

Sisukord

Seletuskiri

Sisukord.....	2
1. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta 3	
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja 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
4.7 Tehnovõrgud ja rajatised	5
4.7.1 Veevarustus.....	5
4.7.2 Kanalisatsioon	5
4.7.3 Drenaaž	5
4.7.4. Soojavarustus.....	6
4.7.5 Elektrivarustus.....	6
4.7.6 Telekommunikatsioonivarustus.....	6
5. Keskkonnakaitse abinõud.....	6
6. Servituutide vajadus.....	6
7. Kuritegevuseriske vähendavad nõuded ja tingimused	7
8. Tuleohutusnõuded	7
9. Planeeringu rakendamise võimalused	8
Kehtestamine.....	8

Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 20.11.2008.a. Audru Vallavolikogu otsus nr. 89 algatatud detailplaneering ja detailplaneeringu lähteülesanne kooskõlastatud Audru Vallavanema Margus Joonase poolt 22.12.2008.a. Detailplaneeringu nimetus – REINU KINNISTU DETAILPLANEERING

1. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeringu eesmärk on katastriüksus jagada kaheks elamumaa katastriüksuseks, neile hoonestusala määramine ja nende varustamine tehnovõrkudega. Planeeritava ala näitajad maa-ameti andmetel:

Maakond	Pärnumaa
Omaavalitsus	Audru
Asustusüksus	Saulepa küla
Tunnus	15905:004:0711
Registreerimise aeg	2. juuni 1998. a.
Address/nimetus	Reinu
Pindala	1.37 ha
Sihtotstarve1	Elamumaa
Sihtotstarve2	-
Sihtotstarve3	-
Haritav maa	0.23 ha
Looduslik rohumaa	1.02 ha
Metsamaa	
Õuema	0.1 ha
s.h. ehitusalune maa	0.0332 ha
Muu maa	0.02 ha
s.h. veealune maa	0.01 ha
Määramata	

Planeeringuala pos.1 on olemasolevad hooned,

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid



20.11.2008.a nr. 89

2.4 Detailplaneeringu lähteülesanne

2.5. Detailplaneering on kooskõlas Audru valla üldplaneeringuga.

2.1 Audru Vallavolikogu
05.09.1996.a. otsusega nr
269 kinnitatud Audru valla
üldplaneering

2.2 Audru Vallavolikogu
08.02.2001.a. määrusega
nr. 27 kinnitatud Audru
valla arengukava.

2.3 Audru Vallavolikogu otsus

3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

4.1 Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, on koostatud Jüri Liira poolt 2006.a. juunikuus L-Est97 koordinaatide süsteemis. Kõrgused BK77 süsteemis ja täiendatud OÜ AB Büroo poolt 2007.a. oktoobrikuus.

4. Planeeringu lahendus

4.1 Planeeringuala iseloomustus.

Planeeritav krunt asub Pärnumaal Audru vallas Saulepa külas. Planeeritav krunt piirneb idast vallateega, lõunast Tani kinnistuga, läänest Urga kinnistuga ja põhjast Kraavi kinnistuga. Tegemist on 1,37 ha suuruse erastatud kinnistuga. Vastavalt eksplikatsioonile, on ainult 0,23 haritavat maad. Ülejäänud maa on osaliselt endine põllumaa, mida aastaid ei ole küntud ja on muutunud looduslikuks rohumaaks. Planeeringulahenduse koondjoonis on planeeringulahenduse illustratsioon.

4.2 Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga jagatakse Reinu kinnistu kaheks katastriüksuseks. Positsiooni suurused, sihtotstarve, korruselisus, ehitusaluse pinna suurus ja lubatud suurim harja kõrgus ning tulepüsivuse aste on toodud koondplaanil.

4.3 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on määratud vastavalt Eesti Projekteerimismuutnormide 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

Pos.1 on olemasolevad hooned, mille korrastamine on teoksil. Planeering täiendavaid nõudeid ei sea. Ehitusregister viiakse vastavusse planeeringuga.

Pos.2 on 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 määratakse hoone projekteerimise käigus.
3	Piirete tüübid, piirde maks. kõrgus	Lubatud on puit- ja võrkaed ning hekk, maks. kõrgus 1.4 m

4	Viimistlusmaterjalid	Puit, kivi. Palkmaja keelatud
5	Maapinna ja I korruse põranda kõrgus	Maapind 3,50m (<i>absoluutkõrgus</i>) ±0.00=4,00m(<i>absoluutkõrgus</i>)

4.5 Haljastus- ja heakorranõuded.

Planeeringualal haljastus praktiliselt puudub. Ka olemasoleva elamu ümbrus on haljastamata, seega haljastus tuleb täies ulatuses rajada. Soovitavalt on haljastamisel kasutada haljastusarhitekti abi.

4.6 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale, on lahendatud nii sisse kui ka väljasõit olemasolevalt teelt kinnistu kaguküljelt. Juurdepääs olemasolevale hoonele säilib. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et haljastusega ei varjatakse väljasõitu olemasolevale teele. Parkimisalasad planeeritud ei ole. Krundiomanike autode parkimine toimub krundisisiselt.

4.7 Tehnovõrgud ja rajatised

4.7.1 Veevarustus

Vastavalt lähteülesandele ja reaalsetele võimalustele on veega varustamiseks ette nähtud rajada puurkaev sanitaarkaitsevööndiga $R=10$ m. Arvestuslik vee tarbimine $1,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

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 m^3 ööpäevas

4.7.2 Kanalisatsioon

Lähteülesanne näeb ette rajada oma puhasti, mis tulevikus võib osutada võimalikuks.

Planeering näeb ette reovete kogumise kogumiskaevude või imbväljaku baasil. Sadeveed hajutatakse haljasalale. Liigvete kogumiseks on kinnistul rajatud ja korrastatud kraavid. Nende normaalseks funktsioneerimiseks on hädavajalik puhastada eesvool.

4.7.3 Drenaaž

Kinnistul paikneb osa Saulepi maaparandusobjekti drenaažisüsteemi kogujadreenid läbimõõduga 50mm, mis ehitustööde käigus osaliselt hävivad. Kui vaadata kogujadreenide paiknemist planeeringualal, siis nende hävimine ei halvenda

naaberkiinnistute kuivendust, kuna kogujadreenid saavad alguse planeeringualt. Kaks kogujat saavad alguse Tani kiinnistult, mis ehitustööde käigus hävivad, ei mõjuta oluliselt Tani kiinnistu kuivendust, sest kollektor, läbimõõduga 175mm, kogub olulise osa veest.

4.7.4. Soojavarustus

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

4.7.5 Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 159703 17.03.2009.a.2009.a. on toitepunkt planeeritava alajaama 0,4kV olemasolevalt õhuliinilt Reinu kiinnistul Liitumispunkt on paigutatud juurdesõidutee äärde, kuhu omanikul tuleb tagada vaba juurdepääs.

4.7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele 01.02.207.a. nr 5927412 on antud piirkonnas Elion Ettevõtted AS-il kaablivõrk puudub.

5. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud. Looduskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses jäätmekäitluse eeskirjale. Prügikonteinerid paigutatakse krundile. Olmejäätmed ja praht komposteeritakse krundisisiselt. Komposteerimiseks sobimatute olmejäätmete teisaldamiseks on kiinnistuomanikud kohustatud sõlmima äraveolepingu vastavat litsentsi omava ettevõttega.

6. Servituutide vajadus

Asjaõigusseadus § 172.

(1) Reaalservituut koormab teenivat kiinnisasja valitseva kiinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kiinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kiinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kiinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kiinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

(2) Reaalservituut ei või teeniva kiinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod,

mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

Teeniv kiinnisasi ja/või objekt,	Valitsev kiinnisasi või isik, kelle
---	--

millele seatakse kasutusõigus	kasuks seatakse kasutusõigus
0,4kV õhuliin ja maakaabel	Tehnovõrkude valdaja kasuks
Sidetrass Pos.1	Trassi valdaja kasuks

7. 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 valgustatus (Valgustuse projekteerimisel on tarvis arvestada valgustite tüüpe, nende valgusjõudu ja paigutust. Hoolikalt tuleb läbi mõelda valgustite paigutus, nii et oleks tagatud valguse ühtlane jaotumine).

8. 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).

Tuletõrjeveega varustamine saab toimuma Pos.1 rajatavast tiigist ja selleks nõuetekohaselt ehitatud veevõtukohast. Veevõtukaev võib olla raudbetoonist või plastist. 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 kinnitatav 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. Veevõtukohta joonised väljastab Lääne-Eesti Päästkeskus.

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.

9. Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud. Kooskõlas Audru valla ehitismäärusega, tuleb **enne planeeringu kehtestamist** arendajal sõlmida Audru Vallavalitsusega leping, milles lepitakse kokku teede ja kommunikatsioonide väljaehitamise aeg ja tee/tänavaga omandivorm(*eramaa, munitsipaalmaa*). **Käesoleva planeeringuga üldkasutatavaid teid ei rajata.**

Kehtestamine

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