

# Pirsi detailplaneeringu seletuskiri

## Sisukord

### Seletuskiri

Sisukord.....	2
1. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta.....	3
2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	4
4. Planeeringu lahendus.....	4
4.1. Planeeringuala iseloomustus.....	4
4.2 Krundi ehitusõigus.....	4
4.3 Ehitistevahelised kujad.....	4
4.4 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	4
4.5 Haljastus- ja heakorranõuded.....	5
4.6 Liikluskorraldus.....	5
5. Tehnovõrgud ja rajatised.....	5
5.1. Veevarustus.....	5
5.2 Kanalisatsioon.....	5
5.3 Soojavarustus.....	6
5.4 Elektrivarustus.....	6
5.5 Telekommunikatsioonivarustus.....	6
6. Keskkonnakaitse abinõud ja kitsendused.....	6
6.1. Kallasrada.....	6
6.2. Maaparandus.....	7
7. Servituutide vajadus.....	7
8. Kuritegevuseriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
9. Tuleohutusnõuded.....	9
10. Planeeringu rakendamise võimalused.....	9
11. Üldplaneeringu muutmise põhjendus.....	10
Kehtestamine.....	10

## Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 08.11.2007.a. Audru Vallavolikogu otsusega nr. 150 algatatud detailplaneering. Lähteülesanne kooskõlastatud 26.11.2007.a. Audru vallavanema hr. Rein Talisoo poolt. Detailplaneeringu nimetus – PIRSI KINNISTU osaline DETAILPLANEERING

### 1. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeringu eesmärk on tingimuste väljatöötamine Pirsi kinnistule ühe ühepereelamu ehitamiseks ja sihtotstarvete määramine.

Planeeritava ala näitajad maa-ameti andmetel:

<b>Maakond</b>	<b>Pärnumaa</b>
<b>Omaavalitsus</b>	<b>Audru</b>
<b>Asustusüksus</b>	<b>Saulepa küla</b>
<b>Tunnus</b>	<b>15905:004:0704</b>
<b>Registreerimise aeg</b>	<b>12. mai 1998. a.</b>
Address/nimetus	Pirsi
Sihtotstarve1	Maatulundusmaa
Sihtotstarve2	-
Sihtotstarve3	-
Pindala	1.20 ha
s.h. ehitiste alune maa	
Haritav maa	0.48 ha
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	
Õuema	
Muu maa	0.72 ha
s.h. veealune maa	
Registrios	3674506/
Kinnistuspiirkond/jaoskond	Pärnu Maakohtu Pärnu maakonna kinnistusjaoskond
<b>Möödistamise aeg</b>	
<b>Möödistaja</b>	
<b>Möödistusviis</b>	<b>Möödistatud, L-EST</b>

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid



- 1.1. Audru valla üldplaneering KINNITATUD AUDRU VALLAVOLIKOGU 05.09.1996 OTSUS NR 269
- 1.2. Audru Vallavolikogu 08.02.2001.a. määrusega nr. 27 kinnitatud Audru valla arengukava.

1.3. Audru Vallavolikogu otsus 08.11.2007.a. nr. 150

1.3. Detailplaneeringu lähteülesanne

### **3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid**

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, on koostatud Jüri Liira poolt 2007.a. augustikuus L-Est 97 koordinaatide süsteemis. Kõrgused BK77 süsteemis.

### **4. Planeeringu lahendus**

#### **4.1. Planeeringuala iseloomustus.**

Planeeritav krunt asub Pärnumaal Audru vallas Saulepa külas. Planeeritav krunt piirneb läänest vallateega, lõunast Merilini kinnistuga, idast Pärnu lahega ja põhjast Juheta kinnistuga. Tegemist on 1,20ha suuruse kinnistuga. Vastavalt eksplikatsioonile, on ainult 0,48 ha haritavat maad. Ülejäänud maa on muu maa ja seegi pooles osas üleujutatav. Maapind on läänepoolses osas suhteliselt tasane, absoluutkõrgused vahemikus 2.50 kuni 2.90 m üle merepinna. Maapind langeb kiiresti ligikaudu 100m kaugusel läänepiirist, kus 10-20m ulatuses maapind langeb 1,5 meetrit absoluutkõrguseni 0,50 m. Siit algab ka tihti üleujutatav ala.

#### **4.2 Krundi ehitusõigus**

Detailplaneeringuga Pirsi kinnistut ei jagata. Planeeringuga on ette nähtud rajada ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Sihtotstarve, korruselisus, ehitusaluse pinna suurus ja lubatud suurim harja kõrgus ning tulepüsivuse aste on toodud koondplaanil.

#### **4.3 Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on määratud Eesti Projekteerimismisnormide EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud, et hoonete, mille tulepüsivusklass on TP3, on minimaalseks kauguseks 8m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

#### **4.4 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Tulenevalt lähteülesandest, on planeeringualale lubatud ehitada üks üheperekonna elamu ja kaks kõrvalhoonet. Hoonestuse ehituslikest nõuetest on planeeringuga kehtestatud: põhilised viimistlusmaterjalid; katusekalle ja -harjasuund; piirete tüübid ja piirde maksimaalne kõrgus; minimaalne tulepüsivusklass.

#### **Arhitektuurinõuded ehitistele**

1	Põhilised viimistlusmaterjalid	Kivi-, puitmaterjal, kivi ja puit kombineeritult
2	Katusekalle ja -harjasuund	Lubatud on 30-50 kraadi, harjasuund paralleelne munitsipaalteega.
3	Piirete tüübid, piirde maks. kõrgus	Lubatud on puit- ja võrkaed ning hekk, maks. kõrgus 1.4 m
4	Viimistlusmaterjalid	Puit, kivi. Soovitav järgida traditsioonilist maal väljakujunenud ehitusstiile ja viimistlusmaterjale.
5	Maapinna ja I korruse põranda kõrgus	Maapind 3,10m ( <i>absoluutkõrgus</i> ) ±0.00=3,50( <i>absoluutkõrgus</i> )

#### 4.5 Haljastus- ja heakorranõuded.

Planeeringualal haljastus praktiliselt puudub, seega haljastus tuleb täies ulatuses rajada. Soovitavalt on haljastamisel kasutada haljastusarhitekti abi. Piirded rajada kuni 1,5m kõrgused. Piirded tuleb rajada nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs kallasrajale ja sidekaablile maantee ääres.

#### 4.6 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale, on lahendatud nii sisse kui ka väljasõit olemasolevalt munitsipaalteelt kinnistu lääneküljelt. Juurdepääs hoonetele rajada kogu ulatuses. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et haljastusega ei varjatakse väljasõitu olemasolevale teele. Parkimisalasid planeeritud ei ole. Parkimine toimub krundisisiselt. Juurdepääsutee rajamisel tuleb jälgida, et ei saaks kahjustatud madalpinge kaabel. Planeering ei näe ette madalpinge kaabli ümberpaigaldamist. Enne ehituse algust kooskõlastada tööd OÜ Jaotusvõrguga.

### 5. Tehnovõrgud ja rajatised

#### 5.1. Veevarustus

Vastavalt lähteülesandele ja reaalsetele võimalustele on veega varustamiseks ette nähtud rajada puurkaev sanitaarkaitsevööndiga  $R=10$  m. Arvestuslik vee tarbimine max.  $1 \text{ m}^3/\text{d}$ .

#### *Paragrahv 8. Vee erikasutus*

- (1) Vee erikasutuseks peab kasutajal olema tähtajaline luba ja võõra maa kasutamise korral ka maaomaniku nõusolek.
- (2) Vee erikasutusluba peab olema, kui:
  - 1) võetakse vett pinnaveekogust, sealhulgas ka jää võtmise korral enam kui  $30 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ ;
  - 2) võetakse põhjavett rohkem kui  $5 \text{ m}^3$  ööpäevas

#### 5.2 Kanalisatsioon

Planeering näeb ette reovete kogumise perioodiliselt tühjendatavatesse kogumiskaevudesse. Kogumiskaevude tühjendamine vastavalt Audru Vallavalitsuse poolt määratud kohta. Sadeveed hajutatakse haljasalale. Liigvete kogumiseks on kinnistu põhjapiirile ette nähtud rajada kraav.

### **5.3 Soojavarustus**

Planeeritavate hoonete kütmine on lahendatud lokaalkütmise abil. Võimalikud kütteallikad on maa-, vedel- ja tahkeküte. Soovitavalt on mitte kasutada märkimisväärselt jääkaineid eraldavaid kütteliike (nt. kivisüsi).

### **5.4 Elektrivarustus**

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna tehnilistele tingimustele nr.149756 21.08.2008.a., on toitepunkt planeeritava alajaama 0,4kV olemasolevalt õhuliinilt Pirsi kinnistul. Liitumispunkt on paigutatud juurdesõidutee äärde, kuhu omanikul tuleb tagada vaba juurdepääs

### **5.5 Telekommunikatsioonivarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele 21.05.2008.a. nr 8376713 puudub antud piirkonnas Elion Ettevõtted AS-il kaablivõrk.

## **6. Keskkonnakaitse abinõud ja kitsendused**

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud. Pool kinnistust haarab enda alla Audru roostiku kaitseala, mis on looduskaitse objekt. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses jäätmekäitluse eeskirjale. Prügikonteinerid paigutatakse krundile. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse krundisiselt. Komposteerimiseks sobimatute olmejäätmete teisaldamiseks on kinnistu omanikud kohustatud sõlmima äraveolepingu vastavat litsentsi omava ettevõttega.

### **6.1. Kallasrada**

Kallasraja laiuseks Liivi lahe rannal on 10m. (Veeseadus §10 lg. 2 punkt 1). Käesoleval juhul on kallasrada toodud kaldaastagule, silest 4m kaugusele. Lahendus tuleneb kinnistu pinnavormist, kus konkreetne veepiir praktiliselt puudub kuni kaldaastanguni, kus maapind tõuseb 1,5m 10-20m ulatuses. Kaldaastanguga lõpeb ka Audru roostiku kaitseala.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara. Kinnistu omanik ei oma õigust takistada liikumist kallasrajal. Planeeringu koondjoonisel(joon.1) on näidatud kallasrada ja juurdepääs sellele.

§ 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused:

- (1) Rannal või kaldal on:  
 1) ranna või kalda piiranguvöönd;  
 2) ranna või kalda ehituskeeluvöönd;  
 3) ranna või kalda veekaitsevöönd

Ranna piiranguvööndit ei ole koondplaanile märgitud, kuna kogu ala jääb piiranguvööndisse. Tegevused, mis piiranguvööndis on keelatud, on toodud looduskaitseaduse §37 lg..3

Ehituskeeluvöönd 100m on arvestatud ühe meetri samakõrgusjoonest. Planeeringu rakendamiseks on vaja taotleda Keskkonnaministeeriumist ehituskeeluvööndi vähendamise luba. Põhjendus on toodud seletuskirja punktis 11.

Veekaitsevöönd on koondplaanil näidatud ühe meetri samakõrgusjoonest.

## 6.2. Maaparandus

Pirsi kinnitu jääb 1975.a. rajatud Saulepa maaparandussüsteemi alasse. Kinnistul paikneb kollektor läbimõõduga 300mm ja kogujad läbimõõduga 75mm. Kõrvalhoonete ja veetrassi rajamisel tuleb olla äärmiselt ettevaatlik, et ei lõhutaks kogujadreene, sest nendest sõltub otseselt naaberkinnistute veerežiim. Drenaaz on plaanile kantud orienteeruvalt.

## 7. Servituutide vajadus

*Asjaõiguseadus § 172.*

- (1) *Reaalservituut koormab 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.*
- (2) *Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.*

Teeniv kinnisasi ja/või objekt, millele seatakse kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks seatakse kasutusõigus
Pirsi alajaam, 0,4kV õhuliin ja maakaabel	Tehnovõrkude valdaja kasuks

## 8. Kuritegevuseriske vähendavad nõuded ja tingimused

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.)
- Tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus, soovitatavalt videovalve;
- Projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist;
- Tagada kinnistu piisav valgustus (Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu ja paigutust. Hoolikalt tuleb

läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine).

## 9. Tuleohutusnõuded

Piisava tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Siseministri määrusega kinnitatud Tuleohutuse üldnõuetest (08.09.2000, nr. 55, *RTL 2000, 99, 1559*) ning Keskkonnaministri Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded (Keskkonnaministri 01.aug. 2008.a. määrus nr.37).

**Tuletõrjiveega varustamine saab toimuma Reinu kinnistule rajatavast tiigist ja selleks nõuetekohaselt ehitatud veevõtukohast. Kaugus Reinu kinnistule rajatavast veevõtukaevust jääb alla 200m.**

Veevõtukaev võib olla puidust, raudbetoonist või tellistest. Selle ristlõige peab olema vähemalt 0,8 x 0,8 m. Kaev suletakse kahe kaanega, mille vahe soojustatakse talveks isoleermaterjaliga. Vähemalt 200 mm diameetriga isevoolujuhtme veekogusse ulatuvat toruotsa tuleb kaitsta võrguga, mille avade kogupind ei tohi olla toru ristlõikest väiksem. Aluse külge kinnitatakse toruots peab olema madalaimast veepinnast vähemalt 0,3 m sügavamal ning veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgemal. Nõuded veevõtukaevule on määratud Tuleohutuse ja tuletõrjärelevalve õigus- ning normatiivdokumentide kommenteeritud käsiraamatu II osa alusel.

Planeeritud hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP3 ning on planeeritud vastavalt EPN 10.1/98 'Ehitiste tuleohutus' krundi piirist vähemalt 10 meetri kaugusele. Hoonete vastuvõtmine saab toimuda peale tuletõrje veevõtukohta väljaehitamist.

## 10. Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidab arendaja.

Kooskõlas Audru valla ehitismäärusega, tuleb **enne planeeringu kehtestamist** arendajal sõlmida Audru Vallavalitsusega leping, milles lepatakse kokku teede ja kommunikatsioonide väljaehitamise aeg ja tee/tänavava omandivorm(*eramaa, munitsipaalmaa*). **Käesoleva planeeringuga üldkasutatavaid teid ei rajata.**



## 11. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Pirsi kinnistu on aastakümneid tagasi olnud kasutusel põllumaana, mis kaasajal ei ole majanduslikult põhjendatud, eeskätt oma väiksuse tõttu. Vaadates naaberkinnistuid, mis jäävad tee ja mere vahele, siis need on põhiliselt hoonestatud ja jäävad ehituskeelu vööndisse, kuid on olnud seal aastakümneid, kui mitte sadu. Pirsi kinnistu hoonestamist soosib veel kaks asjaolu: esiteks olemasolev дренаaz, mis välistab liigvee ja teiseks maapinna kõrgus hoonestusalal – 2.60-2.70 m üle merepinna. Viimased üleujutused ei ole hoonestusalani ulatunud. Lisaks sellele, näeb planeering ette maapinna tõstmist hoonestusalal ca 30-40cm ja hoone esimese korruse põranda kõrguseks 3.40m. Need meetmed peaksid olema küllaldased, et rajada hubane ja turvaline kodu.

### Kehtestamine

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