJELDUS .....	4
1.3. PLANEERINGUETTEPANEK .....	5
1.3.1. <i>Üldised põhimõtted</i> .....	5
1.3.2. <i>Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded</i> .....	5
1.3.3. <i>Teed ja liikluskorraldus</i> .....	7
1.4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED .....	7
1.4.1. <i>Elektripaigaldise kaitsevöönd</i> .....	8
1.4.2. <i>Ühiskanaliseerimise reoveepumpla kuja</i> .....	8
1.5. TURVALISUSE SUURENDAMISE MEETMED .....	8
1.6. TULEOHUTUSNÕUDED .....	9
1.7. HALJASTUSE JA KESKKONNAHOIU PÕHIMÕTTED .....	9
1.7.1 <i>Haljastus ja heakord</i> .....	9
1.7.2 <i>Keskkonnahoid</i> .....	10
1.8. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED .....	10
1.8.1. <i>Elektrivarustus</i> .....	10
1.8.2. <i>Side</i> .....	10
1.8.3. <i>Veevarustus</i> .....	10
1.8.4. <i>Olmevee kanalisatsioon</i> .....	11
1.8.5. <i>Soojavarustus</i> .....	11
1.8.6. <i>Tänavavalgustusvõrk</i> .....	11
1.8.7. <i>Sadeveed</i> .....	11
1.9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	11
<b>2. LISA</b> .....	<b>13</b>
<b>4. JOONISED</b> .....	<b>14</b>

# 1. SELETUSKIRI

## 1.1. ÜLDANDMED

### 1.1.1. Detailplaneeringu asukoht, koostamise põhjused ja eesmärgid

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Audru vallas Papsaare külas (vt joonis 1) Pärnu linna piiril, Mõrra tn ääres



Detailplaneeringu koostamise põhjus on maaomaniku soov rakendada piirkonna tehnovõrkudega varustatust. Detailplaneeringu eesmärgid on vastavalt Audru Vallavalitsuse koostatud lähteülesandele:

Joon.1

- ehitustegevuse ja maakasutuse aluste

väljatöötamine;

- rohe- ja tehnilise infrastruktuuri põhimõtete määratlemine;
- seadustest tulenevate kitsenduste täpsustamine.

Katastriüksuse andmed, väljavõte makatastri kodulehelt([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)).

<b>Maakond</b>	<b>Pärnumaa</b>
<b>Omavalitsus</b>	<b>Audru</b>
<b>Asustusüksus</b>	<b>Papsaare küla</b>
<b>Tunnus</b>	<b>15904:003:0807</b>
<b>Registreerimise aeg</b>	<b>25. aprill 2002. a.</b>
Address/nimetus	<b>Tammevälja</b>
Sihtotstarve1	Elamumaa
Sihtotstarve2	-
Sihtotstarve3	-
Pindala	6954 m <sup>2</sup>
s.h. ehitiste alune maa	211 m <sup>2</sup>
Haritav maa	939 m <sup>2</sup>
Looduslik rohumaa	4972 m <sup>2</sup>
Metsamaa	
Õuemaa	831 m <sup>2</sup>
Muu maa	212 m <sup>2</sup>
s.h. veetalune maa	
Registriosa	<b>2555306/25553</b>

**AB Büroo OÜ** | J.V. Jannseni 33, 80044 Pärnu

Tel. 442 6637 | e-mail: valev@abbyroo.ee | <http://www.abbyroo.ee/>

### 1.1.2. Planeeringu lähteandmed ja kirjavahetus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Audru Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta ja detailplaneeringu lähteülesanne (vt Lisa);
- omandiõigust tõendavad dokumendid;
- Audru valla üldplaneering ja ehitusmäärus;
- Seletuskirjas viidatud Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

Planeerimisprotsessi käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on esitatud planeeringu lisas.

### 1.1.3. Alusmaterjalid

Maa-ala plaan on mõõdistatud riiklikus koordinaatide süsteemis L.Est-97 OÜ-s AB Büroo 07.2007 (MÕ-227027). Asendi- ja teiste skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtet Maa-ameti koduleheküljelt ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)).

## 1.2. HETKEOLUKORRA KIRJELDUS

Ligikaudu 6954m<sup>2</sup> suurune planeeritav ala asub Pärnumaal Audru vallas Papsaare külas. Idast ja edelast piirneb kinnistu Pärnu linnaga. Rohkem konkreetseid piirinaabreid ei ole, sest ümbritsev maa kuulub riigile.

**Reljeef.** Reljeefilt tasane. Absoluutkõrgused 1,50 kuni 2,20 m üle keskmise merevee taseme.

**Maakasutus ja omandisuhted.** Planeeringualal (**15904:003:0807**) seaduslikud piirinaabrid puuduvad. Idast piirneb Pärnu linnaga, asudes Mõrra tänava ääres.

**Taimestik ja loomastik.** Planeeringualal asuvad vanad taluhooned ja sellest tulenev tüüpiline taimestik - viljapuud, mõned kased ja põhiliselt õu ja söötis vana aiamaa.

Visuaalsel vaatlusel ühegi kaitsealuse liigi kasvu- või pesitsuskohti ei ilmnenud.

**Tehnilised rajatised, seosed kontaktalaga.** Kuna kinnistu paikneb Mõrra tänava ääres, siis on hea liituda tänaval olevate trassidega, sde, elekter, vesi ja kanalisatsioon. Üle Mõrra tänava asuvad individuaalelamud.(v.t. joon.1)

### **1.3. PLANEERINGUETTEPANEK**

Planeeringuettepanekus on esitatud ehitustegevuse ja maakasutuse üldised põhimõtted, kirjeldatud planeeringuala kruntideks jaotamist ja hoonete arhitektuurseid nõudeid, selgitatud liikluskorralduse põhimõtteid.

#### **1.3.1. Üldised põhimõtted**

Detailplaneeringuga luuakse eeldused 4-krundilise elamuala rajamiseks. Loodav elamute grupp sobib hästi antud keskkonda. Oma väiksuse tõttu ei suurenda ta märkimisväärselt ei liiklust ega koorma olemasolevaid kommunikatsioone.

Kinnistul kasvavad väärtuslikumad puid säilitatakse maksimaalselt.

#### **1.3.2. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded**

Tammevälja detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevast kinnistust 4 elamumaa sihtotstarbega krundi ja üks transpordimaa krunt(Pos.5), kuhu paigutatakse ka tehnoõrgud. Elamukruntide keskmine pindala ületab 1220 m<sup>2</sup>, suurim 2600m<sup>2</sup>. Lubatud on ehitada ainult ühepereelamuid.

Krundi ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotsarve, pindala, suurim lubatud ehitusalune pind, ehitise korruselisus, lubatud ehitiste arv krundil. Krundi täpsem ehitusõiguse kirjeldus on esitatud koondjoonisel ja seletuskirjas (tabel 1). Arhitektuurinõuetest on rangelt piiritletud kõikide kruntide hoonete korruselisus, minimaalne tulepüsivusklass, piirete kõrgus ja tüübid ning kohustuslik ehitusjoon (vt tabel 2). Varieeruvad arhitektuurinõuded on elamu kõrguslik sidumine (vt koondjoonis), lubatud ehitusmaterjalid, katusekalle.

Krundile määratud hoonestusalale võib ehitada ehitusõigusega ette nähtuid hooneid. Hoonestusala määramisel on arvestatud tuleohutuskujasid ning muid kitsendusi (kaitsevööndid jms). Väljapoole hoonestusala tohib hooneid ehitada ainult järgides vastavavates õigusaktides (Tuleohutuse üldnõuded, Ehitiste tuleohutusnõuded jne) sätestatud korda ja kehtivaid kinnisomandi kitsendusi.

**Kruntide ehitusõigus**

Tabel 1

Krundi positsiooni number	Ligikaudne krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve	Ehitiste arv krundil	Suurim lubatud ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Katuseharja kõrgus (m)
Pos 1	1220	elamumaa	2	250	8,0
Pos 2	1238	elamumaa	2	250	8,0
Pos 3	1666	elamumaa	2	250	8,0
Pos 4	2498	elamumaa	2	250	8,0
Pos 5	327	transpordimaa	-	-	-

**Arhitektuurinõuded**

Tabel 2

Hoonete maksimaalne korruselisus	Elamu – 2 korrust, abihoone – 1 korrus
I korruse põranda kõrguslik sidumine	Minimaalselt +0,5 m planeeritavast maapinnast
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3
Piirete kõrgus ja tüübid	1,3 m kõrgune, puitaed ja/või suvehaljas hekk krundi juurdepääsutee poolisel küljel (puitaia minimaalne läbipaistvus 20%), kuni 1,3 m kõrgune läbipaistev aed naaberkruntide piiril (materjali ei piirata)
Kohustuslik ehitusjoon, harjasuund	Hoonetusala piires, harjasuund pos.2 ja 3 soovituslikult risti Mõrra tänavaga, pos.4 paralleelne Mõrra tänavaga. Pos.1 olemasolevad hooned rekonstrueeritakse või ehitatakse uued. Uusehitusel harjajoon paralleelne Mõrra tänavaga.

Ehitusmaterjalid	Telliskivi- või puitvooder, krohvitud fassaad. Ümarpuit, plastik, klaas ja plekk on keelatud
Katusekalle	30-50°
Katusematerjalid	kivi-, kärg- või plekk-katus;

### 1.3.3. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualal ehitatavatele hoonetele ja rajatistele toimub Mõrra tänavalt. Kuna teemaa jääb ühele omanikule või kaasomandisse, siis teehooldus jääb omanike kanda.

## 1.4. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kinnisomandi kasutamise kitsendused tulenevad kasutusõiguse seadmisest, elektripaigaldiste ohutus- ning juurdepääsuteele esitatavatest nõuetest.

Kinnistu edelanurgas paiknevad AS Pärnu Vesi kuuluvad kaks survekanalisatsiooni trassi. AS Pärnu Vesi ja kinnistu omaniku vahel on kasutuse kord reguleeritud.

Sõltuvalt sellest, kellele hakkavad kuuluma Pos.5 rajatavad trassid, tuleb Pos.5 omanikul seada servituut trasside valdajate kasuks.

#### **1.4.1. Elektripaigaldise kaitsevöönd**

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

---

Kaitsevööndi ulatus on piki maakaabelliine **1 m** kaablist mõlemas suunas.

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

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- 2) 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.

#### **1.4.2. Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja**

Alus: Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded § 8 (RT I 2001, 47, 261)

---

Vastavalt ülalnimetatud määrusele käsitletakse kujana vähimat lubatud kaugust tsiviilhoonest või salvkaevust. Planeeringuala asub Mõrra tn puhastusseadmetekaitsetsoonis. Vastavalt Audru Vallavolikogu poolt 02.03.2003.a. kehtestatud üldplaneeringule, on veepuhasti kuja 200m

### **1.5. TURVALISUSE SUURENDAMISE MEETMED**

Tammevälja kinnistul asuvad hooned asuvad Mõrra tänavast üle 50 m. Naaberhooned puuduvad. Uute hoonete püstitamine suurendab kindlustunnet, seda enam, et üheks ehitajaks on oma perekonna liige.

Juurdepääsuteed valgustada pimedal ajal parema vaadeldavuse saavutamiseks (vt ptk 1.9.5 Tänavavalgustus) ning pikendamaks nende aktiivset kasutamist öhtutundideni.



## 1.6. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni 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 (Keskkonnaministri 01.aug.2008.a. määrus nr.37)

Minimaalne tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kus on kehtestatud TP3 tulepüsivusklassiga hoone minimaalseks kauguseks teisest hoonest on 8 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass TP3 ei välista kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamist. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 10 m, peab tule leviku piiramise tagama ehituslike või muude abinõudega.

**Tuletõrje-veevarustus toimub Mõrra tänava ja Soo tänava ristmikul asuvast AS Pärnu Vesi kuuluvast hüdrantist, mis asub planeeringuala vastas, üle tänava.**

## 1.7. HALJASTUSE JA KESKKONNAHOIU PÕHIMÕTTED

### 1.7.1 Haljastus ja heakord.

Käesolev planeering ei sea piiranguid haljastuse seisukohast. Soovitav on, et kruntide haljastamisel kasutatks haljastusarhitektide abi.

Jälgida tuleb põhimõtet, et suure kasvukõrgusega puude istutamine maastiku ilmestamise jms eesmärgil on lubatud krundi osades, kus need ei ohusta tulevikus naaberkruntidel asuvaid ehitisi, rajatisi ja/ või elanikke. Vastasel juhul tuleb istutus eelnevalt vastavate kruntide omanikega kooskõlastada. Piirinaabritel on otstarbekas teha koostööd tehis- või haljaspiirete rajamise ning hooldamise osas.

Sademeveete ärajuhtimine elamukruntidelt ja teemaalt tuleb lahendada põhiliselt immutamise teel haljasaladele, kuna vee äravoolu kraave ei ole. Vertikaalplaneerimisel suunata vesi rajatavatele sissesõitudele ja sealt Mõrra tänavale.

### **1.7.2 Keskkonnahoid.**

Tänavate ja rajatiste ehitamisel ja vertikaalplaneerimisel tuleb võimalikult suures mahus ära kasutada ehitustsoonis asuvat rajamistöodeks sobivat pinnast. Kruntimisel on arvestatud maapinna loomuliku kaldega, vähendades nii kulutusi vertikaalplaneerimisele ning nimetatud tegevusest tulenevaid keskkonnamõjusid

Komposteerimiseks sobivad jäätmed on soovitatav koguda nõuetele vastavasse kompostlasse. Komposteerimiseks sobimatud jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende äravedu.

## **1.8. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED**

Planeeringuala varustatakse elektri, tänavavalgustuse, vee ning olmevee kanalisatsiooniga. Nimetatud tehnovõrkude asukohad on esitatud koondjoonisel (joonis 1). Tehnovõrkude ja –rajatiste lahenduse põhimõtted on esitatud käesoleva peatüki alajaotustena.

### **1.8.1. Elektrivarustus**

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna väljastatud tehnilistele tingimustele nr 107513.varustab Tammevälja kinnistule kavandatavaid krunte elektriga 246 jaotusalajaam, Filtri II fiider, millest alates on määratud tehnotrass 0,4 kV kaabelliinile kuni liitumispunktideni. Elamukrundi peakaitsme suuruseks on planeeritud 3x16 A. Liitumiskilbid on ette nähtud paigaldada Mõrra tn. Äärde krundile, vahetult krundi piirile nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult. Piirde rajamisel peavad kilbid jääma piirde ja tänava vahele.

### **1.8.2. Side**

Vastavalt OÜ AS Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6572835 15.19.2007.a. näha ette kaablikanalisatsiooni ehitamine alates Mõrra tänaval asuvast kaablikanalisatsiooni kaevust VPR-1678. Koostada tehniline projekt.

### **1.2.3. Veevarustus**

Tammevälja(Mõrra tn 19) kinnistule planeeritavaid elamukrunte hakkab veega varustama AS Pärnu Vesi kuuluv veetrassi kaev nr. 504(4-G-7)Mõrra tänaval.

#### **1.8.4. Reovee kanalisatsioon**

Tammevälja(Mõrra tn 19) kinnistust moodustatavate kruntide reoveed kogutakse isevoolse kanalisatsioonitorustiku vahendusel Mõrra tänaval asuvasse kaevudesse nr. 26. Reoveekanalisatsiooni lahendamiseks koostada eraldi projekt.

#### **1.8.5. Soojavarustus**

Planeeritavate hoonete kütteks võib kasutada kas elektri-, õli-, puidu- vms hoone kasutusotstarbega sobivat küttesüsteemi. Planeeritavate hoonete täpsem soojavarustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

#### **1.8.6. Tänavavalgustusvõrk**

Seoses sellega, et planeering ei näe ette üldkasutatavate teede rajamist, siis planeering näeb ette soovituslikud juurdepääsude valgustuspunktid. Valgustuspunktide elektrikulu arvestus toimub elemu elektriarvesti alusel.

#### **1.8.7. Sadeveed**

AS Pärnu Vesi teeb ettepaneku rajada sademeveekanalisatsioon. Planeering sademeveekanalisatsiooni rajamist ette ei näe, kuna vooluhulgad, mida ära juhtida on minimaalsed. Tulevased elamukrundid kuuluvad haljastamisele vähemalt 90% ulatuses. Kui arvestada, et sadevete imendumine pinnasesse on üle 90% ja ainuke, kus see ulatub alla 40% on Pos.5, mille pind on 281m<sup>2</sup>. Krundi Mõrra tn ääres asub kraav, mis juhib veed ära Mõrra tänavalt. Samasse kraavi on ette nähtud juhtida ka Pos.5 sadeveed. Võimalik liigvesi haljasaladelt valgub lääne-loode suunas, jälgides olemasolevat reljeefi.

### **1.9. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Elamukruntide ehitusõigused viiakse täide kruntide valdajate poolt vastavalt kinnistu arendajaga eelnevalt kooskõlastatud ehitusprojektile. Ühendused tehnovõrkudega krundi piirini rajab planeeringuala arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Arendaja rajab planeeringuga kavandatud juurdepääsu ja tänavavalgustuse. Ehitusluba hoonetele väljastatakse peale eelnimetatud tööde teostamist. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamine toimub samaaegselt juurdepääsude rajamisega ja ehitusluba hoonetele väljastatakse peale kommunikatsioonide üleandmist.

## Kokkuvõte

Detailplaneeringu eesmärgiks oli osaliselt hoonestatud Tammevälja kinnistu ehitustegevuse ja maakasutuse aluste väljatöötamine. Detailplaneeringuga on määratud Tammevälja kinnistu kruntide ehitusõigus, määratletud rohe- ja tehnilise infrastruktuuri põhimõtted ning täpsustatud seadustest tulenevaid piiranguid. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.

**Tammevälja detailplaneering on kehtestatud Audru Vallavolikogu otsusega**  
....." .....

## 2. LISA

---

## 4. JOONISED

---

1. Asendiskeem
2. Maa-ala plaan
3. Koondjoonis