

PROJEKTI KOOSSEIS :

Lähtematerjalid : Detailplaneeringu lähteülesanne Kooskõlastatud
09.10.06 R. Talisoo Auru vallavanem
Maa-ala plaan . Töö nr 06021 Oü Georite Pärnu
10.03.2006
Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond tehnilised
tingimused Nr 87167

Seletuskiri.

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord
3. Detailplaneeringu eesmärgid
4. Detailplaneering
5. Ehituskruntide spetsifikatsioon

Joonised:	1.	Tugiplaan	1 : 500
	2.	Kruntimise ja hoonestuse plaan	1 : 500
	3.	Tehnovõrkude plaan	1 : 500
	4.	Liikluse ja haljastuse plaan	1 : 500
	5.	Tee profiil	1 : 50

SELETUSKIRI.

1.ÜLDOSA

Planeeritud ala asub Audru vallas Saulepa külas, Pärnu lahe äärsel alal.

Planeeritava ala pindala on 3,23 ha.

Planeeringu algatajaks on OÜ Tseptrum.

Detailplaneeringu koostajateks on:

Leles Luhse, arhitekt Arhitektuuribüroo Kuvand OÜ

Aili Mllsaar, projekti juhtimine OÜ Georite

2.OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeringu alal asub Ove kinnistu.

Krundil on looduslik rohumaa, kõrghaljastus puudub.

Kinnistule pääseb mööda Kaluri teed.

Antud kinnistul on taluhoonete kompleks, millisele jäetakse eraldi krunt.

3.DETAILPLANEERINGU EESMÄRGID.

- Lahendada ühepere elamute hoonestuse perspektiivid.
- Lahendada maakasutuse piirid.
- Lahendada planeeringuala liiklusskeem.
- Määrata kindlaks heakorrastus- ning haljastustööde ulatus.
- Koostada tehnovõrkude lahendus.

4.DETAILPLANEERING.

Planeeringu tellija OÜ Tseptrum sooviks on jagada antud maa-ala kruntideks, millised võimaldavad rajada ühepere elamuid.

Luuu rahulik ja kvaliteetne ning mitte väga tihedalt asustatud elukeskkond.

Detailplaneeringuga koostatakse antud soovidele vajalikud tingimused.

Ühtlasi lahendatakse kruntimis, hoonestus, liikluse, haljastuse ning heakorra ja tehnovõrkude probleemid kogu planeeringuala tarbeks tervikuna.

4.1.PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Ove maaüksus jagatakse kaheksaks krundiks.

Neist kolm on ühepere elamu krunti, suurustega 3106m², 3309m², 5069 m², sihtotstarbega väikeelamumaa.

Üks krunt on puurkaevu rajamiseks - sihtotstarbega tootmismaa, suurusega 219m².

Üks krunt on sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 16725 m².

Kaks on teede maa-ala, sihtotstarbega transpordimaa, suurustega 2572 m² ning 884m².

Üks krunt on tuletõrjevee mahutute tarbeks sihtotstarbega veekogude maa, suurusega 271m².

4.2.KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.

Iga krunt on kirjeldatud eraldi. V.t. Ehituskruntide spetsifikatsioon ning "Kruntimise ja hoonestuse plaan".

Igale elamukrundile on ette nähtud kolme hoone rajamise võimalus. Üks ühepere elamu ja kaks abihoonet.

Suurim lubatud hoone kõrgus projekteeritud maapinnast on 9,0m.

Elamute ehitusprojektid peavad arvestama muuhulgas, et antud detailplaneeringuala on korduvate üleujutustega alal.

Elamute minimaalne +/- 0.00 peab olema 3.00.

Elamukruntidel on lubatud hoonele kaks korrust.

Hoonete ehitus- ja viimistlusmaterjalide hulgas tuleb vältida imiteerivaid materjale nagu näiteks vooderplast ja kiviimitatsioon muustriga plekk. Arendaja kohustub enne hoonestusele ehitusloa saamist välja ehitama teed ja tehnovõrgud.

4.3. TULEOHUTUS

Elamute lubatud ehitusalad on ette nähtud 5m ning kaugemale krudipiirist.

Seega on tagatud nõutavad hoonetevahelised kujud.

Hoonete tulepüsivusklassid peavad vastama kehtivatele normidele ning määrustele.

Elamukrunide tuletõrje veevõtt lahendatakse maa-aluste tuletõrjevõtte mahutite abil, 2 x 30m³.

Kõrkja tee lõpus on nõutav tuletõrjeautode ümberpööramise võimalus.

Kõikide hoonete ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ja määrustele.

4.4. HEAKORD JA HALJASTUS.

Võsa ning väheväärtuslik haljastus likvideeritakse, olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt.

Elamukruntidel on nõutav rajada kõrghaljastust minimaalselt 10% krundi pinnast.

Võimaluse korral säilitatakse Kõrkja tee alguses paiknev olemasolev puuderida .

4.5. LIIKLUS.

Elamukruntidele pääsuks nähakse planeeringualale ette uus kvartalisisene tee – Kõrkja tee, mida hakkab kasutama ka Roo, Jahi ja Telliskivi detailplaneeringu ala. Rajatav tee peab olema tolmuvaba kattega.

Ühele poole Kõrkja teed nähakse ette jalakäijate tee.

Elamute eelprojektide mahus, lahendatakse vastavalt iga krundi sissesõit eraldi.

Kuna Kõrkja tee on umbtee, on tänava lõppu ette nähtud autode ümberpööramise võimalus.

Parkimine on ette nähtud omal krundil.

Nõutav on enne Kõrkja tee ehitust koostada vastav ehitusprojekt, milline arvestab muuhulgas, et antud detailplaneeringuala on korduvate üleujutustega alal.

Detailplaneering jätab vajaliku reservala Kaluri tee laienduseks.

Detailplaneeringu alal on teekaitsevöönd – 20m äärmise sõiduraja keskteljest.

Audru roostiku kaitsealal asuv jalgteed tuleb rajada ilma pinnast täitmata nt laudtee.

4.6. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED.

Detailplaneeringu ala asub korduva üleujutusega alal.

(Keskkonnaministeeriumi Info ja Tehnokeskuse kaart olulise üleujutusohuga alade kaart). Antud alale ei ole määratud üldplaneeringuga korduva üleujutusega ala piiri. Piirangute määramise aluseks võetakse 1m samakõrgusjoon. Looduskaitse seadus § 35 lg3, § 37-39.

Antud alal on Pärnu lahe veekaitsevöönd 1m samakõrgusjoonest, ranna ja kalda piiranguvöönd 200m 1m samakõrgusjoonest .

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100m 1m samakõrgusjoonest. Hooneid ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse ei rajata.

Antud alal on Audru roostiku kaitseala 140m veepiirist.

Roostiku kaitsealast läbi viidav jalgteed ei tohi muuta olemasolevat keskkonda.

Ei tohi muuta maapinna kõrgusi. Rajada võib näiteks laudtee.

Kõik antud planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad arvestama kehtivaid keskkonnakaitse alaseid seadusi, norme ning määrusi.

Mereäärne maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, Kõrkja tee 5, võimaldab mereäärset vaba läbipääsu ning kallasraja olemasolu vastavalt Looduskaitse seaduse § 36-le. Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine .

(1) Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26,

156; 51, 352) § 10 tähenduses.

4.7.MUINSUSKAITSEALASED TINGIMUSED.

Muinsuskaitse alaseid eritingimusi antud piirkonnas ei ole.

4.8. VERTIKAALPLANEERIMINE

Iga elamu eelprojekti mahus tuleb koostada vastava krundi vertikaalplaneerimine. Krundi maapinna kõrgust võib tõsta nõnda, et oleks välditud sadevete valgumine naaberkruntide aladele ning teealale.

Tee ehitusprojekti käigus lahendatakse tee vertikaalplaneerimine nõnda, et oleks välditud aastaringselt sadevee valgumine teele.

Elamukruntide sadeveed on ette nähtud immutada pinnasesse ning liigne sadevesi juhtida ära Kõrkja tee ning kruntide ääres olevate kraavide abil. Olemasolevat kraavide süsteemi muudetakse. Kruntide keskele jäävad kraavid likvideeritakse, nende asemele rajatakse Kõrkja tee ning krundipiiride äärde uued kraavid. Kraavide kinniajamise ning uute rajamisega ei tohi muutuda antud alal olemasolev niiskusrežiim.

EHITUSKRUNTIDE SPETSIFIKATSIOON

KRUNDI NR./NIMI	KRUNDI PINDALA (m2)	KRUNDI SIHTOTSTARVE	TÄISEHITUS E %	HOONETE LUBATUD SUURIM EHITUSALUNE PINDALA (m2)	SUURIM HOONETE ARV KRUNDIL	SUURIM KORRUSELISUS	HOONETE min +/- 0.00
Kõrkja tee1	3309	väikeelamumaa	10	300	3	2	3.00
Kõrkja tee2	219	tootmismaa	vastavalt puurkaevu vajadusele	vastavalt puurkaevu vajadusele			
Kõrkja tee3	5069	väikeelamumaa	9	450	3	2	3.00
Kõrkja tee4	271	veekogude maa					
Kõrkja tee5	16725	maatulundusmaa					
OVE	3106	väikeelamumaa	15	400	3	2	3.00
6	2572	transpordimaa					
7	884	transpordimaa					

PÄRNU MAAKOND AUDRU VALD SAULEPA KÜLA

OVE KINNISTU DETAILPLANEERING.

ARHITEKT : **Arhitektuuribüroo Kuvand Oü**
Reg. nr. 11295949
MTR reg. nr EEP000933

LELES LUHSE

PROJEKTI JUHTIMINE : **OÜ GEORITE**
Reg.nr EG10185147-0001
Juhataja: **AILI MILSAAR**

TELLIJA : **AUDRU VALLAVALITSUS**

PÄRNU 2007