

SISUKORD

SISUKORD	0
SELETUSKIRI.....	1
I ÜLDOSA.....	1
1.1. LÄHTETINGIMUSED JA UURIMISTÖÖD	1
1.2. OLEMASOLEV OLUKORD	1
1.3. PIIRANGUD	1
1.4. ARENDAJA KOHUSTUSED.....	2
II PLANEERINGU LAHENDUS.....	2
2.1. PLANEERINGU EESMÄRK	2
2.2. KRUNTIMINE	2
2.3. HOONESTAMISTINGIMUSED.....	2
2.4. HALJASTUS JA HEAKORD.....	3
2.5. LIIKLUSKORRALDUS.....	3
III TEHNOVÕRGUD	3
3.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	3
3.1.1 Veevarustus.....	3
3.1.2 Tuletõrjevee varustus.....	4
3.1.3 Reovete kanalisatsioon	4
3.1.4 Sademetevete kanalisatsioon	4
3.1.5 Reovete kanalisatsiooni pumpla ja survetorustik.....	4
3.1.6 Puhastusseade	4
3.2. ELEKTRIVARUSTUS	4
3.3. SIDEVARUSTUS.....	5
3.4. TÄNAVAVALGUSTUS	5
3.5. KÜTE.....	5
IV TULEKAITSE.....	5
V KESKKONNAMÕJUD	5
VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST.....	5
VII ÜLDPLANEERINGUST	6
VIII SELETUSKIRJA LISAD	6

GRAAFILINE OSA

1. Planeeringu joonised (5 lehte). Jooniste loetelu lehel 10003-DP-1.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseadusele.

SELETUSKIRI
Audru vallas Kabriste külas Põlde kinnistu
detailplaneeringu juurde

I ÜLDOSA

1.1. Lähtetingimused ja uurimistööd

Käesolev detailplaneering on koostatud AS Pärnu EKE Projekt poolt vastavalt Audru Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteülesannetele.

Maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Geometria poolt 2005.a. augustist kuni 2006.a. jaanuarini (töö nr. T-1234).

Ehitusgeoloogilisi uurimistöid planeeringualal ja selle vahetus läheduses tehtud ei ole. Piirkonnale iseloomulik ehitusgeoloogiline löige on - suhteliselt õhukesele ja väheviljakale mullakihi (25 ... 30 cm) järgneb tolmlüivade kompleks ning saviliivmoreen.

1.2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala paikneb Audru vallas Kabriste külas Kaluri tee ääres mere kaldal. Planeeritava ala piirideks on kinnistu nr. 15905:004:0515 piirid. Kinnist suurus on 9,92 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala on hoonestamata mereäärne kraavitatud heinamaa ja osaliselt kõrkjatega liivane ala mere kaldal. Kinnistu piirneb lõunast ja põhjast piirikraavidena, läänest kohaliku vallateega ning idast merega.

Reljeef on tasane, kaldega kagu suunas. Maapinna kõrgusmärgid kõiguvad rohumaal vahemikus 2,5...0.5 m ning kõrkjatega alal mere pinnani.

Planeeritavale alale on juurdepääs kinnistu läänepiiril asuvalt kruusakatega kohalikul maanteel, mille kaitsetsoon on 20 m. Nimetatud Saulepa-Liu rannatee on maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratud väärtuslikuks teelõiguks V12.

Planeeritaval alal krundi lõunapiiril asuvas kraavis kasvavad isekülvsed puud ja põõsad ning põhja-lõunasuunalistes kraavides põõsad. Enamus puudest on lepad.

Planeeritaval alal olemasolevad insenerivõrgud puuduvad.

Planeeritava ala mereäärne kõrkjatega kaetud ala jääb Natura 2000 kaitsevööndis.

1.3. Piirangud

Planeeringuala idaosa asub Natura 2000 võrgustikku kuuluval Pärnu lahe linnualal ning Pärnu lahe hoiualal. Kaitsealal kehtib seadusjärgse kaitseeskirjaga kehtestatud kaitseriim.

Planeeringuala asub osaliselt maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" sätestatud rohevõrgustiku koridoris K9, mille laius on 250m kaldajoonest. Rohevõrgustiku alal tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, maaüksusi võib piirata piiretega, mis võimaldavad väiksematel loomadega vabalt liikuda.

Planeeringuala asub tervikuna ranna piiranguvööndis ning osaliselt ranna ehituskeelu- ja veekaitsevööndis.

Kinnistu asub osaliselt korduva üleujutusega alal, mille piiriks Audru vallas on 1,0 m samakõrgusjoon ning kus kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse § -de 37-39 sätestatud vööndi laiuusest.

Ranna piiranguvööndis on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks.

Ranna ehituskeeluvööndis on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine.

Ranna veekaitsevööndis on keelatud majandustegevus, väljaarvatud heina niitmine ja roo lõikamine ning puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta.

Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ääres, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara. Planeeringualale on kavandatud avalik juurdepääs kallasrajale.

1.4. Arendaja kohustused

Arendajal on kohustus detailplaneeringualal enne ehitistele (ühepereelamutele ja abihoonetele) ehitusloa saamist ehitada välja planeeritud teed, puurkaevu, vee- ja kanalisatsioonitrassid, reoveepuhasti ja elektritrassid.

Enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist sõlmib omavalitsus huvitatud isikuga notariaalselt tõestatud lepingu detailplaneeringukohaste tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise tagamiseks ja üleandmiseks.

II PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ühepereelamute ehitamiseks maa sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine kruntideks ning ehitusõiguse määramine.

2.2. Kruntimine

Planeeritav Põlde kinnistu on jagatud kümneks krundiks:

- 6 elamu maa krundi suurusega 5580...5774 m²;
- 1 elamumaa (95%) ja veetootmise ehitise maa (5%) krunt suurusega 5604 m²;
- 1 elamumaa (95%) ja reoveepuhastuse ehitise maa (5%) krunt suurusega 5633 m²;
- 1 transpordimaa krunt suurusega 1987 m²;
- 1 kaitsealuse maa krunt suurusega 52054 m².

2.3. Hoonestamistingimused

Planeeritud pereelamute kruntidele võib ehitada kuni kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 280 m². Suurim lubatud kõrgus elamul kuni 9 m ja abihoonel kuni 6m.

Maksimaalne korruselisus: elamul kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus; abihoonel 1 maapealne korrus.

Tulepüsimisaste ei ole normeeritud.

Hoonete elamispinna pöranda absoluutkõrgus min. 3.00 m.

Hoonete paigutus kruntidele on vaba, ehitusjooni ette antud ei ole. Projekteeritavad hooned peavad arhitektuurselt sobima naaberkinnistute hoonetega. Katuste kalle 0...45°, soovitatav kasutada planeeringualal piiratud arvu katuskaldeid ja katuse värvitoone. Palkmajad ei ole lubatud. Hoonete arhitektuurne lahendus ja paigutus kruntidel peab olema iseloomulik rannaküladele. Soovitatav on elamute viimistluses kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, katusekivi, valtsplekk j.m.s).

Kuna planeeringuala asub olulisel lindude rändeteel, on soovitatav hoonete arhitektuursel projekteerimisel rakendada meetmeid, mis vähendaksid lindude akendesse lendamise võimalust. Näiteks kavandada hoonete põhja-lõuna suunalisi aknaid võimalikult väheses ulatuses ja ruutudeks jaotamisega (aknaruudu läbimõõduga kuni 0,5 m), samuti vältida lahendusi, kus hoonete aknad on vastasseintes kohakuti. Lindude akendesse lendamist aitab vähendada ka akende kardinatega, ruloodega jms katmine.

2.4. Haljastus ja heakord

Võimalusel säilitatakse planeeringualal kasvavad korralikud elujõulised puud. Likvideeritakse oluliselt kahjustunud või sobimatul kohal kasvavad puud ja põõsad. Haljastus kruntidel lahendatakse hoonestusprojektide mahus soovitatavalt maastikuarhitekti poolt. Soovitatavad on suured murupinnad ning põõsaste ja puude grupid. Kruntide teepoolsesse külge võib rajada hekke ja kõrghaljastust. Soovitatav kasutada kohalikke rannaaladel kohanenud puid ja põõsaid (mänd, kask, saar, kadakas, sirel jne.)

Kruntide piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire või neist seespool vahetult hoonestatava hooviala ümber. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei või olla kõrgemad kui 1,6 m. Keelatud on üle 1,2 m kõrguste kivi- ja puitaedade ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

Rohevõrgustiku alal võib maaüksusi piirata piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadega vabalt liikuda.

Kallasraja ulatuses ei ole piirete rajamine lubatud. Mere ääres ei tohi piire paikneda merele lähemal kui 50 m tavapärasest veepiirist.

2.5. Liikluskorraldus

Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud kohalikul vallateel, elamukruntidele on planeeritud kahe naaberkrundi jaoks üks mahasõit.

Elamualal on parkimine ette nähtud omal krundil. Igal krundil peab olema vähemalt 2 sõiduauto parkimise kohta.

III TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.1.1 Veevarustus

Planeeritud 9 pereelamu kinnistu veevajadus on järgmine:

- ööpäevane keskmine 4,0 m³/d
- ööpäevane suurim 5,4 m³/d
- kastmisvee korral 8,1 m³/d
- suurim tunnine 2,2 m³/h.

Veevarustuseks on kavandatud planeeritavale krundile nr.3 puurkaev-pumpla tootlikkusega $4,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Puurkaevu ja veetrasse valla omandisse ei võeta, jäävad arendajale.

3.1.2 Tuletõrjevee varustus

Tuletõrjeveega varustamiseks on kavandatud planeeritavale krundile nr.4 lahtine tuletõrjeveehoidla kasuliku mahuga $V \geq 50 \text{ m}^3$, maksimaalne pindala 500 m^2 . Tuletõrjeveevõtuks on planeeritud juurdepääsutee äärde veevõtukaev D 2000, mis ühendatakse hoidlaga toru De 200 abil.

3.1.3 Reovete kanalisatsioon

Planeeringuala kinnistutelt juhitakse reoveed isevoolsesse tänavatorustikku. Tänavatorustik paikneb paralleelselt planeeritud veetorustikuga sõidutee ja kinnistute vahelisel haljasribal. Torustik on lähimõõduga De 160 ja kaldega $i = 0,01 \dots 0,006$. Isevolse torustiku pikkus on $\sim 265 \text{ m}$.

3.1.4 Sademetevee kanalisatsioon

Sademeteveed planeeritud kinnistutelt juhitakse vertikaalplaneerimise abil planeeringuala piiravatesse lahtistes kraavidesse ja hajutatakse kinnistutele.

3.1.5 Reovete kanalisatsiooni pumpla ja survetorustik

Reovete juhtimiseks planeeritud puhastusseadmesse on planeeritud kanalisatsioonipumpla.

Pumpla paikneb planeeritud sisetäna kinnistul. Pumpla võimsus ja pumpade valik teha tööprojekti koostamisel.

3.1.6 Puhastusseade

Reovete kinnise bioloogilise väikepuhasti asukohaks on kavandatud planeeritud krunt nr.6, puhastusseadme sanitaarkaitsetsoon on 50 m.

Puhastusseadme valik teha tööprojekti koostamisel. Arvestada tuleb reostuskoormusega 36 IE, vooluhulgaga $5,4 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kuni planeeringualal ei ole puhastusseadme töötamiseks vajalikku reostuskoormust, juhitakse reoveed ajutisse kogumismahutisse.

Reovete pumplat, puhastusseadmeid ja torustikke valla omandisse ei võeta, need jäävad arendajale.

3.2. Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele on planeeringuala elektriga varustamine ette nähtud Niiduranna tee 22a kinnistule varemplaneeritud trafoalajaamast, millest rajatakse maakaabelliiniga toide planeeritavate kinnistuteni.

Liitumiskilbid paigaldatakse planeeritud kinnistute vahetusse lähedusse nii, et kilbid oleksid teenindatavad üldkasutatavalt territooriumilt (avalikult kasutatavalt Kaluri teelt).

3.3. Sidevarustus

Planeeritaval alal puuduvad käesoleval ajal võimalused liituda telekommunikatsiooni-võrguga. Seepärast on planeeringualal esialgu ette nähtud kasutada ainult mobiilsidet.

3.4. Tänavavalgustus

Elamukruntide vahelisele sisetänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustus tuleb projekteerida selliselt, et tänavate kõikides punktides oleks valgus vähemalt 5 lux (Eeskiri VI:1994 Välitöö ja õuealade valgustus).

3.5. Küte

Planeeringuala hoonete kütmiseks on soovitatav kasutada maakütet, lokaalset keskkütet, ahju- või kaminakütet.

IV TULEKAITSE

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud standardist EVS 812-6; 2005 ja EVS 812-7; 2008 ning Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr. 315.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kinni pidada standardist EVS 812 – 7:2008.

Välise tulekustutusvee veevajadus on 5 l/sek 3 tunni jooksul. Välise tulekustutusvee saamiseks rajatakse lahtine veehoidla-tiik, mille kasulikuks mahuks on vähemalt 50 m³, ning veevõtukaev.

V KESKKONNAMÕJUD

Planeeritud elamuala ei põhjusta olulist mõju keskkonnale. Üldplaneeringus kavandatule vastavad suured ehituskruunid ja hoonete vaba, hajutatud paigutus kruntidel ei häiri Audruranna piirkonna traditsiooniliselt hõredat asustust.

Elamute reoveed kanaliseeritakse planeeritud kinnisesse puhastusseadmesse, kus need puhastatakse enne eelvoolu juhtimist kehtivatele normidele vastavale tasemele.

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

VI KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEST

Planeeringuala asub hajaasustuses. Hooneid ei saa pikemaks ajaks valveta jätta, soovitatav on turvavalvesüsteem. Hoonestusala peab olema pimedal ajal valgustatud ja jälgitav. Planeeritud on elamukruntide vahelise sisese tee valgustamine.

Oluline on naabrivalve organiseerimine.

VII ÜLDPLANEERINGUST

Audru valla koostatava üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Planeeringuga ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust.

VIII SELETUSKIRJA LISAD

- Audru Vallavolikogu otsus nr.224 07.oktoober 2004.a. detailplaneeringu algatamise kohta. ära kirja koopia;
- Detailplaneeringu lähteülesanne 27.veebruar. 2007.a. koopia (kahel lehel);
- Lisa nr.1 Teede ja tänavate projekteerimise üldnõuded Audru vallas. koopia;
- Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna poolt 21.09.2006 väljastatud tehniliste tingimuste nr. 98861 (kahel lehel) koopia;
- Elion Ettevõtte AS poolt 24.09.2006 väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr. 5397339 koopia;