

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001

Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389

Tehnilise Järevalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: AUDRU VALLAVALITSUS

T – 010-07

A – 34472

PÄRNU MAAKOND,
AUDRU VALD,
KABRISTE KÜLA,
MADISJAANI MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Planeeringu lahendus.	DP-3
Maakasutuse joonis.	DP-4

3. Lähtematerjalid

Pärnu maakond Audru Vallavolikogu otsus nr 16, 01. detsember 2005.a.: detailplaneeringu algatamine Kabriste külas Madisjaani kinnistul koos Kabriste küla, Madisjaani kinnistu detailplaneeringu lähteülesandega 18. jaanuar 2007. Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 110046, 09. veebruar 2007.a.

Väljavõte Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ detailplaneeringust, töö nr 109-06, Audru vald, Kabriste küla, Oru kinnistu detailplaneeringust.

Keskkonna-ministeeriumi Pärnumaa Keskkonnateenistuse kiri nr. 38-6-1/2956-4, 03. oktoober 2006, Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni vähendamine koos lisaga: Keskkonnaministeeriumi kiri 29. september 2006 nr 11-11/11561, Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamisest.

SELETUSKIRI. 4**1. ÜLDOSA. 4****1.1. PLANEERITAV ALA. 4****1.2. ALGATAJA. 4****1.3. LÄHTEMATERJALID. 4****1.4. OLEMASOLEV OLUKORD. 4****1.5. EESMÄRGID. 5****2. PLANEERIMISLAHENDUS. 6****2.1. MUUDATUS ETTEPANEK AUDRU VALLA ÜLDPLANEERINGUSSE. 6****2.2. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE. 6****2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS. 7****2.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED. 8****2.5. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE. 9****2.6. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED. 9****2.7. TEHNOVÕRGUD. 9****2.8. KESKKONNAKAITSE. 11****2.9. TULEOHUTUSNÕUDED. 12****2.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE****SEADMINE. 12****2.11. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED. 12**

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Madisjaani kinnistu Kabriste külas, vastavalt katastri tunnusega 15905:004:0540, suurusega 8,3ha, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Mati Kanarbik avaldusega 05. juuni 2006.a., Audru Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Audru Vallavolikogu otsus nr. 146, 07.september 2006 a. Kabriste külas Madisjaani kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja Kabriste küla Madisjaani kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne, 09.oktoober 2006.a.

Audru valla üldplaneering 1996.a.

Audru valla osa üldplaneering 2003.a.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Rapla Maamõõdubüroo, töö nr 06-0235.

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr T-109-06, Audru vald, Kabriste küla, Oru kinnistu detailplaneering (käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal menetluses).

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Madisjaani kinnistu, Audru vallas, Kabriste külas asub Lindi ja Audruranna vahelisel maa-alal. Lindil (Audrurannas) asuvad raamatukogu, sidejaoskond ja klubi. Planeeritav Oru kinnistu jääb kahe teenindava piirkonna - kaupluse, baari ja klubi maa-ala ning sadama piirkonna-vahele, kus on juba menetluses Kabriste küla Oru kinnistu detailplaneering elamute kavandamiseks.

Üldplaneeringuga on reserveeritud maa maatulundusmaa otstarbeks.

Kinnistu piirneb põhjast Oru ja Kantsi kinnistutega, idast Pärnu lahega, lõunast Adooti ja Helle kinnistutega ja läänest Saulepa-Lindi kohaliku teega (Tuule tee). Maa-ala läbib Kaluri tee, mis olemasolevalt kuulub Madisjaani kinnistu koosseisu.

Maa-alale pääseb Tuule teelt ja Kaluri teelt.

Olemasolevalt on kinnistu kaetud valdavalt haritava maaga 7,4ha, osaliselt muu maaga 0,4ha, (s.h. veealune maa 0,1ha) ning õuemaaga 0,3ha (s.h. ehitusalune maa 0,0276ha).

Kinnistut läbivad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10kV elektriliinid, madalpingeliinid ning kinnistul paikneb olemasolev Kabriste alajaam. Vastavalt Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ tööle nr T-109-06 on Madisjaani kinnistule planeeritud uus alajaam eraldi kinnistuga, 10kV liiniposti nr 89 lähedusse. Kinnistu lääne piiril Lindi-Saulepa tee ääres kulgeb sadeveekraav. Keskkonnaalased erinõuded kinnistul puuduvad.

Maa-alal kehtivad järgmised kitsendused:

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistut läbivad AS Jaotusvõrgule kuuluvad 10kV kõrgepingeõhuliinid ja madalpinge õhuliinid, liini kaitsevöönditega vastavalt 10m ja 2m mõlemale poole liini telgesid. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Maaalal on üks olemasolev ja üks juba kavandatud alajaam, millele peab olema tagatud tuleohutuskujaga 8m naaberkinnistu hoonetest. Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr 109-06 järgselt on kinnistule kavandatud vee- ja kanalisatsiooni torustikud kaitsevööndiga 2 mõlemale poole torustikku telge. Oru ja Madisjaani kinnistutele kavandatavatele elamutele on planeeritud ühine puurkaev Oru kinnistule, kaevukaitsetsooniga 30m.
- **Teekaitsevöönd, 20m** –mõlemal pool Lindi-Saulepa munitsipaaltee sõiduraja telge.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Pärnu lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Pärnu lahe ääres on 200m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 100m Pärnu lahe piirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Madisjaani kinnistu kruntideks jaotamine, sihtotstarvete määramine, kruntide ehitusõiguse määramine ja sellega kaasnevate tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine koos tarvilike kitsenduste määramisega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. MUUDATUS ETTEPANEK AUDRU VALLA ÜLDPLANEERINGUSSE.

Madisjaani kinnistu olemasolev sihtotstarve Audru valla 1996 üldplaneeringu järgselt on maatulundusmaa. Planeeritav Madisjaani kinnistu, Kabriste külas, jääb kahe teenidava piirkonna: kauplus, baar, raamatukogu, sidejaoskond ja klubi Lindil ning arenev sadama piirkond Audrurannas (projekteeritud ka lasteaed-alkkool), vahele, olles seega rahulikku elukeskkonda hindavatele inimestele sobivaks elupaigaks koos vajaliku infrastruktuuri olemasoluga. Kinnistu põhja piiril olevale Oru kinnistule on planeeritud samuti elamukrundid (käesoleval hetkel on detailplaneering esitatud valda menetlemiseks). Seega teeb detailplaneering ettepaneku muuta üldplaneeringus ala sihtotstarve elamumaaks koos seda teenidava transpordimaa ja üldmaaga.

2.2. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Madisjaani kinnistu, olemasoleva sihtotstarbega Maatulundusmaa-M-100%, jagatakse üheteistkümneks Elamumaa-E-100% krundiks, üheks Üldmaa-Üm krundiks, üheks Tootmismaa-T-100%, üheks Maatulundusmaa-M-100% ja üheks Transpordimaa-L-100% krundiks. Elamumaa kruntidele kavandatakse ühepereelamud, milledele juurdepääsuks moodustatakse Madisjaani tee krunt, laiusega 12m. Tänav moodustamisel on arvestatud sajaoluga, et Madisjaani kinnistust põhja pool paiknevale Oru kinnistule on koostatud detailplaneering elamukruntide kavandamiseks (käesoleval hetkel vallas menetluses). Naabrite vahel on kokkulepitud ringtee kavandamine. Samuti kavandatakse maa-ala joogiveega varustamiseks ühine puurkaev Oru kinnistule piirile, kaevukaitsetsooniga 30m. Kuna kaevukaitsetsooni ja elektriliini kaitsevöönditesse ehitusõigust kavandada ei saa, moodustatakse sinna Üldmaa-Üm-100% krunt, mis kuulub mõtteliste osadena planeeritavate elamukruntide juurde. Ehituskeeluvööndisse jääv maa-ala kinnistu ida piiril kavandatakse looduslikuks rohumaaks ja jääb Maatulundusmaa-M-100% sihtotstarbega. Maa-ala tarbeks vajalik alajaam paigutatakse eraldi krundile, sihtotstarbega Tootmismaa-T-100%.

TABEL 1. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS KOOS EHTUSÕIGUSEGA.

Krundi aadress	Planeeritav krundi sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. korruselisus	Maks. hoonete arv krundil
Madisjaani tee 1	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5056	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 2	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5298	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3

Madisjaani tee 4	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5823	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 6	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	6016	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 8	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	6002	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 10	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	6475	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 5	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	7416	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 7	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5600	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 9	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5692	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 11	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5530	Madisjaani kinnistu	250	2 korrust, max 9m	3
Madisjaani tee 13	Väikeelamumaa-EE-0010-100%	5709	Madisjaani kinnistu	350	2 korrust, max 9m	4
Madisjaani	Maatulundusmaa-M-011-100%	1578	Madisjaani kinnistu	-	-	-
Madisjaani tee	Transpordimaa-L-007-100%	11286	Madisjaani kinnistu	-	-	-
Madisjaani tee 3	Üldmaa-Üm-0051-100%	3542	Madisjaani kinnistu	-	-	-
Madisjaani alajaam	Tootmismaa-T-003-100%	30	Madisjaani kinnistu	alajaam	-	1

2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad kümme uut väikeelamumaa krunti saavad õiguse ehitada krundile maksimaalselt 3 hoonet (ühepereelamu ja kaks abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250m², maksimaalse ehitiste suurima lubatud kõrgusega 9m maapinnast elamul ja 7m maapinnast abihoonetel. Madisjaani tee 13 krundil on juba

olemasolev hoonestus, seda arvestades on sinna lubatud ühepereelamu juurde kolm abihoonet, maksimaalse hoonete aluse pinnaga 350m², vastavalt maksimaalsete kõrgustega 9m maapinnast elamul ja 7m maapinnast abihoonetel. Planeeringu joonisel DP-3 on näidatud tinglikud hoonete asukohad (elamud siduda kavandatud ehitusjoonega, mis ühtib, joonisel DP-3 „Planeeringu lahendus“, tänavakaitsevööndiga, 6,5m krundi piirist) ja lubatud ehitusala, samuti on joonisele kantud ehituspiiranguga alad, 5m krundi piirist, tulenevalt Audru valla osa üldplaneeringus esitatud nõudele. Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3. Hoonestuse täpne asukoht lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Kuna on tegemist uue elamukvartali moodustamisega, tuleb alal kasutada **ühe arhitekti teenuseid**, tagades planeeringu alal hoonete omavahelise sobivuse. Hoonestuse arhitektuuris kasutada **piirkonnale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale**, arvestades olemasoleva miljööga. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.).

Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid, sest see rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab *haige maja* sündroomi. Plastakende kasutamisel tuleb vajadusel rajada sundventilatsioon.

Kruntide piiramiseks kasutada osaliselt läbipaistvat piiret (lahendada hoonete arhitektuurse projekteerimise koosseisus, tagades maa-alal piirete omavahelise kooskõla), millede kõrgus ei tohi ületada 1,2m.

2.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.

Planeeringualale planeeritud ehitiste puhul on nende lõplikud suhtelised kõrgused 0,00 soovitatav valida juba nende tehniliste projektide koostamise käigus. Igal juhul peaksid need olema vähemalt 40...50cm võrra kõrgemad, kui planeeritud kõrgusmärgid planeeringualal. Planeeritavad uued elamukrundid paiknevad kõik kõrgemal kui kõrgusmärk 3.00, ainult olemasolev hoonestus Madisjaani krundil jääb alla kõrgusmärgi 3.00.

Kruntide sadeveed suunatakse kruntide tagapiiridele kavandatud sadevete kraavidesse. Maa-ala lääne poolsete kruntide (Madisjaani 2, Madisjaani 4, Madisjaani 6, Madisjaani 8 ja Madisjaani 10) tagumisele piirile kavandatud sadeveekraav on kaldega Tuule teelt Adooti kinnistu poole, kust kaudu juhatakse sadeveed Adooti kinnistul olevasse eelvoolu. Krundi põhja küljel olevate Madisjaani 1, Madisjaani 3 ja Madisjaani 5 kruntide sadeveed juhatakse Oru kinnistule planeeritud sadevee kraavi (vt. Oru kinnistu

detailplaneeringut, Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr. T-109-06). Madisjaani 7, Madisjaani 9 ja Madisjaani 11 kruntide sadeveed suunatakse Madisjaani 13 krundil paiknevasse tiiki.

2.5. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Antud planeeringu mahus on pakutud heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted vaid üldised, tuues välja vaid põhiprintsiibid. Kuna planeeritav maa-ala on lagedal põllumassiivil ja kavandavad krundid on suured, tuleks vastavalt detailplaneeringu joonisele "Põhijoonis", DP-3, istutada kruntidele rohkelt kõrghaljastust. Kõrghaljastust ei tohi rajada tehnoorkude kaitsevööndisse. Elamute juurde võib rajada ilu- ja viljapuuaeda. Krundid piiratakse aedadega.

Planeeritaval kõvakattega Madisjaani teel on eeldatud, et sõidutee osa on kaetud kruusaga. Võimalusel kaetakse mustkattega.

Kruntidele on planeeritud prügikastid (prügiautole juurdepääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Audru vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale või muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.6. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Lindi-Saulepa munitsipaalteed pidi, millele kehtib teekaitsevöönd 20m sõiduraja teljest. Kavandatud elamukruntidele juurdepääsuks moodustatakse eraldi Madisjaani tee teemaa krunt, laiusega 12m, kuhu paigaldatakse vee- ja kanalisatsioonitorustikud ühele poole tee äärt ja elektri kaabel ja tänavavalgustus teisele poole tee äärt. Madisjaani teele koostatakse teeprojekt. Tee kavandatakse kahesuunaline, sõiduraja laiusega 5m, tagades juurdepääsu kõikidele moodustatavatele kruntidele avalikult teelt ning ühenduse Tuule tee ja Kaluri tee vahel. Madisjaani tee mahasõitutele on kavandatud truubid, tagamaks kraavides sademevete äravoolu. Madisjaani tee kaitsetsoon on 10m mõlemale poole teed. Tee valmimise järgi võtab Audru vald tee üle kui rajatise koos tänavavalgustusega. Tänavavalgustuse projekteerimisel lähtuda valla poolt nõutavast valgustihedusest 5lx.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi, arhitektuurse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee.

2.7. TEHNOVÕRGUD.

Elektrivarustus: Maa-ala elektrienergiaga varustamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 110046, 09. veebruar 2007.a. vastavalt nendele on ettenähtud elektrivarustus planeeritavast alajaamast toidetava 0,4kV ÕL mastil liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel või kaabelliini transiitkilbi liitumiskilbis, liitumisjuhtmestiku klemmidel. Moodustavate kruntide liitumispunktid kavandatakse kruntide piiridele, olles kasutatavad üldkasutatavalt

Madisjaani teelt. Planeeringu joonisel DP-4 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos jaotusmõõtekappidega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Elektrienergia saamiseks tuleb OÜ Jaotusvõrguga sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Maa-alal olevad 10kV elektriliinid rekonstrueeritakse topeltsidemetega, viies nad vastavusse asustatud ala tingimustele.

Veevarustus: Kuna planeeritava ala läheduses ei ole ühisveevarustust, on joogivee tarbeks kavandatud Oru kinnistule (elamukruntide moodustamise detailplaneering vallas menetluses) ühine puurkaev Madisjaani kinnistule kavandatavate elamukruntidega (vajadusel koos veetöötlussõlmega), sanitaarkaitsevööndiga 30m, koos pumbamajaga (vt. joonist DP-4 „Põhijoonis“). Maa-alale kavandatud kaev on ühine Oru kinnistule ja Madisjaani kinnistule kavandatavate elamukruntide tarbeks. Käesolevas detailplaneeringus on toodud naabrite omavaheline kooskõlastus joonisel DP-4 „Põhijoonis“. Maa-alale kavandatavate elamute eeldatav ööpäevane veetarbimine ületab 10m³. Kuna kasutatav põhjaveekiht planeeritaval alal on hästi kaitstud, on detailplaneeringu lisades Keskkonnaministri poolne kiri kaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 50m-lt 30-le.

Joogivesi peab vastama üldjuhul ülemaailmse terviseorganisatsiooni WHO kehtestatud piirnormidele. Nende normide alusel on välja antud Euroopa Liidu joogivee direktiiv 98/83/EEC mis omakorda on aluseks hetkel Eestis kehtivale Eesti Vabariigi sotsiaalministri määrusele nr.82 "Joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuded ning analüüsimetodid".

Määruse nr.82 järgi vastutab vee müüja joogivee kvaliteedi eest kuni kinnistuga liitumise kohani kui lepingus ei ole sätestatud teisiti. Seega on vee müüja ülesanne viia tarbijani kvaliteetne vesi.

Põhjavesi: Eesti Vabariigis kehtiv sotsiaalministri määrus nr.1 „Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi ja kontrollnõuded“ liigitab põhjavee kolme kvaliteediklassi:

I kvaliteediklassi põhjavett võib tarbijale anda puhastamata, II ja III kvaliteediklassi kuuluv põhjavesi vajab veepuhastust (kavandatava puurkaevu põhjavee kvaliteedi määramise järgselt rajatakse vajadusel veetöötlussõlm, et tagada joogivee nõuetele vastavus).

Veevõrk on planeeritud osaliselt ringvõrguna (kaasab ka Oru kinnistule kavandatud elamukrundid, ehitatakse välja ühiselt. Oru kinnistule detailplaneering on menetlemisel). Kõik haruühendused ehitatakse välja kuni krundi piirini, kuhu paigutatakse iga kinnistu jaoks eraldi peakraan. Detailsem lahendus antakse tööjooniste koostamise käigus. Kavandatavat veevarustust Audru vald üle ei võta, see jääb eravaldusesse.

Oru 10 krundile on kavandatud 50m³ mahtuvusega tuletõrjeveemahuti, planeeritava maa-alal tarbeks, kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine. Tuletõrjeveemahuti täitmiseks kavandatud veetrassidele kehtib trassikaitsevöönd, 1m mõlemale poole veetrassi.

Heitvee kanalisatsioon: Planeeringualal puuduvad olemasolevad kanalisatsioonitorustikud. Perspektiivselt on kavandatud rajada Kaluri teed pidi kanalisatsiooni torustikud Lindi heitvee puhastusseadmeteni. Antud planeeringuga kavandatakse Madisjaani teele perspektiivsed survekanalisatsioonitorustikud koos pumplaga, mida on võimalik ühendada eelpool mainitud perspektiivse trassiga (vt. planeeringu joonist DP-4 „Põhijoonis“). Ajutiselt kavandatakse elamukruntide reovete kanaliseerimine igale

krundile paigutatud kogumiskaevudesse (nõutav plastikust mahuti), mis ühendatakse maa-alale planeeritud kanalisatsioonitrassiga peale Kaluri teele kavandatud kanalisatsioonitrassi valmimist, liitumislepingu alusel.

Täpsem kanaliseerimise lahendus esitatakse tööprojektina.

Sajuvee kanalisatsioon: Sajuveed juhitakse kruntide tagumistele piiridele kavandatud sadeveekraavidesse, mis juhitakse maa-ala kahest küljest ümbritsevasse magistraalkraavidesse (Kantsi kinnistu piiril ja Adooti kinnistul olevasse eelvoolu ning Madisjaani 13 krundil paiknevasse tiiki). Adooti kinnistule kavandatud sadeveekraavile paigaldada truupe Helle kinnistule pääsemiseks.

Madisjaani tee äärde kavandatakse kahele poole sõiduteed sadevete ärajuhtimiseks nõad, vt. planeeringu joonisel DP-4, "Põhijoonis", olevat tee ristlõiget.

Soojavarustus: Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

Sidevarustus: Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid. Planeeringus on reserveeritud Madisjaani teel võimalik sidekaabli asukoht. Tänapäeva seisuga piirkonnas Elioni sidetrassid puuduvad.

2.8. KESKKONNAKAITSE.

Puurkaevu projekteerimise eelduseks on põhjaveevaru olemaolu selgitamine vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 9 27.01.2003 **Põhjaveevaru hindamise kord**. Joogivee saamiseks valitakse veekiht, mille põhjavee kvaliteet vastab joogivee kvaliteedinäitajatele, mis on kehtestatud Sotsiaalministri määrusega nr 1 02.01.2003 **Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollnõuded**.

Puurkaevu võib rajada vastava projekti alusel, mille projekttingimused saab Audru Vallavalitsusest. Puurkaevu rajaja peab esitama taotluse Pärnumaa Keskkonnateenistusele.

Heitveed suunatakse ajutiselt kruntidele kavandatud plastikust kogumismahutitesse, mis perspektiivselt ühendatakse Kaluri teelt Lindi heitvee puhastiteni kulgeva kanalisatsiooni torustikuga. Täpsem torustike lahendus antakse edasise projekteerimise käigus ning siis selguvad ka võimalikud ehitusaegsed mõjud. Kogumismahutite tühjendamiseks sõlmitakse leping vastavat teenust osutava firmaga. Purgla paikneb Pärnu linnas.

Tava- ja ohtlikud jäätmed kuuluvad kogumisele ja utiliseerimisele **Jäätmeseaduses** ettenähtud korras.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni headest tavadest.

2.9. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tulepüsivusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse krundile Oru 10 planeeritud nõuetele vastavast tuletõrjeehoidlast, mahutavusega 50m³.

2.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks teguriteks on planeeritavate kruntide ümbritsemine aiaga.

Madisjaani tee tänavavalgustuse väljaehitamine.

Kavandatavatel elamukrundidel tagada piisav valgustatus.

Soodustada naabrivalvet.

Elamute valvamiseks kasutada turvafirma teenuseid.

2.11. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **Ehitusseaduse §14-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Planeeritavaid elamu krunte läbib AS Jaotusvõrgule kuuluv 10kV kõrgepinge õhuliin 0,4kV madalpinge õhuliin, liini kaitsevöönditega vastavalt 10m ja 2m mõlemale poole liini telge. Madisjaani alajaama krundile on kavandatud maa-ala tarbeks alajaam, millele peab olema tagatud tuleohutuskaja 8m naaberkiinnistu hoonetest. Madisjaanitee 1 kinnistule on kavandatud veevarustuse ringsüsteemi loomiseks **veetoru**, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole torustikku. Tänavamaale kavandatud elektrikaablitele ja vee- ning kanali-satsioonitorustikele kitsendusi ei näidata). Oru 10 krundile on kavandatud 50m³ mahutavusega tuletõrjeveemahuti, planeeritava maa-ala tarbeks, kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine. Tuletõrjeveemahuti täitmiseks kavandatud veetrassidele kehtib trassikaitsevöönd, 2m mõlemale poole veetrassi.
- Kavandatavaid krunte läbivatel **sadeveekraavidel** hoiduda tegevusest, mis takistab vee voolu.
- **Kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealal.** Krundile Madisjaani tee 3 jääb kavandatava puurkaevu 30m sanitaarkaitseala.
 - (1) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m on majandus-tegevus keelatud, välja arvatud:
 - 1) veehaarderajatiste teenindamine;
 - 2) metsa hooldamine;

- 3) heintaimede niitmine;
4) veeseire.
- (2) Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas üle 30 m rakendatakse ranna ja kalda kaitse seadusega (RT I 1995, 31, 382) ranna ja kalda kasutamiseks sätestatud kitsendusi.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma **prügikonteineri** krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Pärnu maakonna Audru valla jäätmehoolduseeskirjale või muudele vastava sisulistele õigusaktidele.
 - **Teekaitsevöönd, 20m** –mõlemal pool Lindi-Saulepa munitsipaaltee sõiduraja telge. Madisjaani tee kaitsevöönd 10m sõidutee servast.
 - **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“** Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-10m kaldariba avaliku veekogu, Pärnu lahe, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
 - **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** Ranna või kalda piiranguvööndi laius Pärnu lahe ääres on 200m.
 - **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- 100m Pärnu lahe piirist.
 - **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 20m maakatastri kaardil märgitud veekogu piirist on keelatud majandustegevus

Juhataja: A. Rand

Projekteerija: K. Keel