

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Planeeringuala asend

Planeeritav ala paikneb Pärnu maakonnas Audru vallas Malda külas ja hõlmab Hendriku maaüksust. Ala piirneb Oja, Pirsi ja Kaasiku kinnistute ja Audru-Lavassaare- Vahenurme maanteega. Planeeritava ala suuruseks on 4,2 hektarit. Vt. ka asukoha skeem lk. 8.

1.2. Planeerimisalased alusmaterjalid ja lähteülesanne

- Audru Vallavalitsuse 08.04.2004 korraldus nr 156 ja 10.09.2010 korraldus nr 307 detailplaneeringu algatamise kohta (vt. lisakaust lk 3)
- Detailplaneeringu lähteülesanne (kinnitatud 10.09.2010) Vt. lisakaust lk 4;
- OÜ Kinnisvaraekspert poolt koostatud maaüksuse topo-geodeetiline plaan M 1: 500 juuli 2007
- Eesti Energia tehnilised tingimused nr 183395 28.09.2010.
- Lääne Regionaalne Maanteeameti tehnilised tingimused 23.09.2010 kirjaga nr 7-3/10-00387/084

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala 8 elamukrundiks ja 4 elamukrunte teenindavaks krundiks (transpordimaa krunt, puurkaevu krunt, tuletõrje veevõtutiigi krunt ja alajaama krunt). Samuti määratakse planeeringuga elamukruntidele ehitusõigused, juurdepääsuteed ja lahendatakse tehnovõrgud. Vastavalt Audru valla üldplaneeringule kohustub ala omanik või arendaja enne elamutele ehituslubade väljastamist rajama juurdepääsuteed, puurkaevu koos veetrassidega, reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Maa-ala kirjeldus (vt. tugiplaan)

Planeeritav ala asub Pärnu maakonnas Audru vallas Malda külas riigimaantee nr 19103 Audru-Lavassaare-Vahenurme vahetus läheduses. Maa-ala on 4,42 hektari suurune kõrghaljastusega maatulundusmaa. Vt. tugijoonis lk 9.

3.2. Praegune maaeraldus

Hendriku kinnistu on suurusega 4,42 hektarit ja katastritunnusega 15902:002:0063. Maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

3.3. Olemasolevad teed ja tänavad

Planeeringuala ida poolset külge pidi kulgeb riigimaantee nr 19103 Audru-Lavassaare-Vahenurme km 3,225-3,550, mille perspektiivne liiklussagedus võib kirjeldatud lõigul ulatuda üle 1300 auto/ööpäevas.

3.4. Olemasolev haljastus

Maa-ala on täies ulatuses kõrghaljastusega kaetud.

3.5. Tehnovõrgud

Maa-alal puuduvad väljaehitatud tehnovõrgud.

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ARENGUKAVALE

Valla üldplaneeringu kohaselt on ala broneeritud elamumaaks, kus krundi minimaalne suurus peab olema 5000m². Detailplaneeringu lisade kaustas on väljavõte üldplaneeringu plaanist ja leppemärkidest.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Käesolev detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Kehtestatud üldplaneering sätestab, et antud piirkonnas elamupiirkonna loomine on mõistlik ja põhjendatud. Planeeringu eesmärgiks on pakkuda elamiseks sobivat keskkonda linna lähedal maal. Seejuures tuleb eraldi tähelepanu juhtida asjaolule, et eelkirjeldatud ehitustegevus ei ole ka mitte kuidagi vastuolus avalike huvidega. Avalik huvi on uute vallakodanike tulek Audru valla elanikeks. Pärnu linna piir asub nimetatud asukohast u 11 km kaugusel. Lähim ühistranspordi peatus asub planeeritavast alast umbes 400m kaugusel. Sotsiaalse infrastruktuuri koha pealt – kool asub alast 3km kaugusel, lähimad lasteaiad on kas Audru alevikus, mis jääb 7km kaugusele või Pärnu linna piiril Papsaare lasteaiad. Suurem teenindus, kauplused ja haigla asuvad Pärnu linnas. Kokkuvõtvalt võib öelda, et ala on sobilik elamuehituseks, kuna pakub piisavalt häid võimalusi privaatseks elamiseks linnalähedal maal.

5.2. Kruntimine ja krundi sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse Hendriku maaüksusest 8 vähemalt 5000m² suurused väikeelamumaa sihtotstarbega krundid. Nende kruntide teenindamiseks moodustatakse lisaks 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt, 1 elektri alajaama krunt, 1 puurkaevu teenindamiseks ettenähtud krunt ja 1 tuletõrje veevõtumahuti jaoks ettenähtud krunt. Kõigi 8 elamukrundi sihtotstarbeks jääb 100% väikeelamumaa, millele võib ehitada ühepereelamu ja soovi korral kuni 2 kõrvalhoonet. Tee maa-ala ehk transpordimaa koos planeeritavate tehnotrassidega antakse hiljem peale valmimist Audru valla omandisse.

5.3. Hoonestus

Vastavalt kehtivale Audru valla üldplaneeringule tuleb kõigi Audru valda ehitatavate hoonete puhul tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse kohta. Selleks on vaja hoonete püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavade ja asukoha looduslikust eripäradest. Audru vallas ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooneid 10 000 m²-st väiksematele kruntidele. Kasutada tuleks naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). Hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Ehitusõiguse tingimused on kruntide kaupa ära toodud "Põhijoonisel" lk 9.

Kõigil 8 elamukrundil on toodud ära ehitusala, kuhu võib ehitada üksikelamu ja soovi korral kuni 2 kõrvalhoonet. Elamu võib olla kuni 2-korruseline, katusekaldega 10'–45' ja lubatud suurim täisehitusprotsent on vastavalt üldplaneeringule kuni 5%. Elamute suurim lubatud kõrgus võib olla

9,0m ja kõrvalhoone kõrgus kuni 5m. Hoonete tulepüsisivusklass on TP-3. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud. Keldrite rajamine hoonetele on keelatud, kuna tegemist on kõrge põhjaveega alaga.

5.4 Tänavate ja teedevõrk

Planeering on võtnud aluseks Teeseaduse §5, §13, §19 lg2, §25 lg2, §36, §37; Tee projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303) ja Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL1999, I55,2173). Planeeringuga on lahendatud kruntidele juurdepääs ühe mahasõiduga riigimaanteelt nr 19103 Audru-Lavassaare-Vahenurme kilomeetril 3,457. Planeeringuga nähakse ette ühe tupiktänav planeerimine 8-le elamukrundile. Vastavalt Maanteeameti tehnilistele tingimustele on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest teekaitsevööd, kuhu ei ole soovitatav planeerida elamute ehitusalasid. Vöönd on peale kantud ka „Põhijoonisele“. Tupiktänav ümberkeeramisplats on vastavalt projekteerimismuudatustele ette nähtud mõõtudega 14,5 x 20,0m. Uus tänav jääb kohaliku tähtsusega vallateeks ja on planeeritud katta asfaltkattega. Tee laius jääb 5,5 meetrit, nendelt mahasõidud 4m laiused. Mahasõidud on ette nähtud valgustada tänavavalgustuslampidega. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires, selleks on jäetud krundi piiri ja ehitusala vahele ruumi 6 meetrit. Vastavalt Maanteeameti kooskõlastusele (vt lisade kasust lk 17) tuleb enne ehitustööde algust kooskõlastada Lääne Regionaalse Maanteeametiga kõik riigimaantee teekaitsevööndis teostatavate tööde tehnilised projektid. Riigimaantee kaitsevööndi koridoris tuleb kehtestada ehitus- ja majandustegevuse piiranguala, lähtudes vajadusest võimalikeks perspektiivseteks tee õgvenduseks või laienduseks, kergliiklustee välja ehitamiseks, tehnovõrkude paigutamiseks, teede püsivust tagava vetereziimi parendamiseks vms tegevuseks (Teeseadus § 36 lg 1). Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus, sellest tulenevalt riigimaantee kate servast lähemale kui 20 meetrit kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud.

5.5 Haljastus, heakord ja piirded

Kuna planeeringuala on täies ulatuses kõrghaljastatud, on planeeringunõue, et iga elamukrundioomanik peab oma krundil säilitama kõrghaljastust 75% ulatuses. Maha tohib võtta ainult ehituse ja sissesõidutee alla jäävad puud.

Vastavalt kehtivale Audru valla üldplaneeringule võib piirdeaedade rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaedade võib rajada kas mööda katastriüksuse piire või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Kõik piirdeaedade peavad asuma teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala) ja suhteliselt suuri krundi pindalaid. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.

Kruntide piirete kõrgus võib olla maksimaalselt 1,2m ja piirde materjalivalik lahendada elamu projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plank-aedu. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi ühepere-elamu puhul olla kõrgemad, kui 1,6 m. Prügikonteinerid paigaldada juurdepääsuteede lähedusse, kust neid saab hõlpsasti teenindada.

5.6. Tehnovõrgud

Kõik kommunikatsioonide orienteeruvad asukohad on toodud „Tehnovõrkude skeemil“ lk 11.

Kanaliseerimine

Tsentraalne kanalisatsioonivõrk puudub lähikonnas. Elamute kanaliseerimine on lahendatud lokaalselt igal krundil eraldi septiku ja imbväljakutega. Täpsem septiku ja imbväljaku asukoht sõltub puude paiknemisest krundil ja see valitakse võimalikult avarale alale.

Veevarustus.

Kruntide puhta veega varustamine on planeeritud kohalikust uuest puurkaevust, mille jaoks on planeeritud iseseisev 90m² suurune krunt. Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni vähendamiseks 50 meetrilt 10 meetrile saadetakse sellekohane taotlus Keskkonnaametile ja enne planeeringu seadusekohast vastuvõtmist peab olema olemas sellekohane kooskõlastus. Joogivee kvaliteet peab vastama EV kehtivatele normidele. Elamukvartali veetorustik paigaldatakse plastveetorudest läbimõõduga 95mm, PN10. Torustik paigaldatakse ~ 1,8m sügavusele maapinnast tihendatud liivaalusele. Veetorustike hargnemiskohtadele ehitatakse veekaevud DN500, kuhu paigaldatakse kummikiilsiidriid DN 50 igale hargnemistorustikule. Kõik tänavatorustikust lähtuvad haruühendused ehitatakse välja kuni krundi piirini PE torudest läbimõõduga 32mm.

Elektrivarustus.

Elektri tehnilised tingimused nr. 183395 on väljastatud 28. 09. 2010.a. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond poolt. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud uus alajaam riigimaantee äärde juurdepääsuga planeeritavalt teelt. Planeeritava alajaam toide nähakse ette Umala haruliini mastist 5. Kuni uue alajaamani ja ka sealt edasi Lavassaare poole on planeeritud keskpinge maakaabel piki tee äärt kraavist kinnistute poole, millele tuleb seada tehnovõrgu servituut 2m kummalegi poole. Liitumisel ei ehitata välja haru mis läheb Lavassaare poole, kuid planeeringuga jäetakse see võimalus. Kuna osaliselt tuleb kaabel planeerida läbi naaberkinnistu (Kaasiku), siis on planeeringu lisade kausta lisatud sellekohane lihtkirjalik kokkulepe. Alajaamast edasi viiakse elektri maakaabel kõikide kinnistuteni. Liitumiskilbid on planeeritud 2-4 tarbija peale üks liitumiskilp. Liitumispunkti asukoht jääb transpordimaa maa-ala sisse kinnistu piiri vahetusse lähedusse.

Välisvalgustusele on planeeritud metallmastid valgustitega, mis on ette nähtud paigaldada tee äärde umbes 30 cm tee servast. Kuna välisvalgustus koos kaablitega ja muu elekter kuuluvad eri organisatsioonidele, siis on planeeritud vahe kaablitele min 30 cm. Tänav-, muus välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms.

Sademevesi ja drenaaz.

Kuna planeeringuala on tasane ala, siis tuleb eriti tähelepanu pöörata sademete ära suunamisele planeeringualalt. Hendriku kinnistu välispiiridel on olemasolev kraavitus. Ette on nähtud uue kraavi kaevamine planeeritava tupiktänavaga äärde, kuhu saab suunata ka elamukruntide sade- ja pinnaseveed.

Küte.

Soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil. Individuaalkütteks võib kehtiva üldplaneeringu järgi kasutada kas soojusvahetuspumpasid, passiivset ja aktiivset päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid küttevõtteid, puitkütet, elektrikütet, gaasikütet või õlikütet. Elamute ehitamisel on soovitatav vältida õlikütet ja vältida ainult elektrikütet baasil lahendusi. Nende asemel on otstarbekas eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid. Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektis.

Sidevarustus.

Kogu planeeringualal on tagatud mobiilside. Audru vallas tervikuna on võimalik kasutada kõigi kohalike mobiilsideoperaatorite teenuseid. Audru valla üheks prioriteediks on interneti püsiühenduse võimaluste parandamine, mis oluliseks eelduseks kvaliteetsete elamu- ja ettevõtusalade arendamisel. Sidevõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt elamute projekteerimise käigus.

5.7 Keskkonningimused

Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel.

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooneid köetakse tahkeküttega ning soe vesi tagatakse sama küttesüsteemiga või elektrienergia baasil. Eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha kogu arendatava ala jaoks võiks paigutatud hästi ligipääsetavasse kohta.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

5.8. Tuleohutusnõuded

Alus: Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* ([RT I 2004, 75, 525](#)); Vabariigi Presidendi 18. mai 2010. a otsusega nr 654, *Tuleohutuse seadus* ([RT I 2010, 24, 116](#)).

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas).

Kõik planeeritavad elamud kruntidel on tulepüsisusklassiga TP-3. Ehitiste vahelised kujud on enamjaolt 15m või rohkem.

Tuletõrje veevõtukohaks on planeeritud eraldi krundile kinnine 50m³ veemahuti, mis jääb elamukruntide positsioonidega 7 ja 8 vahelise piiri lähedale.

Veevõtukoht peab vastama EVS812 osa 6:2005 nõuetele. Vt Asukoha skeem lk 8 (veevõtukoht tähistatud).

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuna tegemist on hajaasustatud piirkonnaga, näeb planeering ette elamukruntidele aedade ehitamise (kõrgus kuni 1,2 meetrit) ja tänavavalgustuse rajamise turvalisuse suurendamiseks. Muus osas ei ole mingit vajadust teha selle töö mahus ettepanekuid täiendavate turvameetmete rakendamiseks.

5.10 Piirangud

5.10.1 Kehtivad piirangud

Servituudid

Kehtivad servituudid puuduvad.

Teede kaitsevööndid

Lähtuvalt Teeseadusest lugeda võrdseks ehituskeeluvöönd teekaitsevööndiga, mis on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest (Teeseaduse § 36 lg 1 p 1). Maantee kaitsevööndisse mitte kavandada hooneid lähemale kui 50 meetrit sõidutee servast. Riigimaantee kaitsevööndi koridoris tuleb kehtestada ehitus- ja majandustegevuse piiranguala, lähtudes vajadusest võimalikeks perspektiivseteks tee õgvenduseks või laienduseks, kergliiklustee välja ehitamiseks, tehnovõrkude paigutamiseks, teede püsivust tagava veerežiimi parendamiseks vms tegevuseks (Teeseadus §36 lg 1).

Geodeetilised märgid

Geodeetilised märgid planeeringualal puuduvad.

Looduskaitsetelised piirangud

Looduskaitsetelised piirangud puuduvad.

5.10.2 Planeeringulahendusest tulenevad piirangud

Servituudialad

Kinnistus positsioonidega 1, 8, 7 ja 6 on kitsendatud servituudi näol elektri keskpinge kaabli talumiseks Eesti Energia AS kasuks. Servituudiala on kajastatud Tehnovõrkude joonisel lk 11. Sama servituudiala elektri maakaablile on planeeringuga seatud ka Kaasiku kinnistule. Sellekohane lihtkirjalik kokkulepe on lisatud planeeringu lisade kausta.

5.11 Arendaja kohustused

Arendaja või huvitatud isik peab enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmima vallaga lepingu detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ja nende rahastamise kohta. Välja ehitatavad rajatised on:

- 1)veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik
- 2)telekommunikatsioonivõrk
- 3)elektrivõrk
- 4)avalikult kasutatav tee
- 5)välisvalgustus
- 6)sadeveesüsteem;

Seletuskirja koostas :

Kadri Karjus

oktoober 2011