

Majandustegevusteade EP10250459-0001
Majandustegevusteade EL10250459-0001
Majandustegevusteade EEO000389
Majandustegevusteade EEK001176
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004

TELLIJA: Pärnu linn
OBJEKT: Metsise tee maaüksused,
Papsaare küla, Pärnu linn

T – 2171

METSISE
DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist

A. Kilumets

Projekteerija

S. Kolk/ K. Keel

KURESSAARE
2020



KÖITE KOOSSEIS

1. Menetlusdokumendid

1. Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 korraldus nr 606 Papsaare külas Metsise detailplaneeringu koostamise algatamine

2. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD..	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad:.....	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:	7
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	9
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	11
4.1. Krundijaotus:	11
4.2. Planeeritud ehitusõigus:.....	12
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	12
4.4. Krundile pääs ja parkimine	13
4.5. Haljastus ja heakord	14
4.6. Avalik ruum	14
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	14
4.8. Keskkonnakaitse	15
4.9. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed	16
4.10. Energiatõhusus	16
4.11. Piirkonna turvalisus	16
4.12. Tuleohutusnõuded	16
4.13. Servituutide vajadus	17
4.14. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused	18
4.15. Planeeringu elluviimine	18
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	20
5.1. Elektrivarustus	20
5.2. Sidevarustus	20
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	20
5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	21
5.5. Soojarvarustus	21

3. Joonised

1.	Asukoha skeem	DP-1
2.	Tugiplaan	DP-2
3.	Kruntimise plaan	DP-3
4.	Planeeringu lahendus	DP-4
5.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

4. Kooskõlastused

5. Lisad

1. Lisa 1 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 335837, väljastatud 01.11.2019
2. Lisa 2 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32817217, koostatud 22.10.2019
3. Lisa 3 - Pärnu Vesi AS tehnilised tingimused Pärnu linnas, Papsaare külas asuva Metsise arendusalale detailplaneeringu koostamiseks nr DT-198419, koostatud 11.12.2019
4. Lisa 4 - Illustratsioon

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Pärnu Linnavalitsuse 09.09.2019 otsus nr 606 Papsaare külas Metsise detailplaneeringu koostamise algatamine

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74)
- Audru valla üldplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Geodeetiline alusplaan: Geodeesiabüroo töö nr G-133 / 10-19.

1.4. Detailplaneeringu koostajad:

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ volitatud arhitekt, tase 7, Andrus Kilumets.

Projekti juht Kai Keel – planeeringu koostaja.

Planeeringu koostaja keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala ümberkruntimine, kruntidele ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonidega liitumiste lahendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala haarab enda alla Papsaare külas paiknevad Metsise tee maaüksused:

- Metsise tee 1 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1755, pindala 991 m²),
- Metsise tee 2 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1756, pindala 1391 m²),
- Metsise tee 3 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1757, pindala 1302 m²),
- Metsise tee 4 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1758, pindala 1289 m²),
- Metsise tee 5 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1759, pindala 1445 m²),
- Metsise tee 6 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1760, pindala 1565 m²),
- Metsise tee 7 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1761, pindala 2021 m²),
- Metsise tee 8 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1762, pindala 2032 m²),
- Metsise tee 9 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1763, pindala 1575 m²),
- Metsise tee 10 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1764, pindala 1981 m²),
- Metsise tee 11 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1765, pindala 2350 m²),
- Metsise tee 12 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1766, pindala 2365 m²),
- Metsise tee 13 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1767, pindala 2350 m²),
- Metsise tee 14 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1768, pindala 2049 m²),
- Metsise tee 15 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1769, pindala 2350 m²),
- Metsise tee 16 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1770, pindala 2011 m²),
- Metsise tee 17 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1771, pindala 5164 m²),
- Metsise tee 18 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1772, pindala 1467 m²),
- Metsise tee 18a (katastriüksuse tunnus 15904:003:1773, pindala 58 m²),
- Metsise tee 19 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1774, pindala 4899 m²),
- Metsise tee 21 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1775, pindala 4145 m²),
- Metsise tee 23 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1776, pindala 3187 m²),
- Metsise tee 25 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1777, pindala 2411 m²),
- Metsise tee 25a (katastriüksuse tunnus 15904:003:1778, pindala 80 m²),
- Metsise tee 27 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1779, pindala 1247 m²),
- Metsise tee 29 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1780, pindala 1249 m²),
- Metsise tee 31 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1781, pindala 1118 m²),
- Vanajõe tee 1 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1783, pindala 1596 m²),
- Vanajõe tee 3 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1784, pindala 1505 m²),
- Metsise tee (katastriüksuse tunnus 15904:003:1754, pindala 6246 m²),
- Metsise (katastriüksuse tunnus 15904:003:1782, pindala 1656 m²),
- Vanajõe tee lõik 2 (katastriüksuse tunnus 15904:003:1785, pindala 2349 m²).

Metsise tee ja Vanajõe tee lõik 2 maaüksuste sihtotstarve on 100% transpordimaa, Metsise tee 18a ja 25a maaüksuste sihtotstarve 100% tootmismaa, Metsise maaüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, ülejäänud maaüksustel 100% elumumaa. Alal kehtib Metsise detailplaneering (AS Pärnu EKE Projekt, töö nr 406042-DP, kehtestatud 14.06.2007). Planeeritava ala suurus on kokku ca 6,7 ha.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

läänest:

- Kuldnoka (katastritunnus 15904:003:0248) 100% maatulundusmaa;

idast:

- Vanajõe tee 5 (katastritunnus 15904:003:1005) 100% maatulundusmaa;

põhjast ja kirdest:

- Vanajõe sonn (katastritunnus 15904:003:1748) 100% üldkasutatav maa,
- Vanajõe tee (katastritunnus 15904:003:1749) 100% transpordimaa;
- Vanajõe tee lõik 2 (katastritunnus 15904:003:1785) 100% transpordimaa.

Lõunast piirneb planeeritav ala Audru jõega.

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kommunaalprojekt.ee

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritavad **Metsise tee** maaüksused on hoonestamata. Planeeritav ala on valdavas ulatuses kõrghaljastatud ning paikneb Vanajõe tee (vana jõesängi) ja Audru jõe vahelisel alal. Kogu ala on tugevalt liigendatud mikroreljeefiga. Maapinna abs kõrgused ca 3.23 – 1.07 m. Maa-ameti andmetel asub planeeritav kinnistu ülejutusohuga piirkonnas. Alast põhjas on tiigid (Vanajõe sonn). Planeeringuala lähiümbruses paiknevad peamiselt maatulundusmaa ja elumumaa sihtotstarbega kinnistud, mis on valdavas ulatuses hoonestatud.

Maaüksuste kõlvikuline koosseis on valdavalt metsamaa. Vanajõe tee ja Audru jõe äärsed maaüksused on osaliselt loodusliku rohumaa kõlvikuga.

Maa-alale pääseb Pärnu-Lihula maanteelt (tugimaantee nr 60) mööda Valgeranna teed (kõrvalmaantee nr 19112), Elu teed ja Vanajõe teed (kõrvaltänav nr 1590160). Ligipääs Pärnu-Lihula maanteelt kavandatavale alale on ka mööda Niidu (kõrvaltänav nr 1590184) ja Elise (kõrvaltänav nr 1590128) teed.

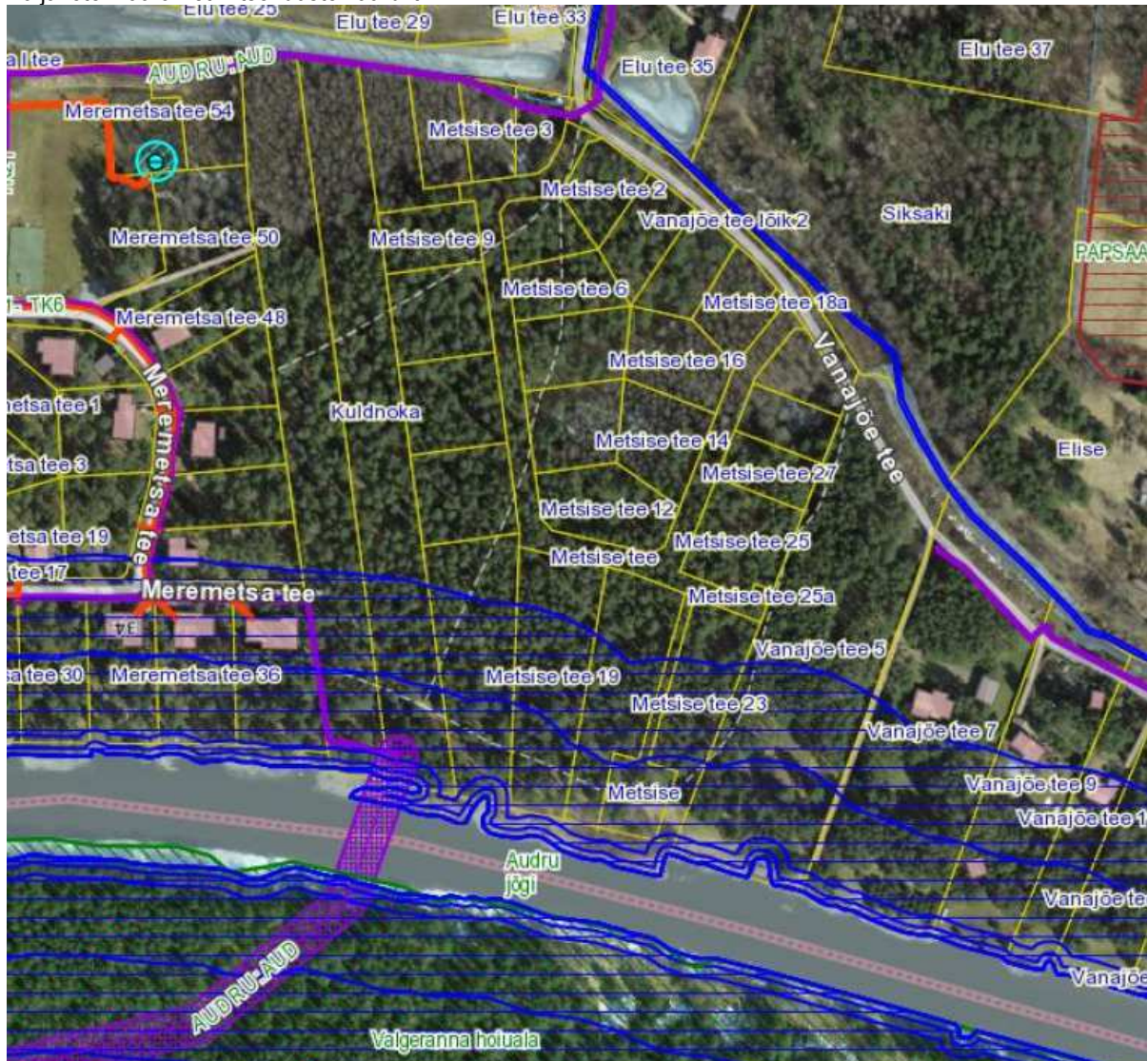
Planeeritaval alal on Maa-ameti kaardi kohaselt järgmised kitsendused-
Metsise tee 17, 19, 21, 23 ja Metsise maaüksused paiknevad:

- osaliselt Audru jõe kalda **ehituskeeluvööndis**. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. Metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.
- osaliselt kalda **piiranguvööndis**. LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit.
- osaliselt kalda **veekaitsevööndis** – 10 m põhikaardile kantud veepiirist (Veeseadus § 118, LKS § 39) ja neil paikneb avalikult kasutatava veekogu **kallasrada**- 4 m põhikaardile kantud veepiirist.

- elektrimaakaabelliin- **kaitsevöönd** 1 m mõlemal pool äärmistest kaablitest

Vanajõe tee lõik 2 kinnistul paikneb

- Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Audru valla üldplaneering, kehtestatud Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala hajaasustusalal, mis on elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse puhul määratakse lubatavate hoonete arv elamumaa krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusala suurus ja asukoht vastavalt krundi asukohale, looduslikele oludele ja kitsendustele.

- Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb uute elamute ehitamiseks koostada detailplaneering.
- Elamukrundi miinimumsuurus on Audru jõest 200 m ulatuses 2500 m², mujal 1200 m².
- Elamukrundi (sõltumata hoone tüübist) minimaalne laius pikemas küljes peab igal pool Audru vallas olema vähemalt 30 m v.a kui lubatust kitsamad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringuga.
- Audru vallas ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooned 10 000 m²-st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.
- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete nurga suurus tuleb määrata detailplaneeringuga).
- Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooalalise kasutusega elamud) peavad Audru vallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal.
- Elamuala sisese teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 12 m.
- Elamispinna pööranda absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,0 m kõrgus maapinnast Balti süsteemis. Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,0 m absoluutkõrgusest. Soovitatav on absoluutkõrgusega alla 3,0 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja hajaasustuses näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.
- Detailplaneeringu järgsete enam kui 2 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamute ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud) veetrassid, kanalisatsioonitrassid või rooveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

Üldplaneeringus on kõrgusmärgid antud vana süsteemi kohaselt, seetõttu lisatakse käesolevas planeeringus kõikidele kõrgusmärkidele +0,19 m abs (EH2000).

Piirded

Piirdeaiaid võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Eramajade piirdeaegade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.

Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering Audru valla üldplaneeringuga kooskõlas, detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Planeeritaval alal kehtib Metsise kinnistu detailplaneering (AS Pärnu EKE Projekt, töö nr 406042-DP, kehtestatud Audru Vallavolikogu 14.06.2007 otsusega nr 113). Planeeringu kehtestamise järgselt on ellu viidud vaid maa-ala kruntimine- 27 elamumaa sihtotstarbega krunti, üks transpordimaa, üks üldkasutatav maa ning kaks tootmismaad. Elamukruntide suurus on ca 1200 - 5200 m². Alal ehitustegevust ei ole toimunud, krundid on valdavalt kaetud metsamaaga.

Käesoleva planeeringuga soovitakse olemasolevad elamumaa maaüksused ümber kruntida suuremateks maaüksusteks, püstitada 10 ehitusloakohustuslikku üksikelandut ja määrata Audru jõe äärde üks üldkasutatav maa. Kavandatud elamumaa kruntide suurus on vahemikus 4600 m² kuni 6900 m², üldkasutatava maa suurus vähemalt 4000 m². Kehtiva detailplaneeringu lahendust muudetakse elamumaa kruntide arvu vähendamiseks ca 2/3 osas, vähendades sellega keskkonnakoormust ja mõju piirkonnale.

Metsise tee maaüksuste läheduses on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, millest osad on ellu viidud. Lähimad vähemalt osaliselt realiseeritud arendused on järgmised:

- Papsaare küla Jõesonni (Atta Peetri osaline) kinnistu detailplaneering (Eesti Veeprojekt OÜ, töö nr 25-06, kehtestatud 08.03.2007), millega on kavandatud 5,26 ha suurusel maa-alal moodustada 13 elamumaa, kolm transpordimaa, kaks üldmaad ja üks tootmismaa krunt. Planeeritud kruntidele on kavandatud kahekorruselised ühepereelamud ja ühekorruselised abihooned. Nimetatud maa-ala on krunditud ning osaliselt hoonestatud.
- Papsaare küla Kullimetsa kinnistu (*Meremetsa põik 1-12, Meremetsa tee 1-48*) detailplaneering (OÜ AB Büroo, töö nr DET-24067, kehtestatud 19.08.2004). Nimetatud planeeringu eesmärk on jagada 14,71 ha suurune Kullimetsa kinnistu 57 maaüksuseks. Neist moodustatakse 49 elamukrunti, 3 tootmismaa ja 4 üldmaad maakasutuse sihtotstarbega kinnistut ning 1 kinnistu transpordimaa sihtotstarbega ning määratakse neile ehitusõigus. Maa-ala on krunditud ning valdavas ulatuses hoonestatud.
- Papsaare küla Siisikese ja Kauri kinnistute detailplaneering (OÜ Castor Ehitus, töö nr DP0826, kehtestatud 09.09.2010), millega on kavandatud maa-ala jagamine 4 krundiks (2 ühepereelamute rajamiseks ja 2 transpordimaa krunti). Nimetatud maa-ala on osaliselt hoonestatud.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga krunditakse ümber olemasolevad Metsise tee maaüksused, nii et alale moodustatakse kokku 10 elamukrunti, üks transpordimaa krunt ja üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Elamukrundi minimaalseks suuruseks on üldplaneeringu kohaselt Audru jõe äärest 200 m ulatuses 2500 m², mujal 1200 m². Vanajõe tee lõik 2 maaüksus säilib olemasolevalt.

Vt lahendust detailplaneeringu joonisel DP-3 „Kruntimise plaan“.

Planeeringu järgsed moodustatavad krundid:

Pos	Katastriüksuse nime ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Metsise tee 1	5219	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
2	Metsise tee 3	6786	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
3	Metsise tee 5	5778	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
4	Metsise tee 7	6362	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
5	Metsise tee 9	5094	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
6	Metsise tee 11	5709	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
7	Metsise tee 4	5750	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
8	Metsise tee 2	5750	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
9	Vanajõe tee 1	5452	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
10	Vanajõe tee 3	5550	Üksikelamu maa-EP-100%	Elamumaa-E-001-100%
11	Metsise	4021	Puhkerajatise maa -PL, 100%	Üldkasutatav maa-Üm-017, 100%
12	Metsise tee	3623	Tee ja tänava maa-ala-LT-100%	Transpordimaa-L-007-100%
13	Vanajõe tee lõik 2, 15904:003:1785	2349	Tee ja tänava maa-ala-LT-100%	Transpordimaa-L-007-100%

Elamumaa (E-001)– alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa..

Transpordimaa (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas:

- 1) teemaa;
- 2) äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sealhulgas parklate maa;
- 3) raudteemaa;
- 4) lennuliiklusmaa;
- 5) navigatsiooniseadmete maa;
- 6) kõistee, trammitee ja nendega ehitus- või toomimisviisi poolest sarnase tee ning muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

Üldkasutatav maa (017; Üm)- avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.
(Keskonnaministri 14.08.18 määrus nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ § 38 ja Maakatastriseadus § 18¹)

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusala ulatus on reeglina määratud krundi kuju ja üldplaneeringu poolt seatud piirangutega (krundi min laius 30 m). Hoonestusalade määramisel kruntidele on arvestatud ruumilise olukorra, vajalike piirangute, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega.

Kohustuslik ehitusjoon on 10 m tänava äärsest krundi piirist. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 2/3 põhihoone tänavapoolsest fassaadist. Kuna tegemist on olemasoleva metsamaaga, ei ole lageraie lubatud.

Alla 20 m² rajatise (grillimaja, kasvuhoone või lehtla) võib olla krundil täiendavalt detailplaneeringuga määratud hoone arvule maksimaalselt 2 tk ning need võivad paikneda sarnaselt abihoonetega puude vahel lagedamatel kohtadel hoonestusala piires.

Lubatud hoonestusala planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega on näidatud joonisel DP-4 „Planeeringu lahendus“. Üldkasutatava maa krundile (pos nr 11) on lubatud rajada/paigaldada vaba aja veetmiseks sobivat taristut vastavalt kehtivale seadusele (arvestada ehituskeeluvööndi tingimustega).

Hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide koostamise käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Planeeritud ehitusõigus krundidel positsiooni numbriga 1-10

Krundi kasutamise otstarve	Üksikelamu maa-EP-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (üks elamu + kaks abihoonet),
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	350 m²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamul: maksimaalselt 9 m, lubatud nii 1 kui 2 kordsena
	abihoonel: kuni 5 m maapinnast, 1 korrus
Lubatud katusekalle	15° - 25°

Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooni numbriga 11

Krundi kasutamise otstarve	Puhkerajatiste maa-PL-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-

Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooni numbriga 12

Krundi kasutamise otstarve	Tee ja tänava maa-ala-LT-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-

Planeeritud ehitusõigus krundil positsiooni numbriga 13

Krundi kasutamise otstarve	Tee ja tänava maa-ala-LT-100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga konkreetseid arhitekturseid nõudmisi ei esitata, rajada võib nii ühe kui ka kahekorruselisi elamuid. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku ning sobituma loodusesse. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi.

Maa-ala hoonestuse ühiseks jooneks on ühesugune kaldkatus, kalde vahemikuga 15° - 25°.

Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 9 m maapinnast.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid:

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale, kivi, puit jms. Värvivalik hoonete fassaadidel tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone.

Piirded:

Piirete kavandamisel arvestada üldplaneeringus esitatud nõuetega, vt ptk 3.3. Piirdeaiaid võib rajada kas mööda katastriüksuse piire (v.a rannal ja kaldal) või suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber. Rohevõrgustiku koridori alal (ehituskeeluvööndis) ei ole piirete rajamine lubatud. Piirete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Nii tänaväärse kui ka kruntide vahelise läbipaistmatu piirdeaia kõrguseks on lubatud 1,2 m, läbipaistva puhul 1,6 m.

Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi tagasihoidlik (pastelne), kasutada võib naturaalseid toone. Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata ka võrkaiaga.

Kavandatavatele hoonetele kehtivad järgmised nõuded:

- Hoonestuse kavandamisel arvestada ülejutusohuga.
- Kõrvalhoonete ehituses peab kasutama samale krundile kavandatava elamuga sobivaid materjale ning peahoone ja kõrvalhooned peavad olema ühtses stiilis.
- Elamispinna pörandi absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Teistel hoonetel ei tohi elektripaigaldised olla alla 3,19 m absoluutkõrgusest.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses kõrgusmäärgini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooneid ja tehnotaristut.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.
- Uute hoonete kavandamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi.

4.4. Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Pärnu-Lihula maanteelt (tugimaantee nr 60) mööda Valgeranna teed (kõrvalmaantee nr 19112), Elu teed (Elutee II, jaotustänav nr 1590142) ja Vanajõe teed (kõrvaltänav nr 1590160). Ligipääs Pärnu-Lihula maanteelt alale on ka mööda Niidu (kõrvaltänav nr 1590184) ja Elise (kõrvaltänav nr 1590128) teed.

Elu tee on mustkatttega avaliku kasutusega tee. Vanajõe tee on Maanteeameti kaardi andmetel freesipurust kattega ja Elu teelt kuni Vanajõe tee lõik 2 maaüksuseni avaliku kasutusega, sealt edasi eratee.

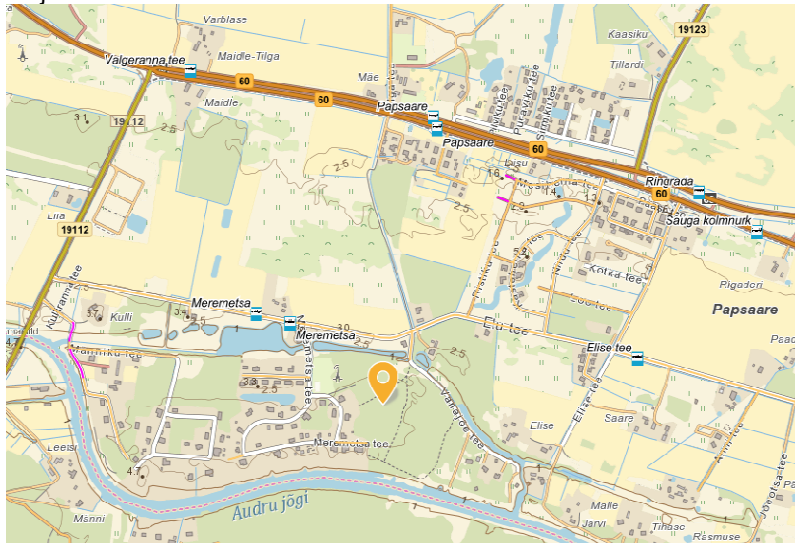
Kruntidele pos nr 9 ja 10 on juurdepääs Vanajõe teelt, tee määratakse Vanajõe tee lõik 2 maaüksuse ulatuses avaliku kasutusega või tagatakse juurdepääs vastava servituudiga. Juurdepääsuks ülejäänud kruntidele on kavandatud eraldi 12-14 m laiune transpordimaa, krunt pos. 12, kuhu rajatakse avaliku kasutusega juurdepääsutee koos tänavavalgustusega vastavalt kehtivatele normidele- vähemalt 3,5 m laiune. Tee katendikihtide valik, parameetrid, täpne asukoht ning valgustus lahendatakse vastava ehitusprojektiga.

Ülejutatavatel aladel elamuteni viivad juurdepääsuteed on soovitatav projekteerida kõrgusmäärgiga vähemalt +2.29 m abs (EH2000) teepinna peale, et tagada juurdepääs hoonetele tõenäolisemate (kuni +2.28 m abs 1 kord 10 aasta jooksul) ülejutuste korral. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada ülejutusel tekkiva veevoolu võimalikku erosiooniohtu. Krundi piirist hoonetenähtsuse lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse iga krundi piires projekteerimise käigus, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Juurdepääs kallasrajale ja üldkasutatavale maale on tagatud mööda kavandatavat jalgteed. Metsise tee lõppu on planeeritud teenindusliikluse ümberpöördekoht 12 x 14 m.

Vanajõe tee lõik 2, krunt pos 13 (olemasolev transpordimaa krunt, mida ei krundita) tee kõrgus, teekatte laius jm peab vastama samadele nõuetele nagu pos 12. Tänavavalgustuse väljaehitamise kohustust antud krundil arendajal ei ole, kui soovib siis võib seda teha. Vanajõe tee lõik 2 le, pos. 13, koostatakse vajadusel teeprojekt selle nõuetele vastavaks viimiseks ja rekonstrueeritakse vastavalt tee.

Lume lükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele omavalitsusega. **Juurdepääsuteede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist.**

Väljavõte Maa-ameti maanteeameti kaardist:



4.5. Haljastus ja heakord

Metsaportaali andmetel on Metsise tee maaüksustel valdavalt vanem männimets (pohla kasvukohatüüp). Ala põhjaosas on väheses ulatuses lehtmetsa (peapuuliikideks sanglepp ja hall lepp) ning kirdeosas segametsa (peapuuliigid sanglepp, mänd ja kask, naadi kasvukohatüüp). Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Raadatakse vaid elamute ja teede vahetu ehitusala. Keelatud on lageraie. Säilitada tuleb olemasolevad normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mille diameeter on üle 10 cm ning mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Metsaga kaetud krundidel kujundada raiete ning metsaaluse koristamisega looduslikud õuealad. Uue haljastuse rajamisel arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike.

Pinnast võib tõsta ainult hoonete ja teede alusel alal ja vahetus ümbruses, nii et ei kahjustaks säilitatavate metsaalal olevate puude kasvutingimusi.

Kaldaalal võib maapinda tõsta jõe leigipääsu rajamiseks, muus osas säilitada kaldaala looduslikkust.

Piirdeaedade kavandamisel järgida ptk 4.3 esitatud tingimusi. Jäätmete sorteeritud kogumine krundidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.6. Avalik ruum

Metsise tee maaüksused paiknevad Papsaare külas looduskaunis kohas Audru jõe ääres. Papsaare küla on kujunenud kompaktselt asustusega alaks ning on Pärnu linnaga väga tihedalt seotud. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust. Lähim ühistranspordi peatus paikneb Elu tee ääres (Meremetsa bussipeatus, kaugus ca 500 m planeeritavast maa-alast). Lähim suurem toidupood ja apteek asuvad Pärnu linnas, kool ja lasteaiad asuvad Audru osavallas.

Planeeritava ala läheduses paiknevad põhiliselt elamud ning hoonestamata maatulundusmaad.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Pärnu maakonna planeeringu kohaselt paikneb planeeritav ala Audru-Valgeranna (A27) väärtusliku maastiku alal, kus tuleb arvestada järgmiste maakasutustingimustega:

- hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule järgida olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavate võrgu ning ehitustraditsioonidega;
- säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- tagada kaunite teelõikude avalik kasutus;

- tagada kaunite veeteelõikude läbitavus;
 - maa sihtotstarbe muutmisel arvestada, et säiliks maastikumuster;
 - hoonete ehitamisel või ümberehitamisel säilitada ja sobitada maastikule omaseid hooned ja elemente;
- Maakonna planeeringuga tehakse ettepanek nimetada muuhulgas ka Audru-Valgeranna väärtuslik maastik rahvusmaastikuks, see tähendab, et tegemist on unikaalse maastikuga, mis vajab kõrgendatud tähelepanu.

Nimetatud planeeringu kohaselt on Audru jõgi roheline võrgustiku koridor, mille laiuseks on ehituskeeluvööndi ulatus. Seega asub planeeritav ala osaliselt roheline võrgustiku koridoris.

Üldised tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks ja säilitamiseks:

- säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist;
- tagada, et looduslike alade osatähtsus tugaladel ei langeks alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust;
- asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Loomade liikumise takistamise vältimiseks on piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala;
- säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) hoidmine;

Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega, mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda. Rohevõrgustikus (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja olemasoleva haljastuse puudumisel on soovitatav rajada sinna võimalusel uushaljastus.

Käesoleva planeeringuga ei kavandata rohevõrgustiku koridori (ehk ehituskeeluvööndisse) hoonestust ega uusi piirdeid. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Planeeringuga ei kavandata rajatise, mis kahjustaks rohevõrgustiku sidusust ja toimimist. Lähtuvalt eeltoodust ei ohusta planeeritav tegevus rohevõrgustiku toimimist. Planeeritav ala paikneb üleujutusohuga alal. Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole üleujutusohuga aladele soovitatav uusi elamualasid kavandada. Käesoleva planeeringuga kavandatakse olemasolevate elamumaa sihtotstarbega maaüksuste ümberkruntimist ning elamute rajamist piirkonnas, mis paikneb teiste elamualade vahel, seega ei ole tegemist uue elamuala planeerimisega. Hoonestuse kavandamisel arvestatakse üleujutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

4.8. Keskkonnakaitse

Planeeritav maaüksus ei asu kaitstaval alal, kuid paikneb osaliselt kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis, veekaitsevööndis ning roheline võrgustiku koridoris. Audru jõe vastaskaldal on Valgeranna hoiuala. Hoiuala paikneb planeeritavast alast ca 50 m (lähimast hoonestusalast ca 150 m) kaugusel, mis on piisavaks puhveralaks. Elamute rajamine Metsise tee maaüksustele väljapoole ehituskeeluvööndit ei mõjuta kaitseala kaitse eesmärke. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse¹ (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.01.2018) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitiselised abinõud planeeritaval alal on :

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kuna planeeringuga ei kavandata tegevust looduskaitsealal, siis ei kahjusta selle elluviimine lähima kaitstava ala ning liikide soodsat seisundit. Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest. Kavandataval tegevusel puudub oluline mõju teisel pool Audru jõge paiknevale Valgeranna hoiuala kaitse-eesmärkidele.

4.9. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Alla 3,19 m absoluutse kõrgusega aladele on erandina lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms) arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega.
- Tõsta maapinda hoonete ümbruses (hoonestusala ulatuses) kõrgusmäärgini +2.29 m abs, et kaitsta hooned ja tehnotaristut. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealad, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Vooluveekogude äärsetel maatükkidel ja kruntidel tuleb arvestada ehituskeeluvööndi liikumisega maa suunas, ehitusõiguse realiseerimisel peab ehitatav ehitise olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga.

4.10. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Olemasolevate hoonete renoveerimisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.11. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.12. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Üldplaneeringu järgi on tegemist hajaasustusalaga. Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et hoonestusalade kaugus krundipiirist on vähemalt 5 m. Lähimad hoonestatud kinnistud paiknevad planeeritavatest hoonestusaladest enam kui 50 m kaugusel, seega on nõutud tuleohutusküja kõrvalkinnistutega tagatud. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu. Lähim

tuletõrje veevõtukoht asub Elu tee ääres (Vanajõe tiik, ca 500 m kaugusel planeeritavast alast). Pärnu Vesi AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt paikneb lähim hüdrant Vanajõe tee ääres (krunt pos nr 9 juures). Vajaliku tuletõrjevee varustuse tagamiseks on Metsise tee äärde planeeritud lisaks kaks hüdranti (vt joonis DP-5). Standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 andmetel peab veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse hüdrandid, olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Hüdrantide kavandamisel lähtuda kehtivatest normidest ning standarditest.

4.13. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi 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.

Eeldatavad servituudivajadusega alad on näidatud joonisel DP-5 Tehnovõrkude koondplaan, **alade suurus ja asukoht on ligikaudne ning täpsustatakse projekteerimise käigus.**

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Krunt pos 1, Krunt pos 12, Vanajõe tee lõik 2 (15904:003:1785)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaablit; 2 m alajaamast
	Krunt pos 12, Vanajõe tee lõik 2 (15904:003:1785), Vanajõe tee (15904:003:1749),	Krundid pos 1-10;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks.	2 m mõlemale poole kanalisatsioonitorustiku telgjoont; 2 m mõlemale poole veetorustiku telgjoont; 1 m mõlemal pool sideehitist; 2 m reoveepumplast

4.14. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Kruntidel jäävad kehtima kõik ptk 3.2 toodud kitsendused.

4.15. Planeeringu elluviimine

- Enne detailplaneeringu kehtestamist on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus sõlmida Pärnu Linnavalitsusega kokkulepe, mille kohaselt ehitab arendaja välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vastava juurdepääsutee, krunt pos 12, koos mahasõitudega elamu kruntideni, jalgtee krundil pos 11, ühisveevärgi ja ühisreoveekanalisatsiooni tänavatorustikud ja pumplad, krunte teenindava elektrivõrgustiku ja elamukruntide teenindavad kraavid.
- Omanike taotluse alusel annab Pärnu linnavalitsus olemasolevate kinnistute (katastriüksuste tunnustega: 15904:003:1755; 15904:003:1756; 15904:003:1757; 15904:003:1758; 15904:003:1759; 15904:003:1760; 15904:003:1761; 15904:003:1762; 15904:003:1763; 15904:003:1764; 15904:003:1765; 15904:003:1766; 15904:003:1767; 15904:003:1768; 15904:003:1769; 15904:003:1770; 15904:003:1771; 15904:003:1772; 15904:003:1773; 15904:003:1774; 15904:003:1775; 15904:003:1776; 15904:003:1777; 15904:003:1778; 15904:003:1779; 15904:003:1780; 15904:003:1781; 15904:003:1783; 15904:003:1784; 15904:003:1754; 15904:003:1782) ümberkruntimise korralduse vastavalt detailplaneeringuga kavandatule 10 elamukrundile, positsioonidega 1-10, ühele transpordimaa krundile, positsiooniga 12, ja ühele üldkasutatava maa krundile, positsiooniga 11.
- Moodustatud krundid kinnistatakse maaomaniku avalduse alusel. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta ning märges võimaliku üleujutusohu kohta.
- Arendaja projekteerib ja ehitab välja vastavad juurdepääsutee, krunt pos 12, kruntideni koos tänavavalgustusega.
- Vanajõe tee lõik 2, krunt pos 13 (olemasolev transpordimaa krunt, mida ei krundita) tee kõrgus, teekatte laius jm peab vastama samadele nõuetele nagu pos 12. Tänavavalgustuse väljaehitamise kohustust antud krundil arendajal ei ole, kui soovib siis võib seda teha. Koostatakse vajadusel teeprojekt selle nõuetele vastavaks viimiseks ja rekonstrueeritakse vastavalt tee.
- Kasutusloa saanud Vanajõe tee lõik 2 koos tehnovõrkudega antakse linnale tasuta üle.

7. Arendaja korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi tänavatorustiku ja reoveekanaliseerimise tänavatorustiku ja pumplate projekteerimise ja väljaarenduse kuni kruntide liitumispunktideni.
8. Arendaja korraldab elektriga varustatavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
9. Arendaja ehitab välja vajaliku kraavistiku sademevee ärajuhtimiseks.
10. Arendaja ehitab välja jalgteed krundil pos 11.
11. Peale juurdepääsutee ja ühiskasutatavale tehnilisele taristule kasutusloa saamist vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele on võimalik taotleda ehitusloakohustuslikele hoonetele, üksikelanumetele ja abihoonetele ehitusluba.
12. Moodustatav transpordimaa krunt pos 12 võõrandatakse Pärnu linna omandisse, kui pos 12 on koos taristuga nõuetekohaselt välja ehitatud ja kasutusloa saanud. Võõrandamistingimused täpsustatakse lepinguga.
13. Planeeritud rohealad on planeeritud avalikuks kasutuseks ning maaomanike ühisomandisse, kelle kohus on tagada ka ala hooldamine. Enne kruntide müüki tagab tervikuna arendatavate alade hoolduse arendaja. Pos 11 (üldkasutatav maa) omanikeks saavad pos 1 kuni pos 10 omanikud.
14. Pärnu linnavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 335837, väljastatud 01.11.2019, planeeritavate kruntide elektriliitumiseks nähakse tarbija varustamiseks elektrienergiaga ette uue komplektalajaama rajamine. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidritega 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena (2 kohalisena) teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad (vt. detailplaneeringu joonist DP-5 „Tehnovõrkude koondplaan“). Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 5.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks on Telia Eesti AS väljastanud tehnilised tingimused nr 32817217. Vastavalt tehnilistele tingimustele näha ette asukohad side liinirajatistele. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust PPS-35 (Elu tee ja Vanajõe tee ristil). Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Pärnu Vesi AS on ühisveevärgi ja ühisreoveekanalisatsiooniga liitumise kavandamiseks väljastanud tehnilised tingimused nr DT-198419. Tehniliste tingimuste kohaselt on lähimaks ühenduspunktiks ühisveevärgiga Vanajõe tee lõik 2 kinnistul asuv peatorustik De110 PE. Peatorustik ja ühendustorustikud on kavandatud lähimast ühenduspunktist kuni planeeritavate kruntideni. Arendusala ühisveevärgile on ette nähtud kaks tuletõrjehüdranti. Lähim ühenduspunkt ühisreoveekanalisatsiooniga on Elu teel asuv ühisreoveekanalisatsiooni surveatorustik. Survekanalisatsiooni torustik on kavandatud piki Vanajõe tee kinnistut kuni arendusalale planeeritava pumplani (krundil pos nr 8). Pumpla asukoha valikul arvestatakse maapinna reljeefi ja naaberlade tehnilisi võimalusi ning vajadust pumpla hilisemaks kasutamiseks. Planeeritavatelt kruntidelt pumplani on kavandatud isevoolne reoveekanalisatsioon.

Planeeringu joonisel DP-4 kujutatud tehnovõrkude asukohad ja suurus on tinglikud. Konkreetne asukoht ja lahendus esitatakse projekti mahus, mille käigus võetakse vajalikud kooskõlastused naabritelt.

5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Metsise tee maaüksused asuvad luiteliivade alal. Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale haljasalale. Maapinnal on kalded kas Audru jõe või vana jõesängi poole.

Käesoleva planeeringuga on näidatud võimalik sademeveekraavitus, mis täpsustatakse ehitusprojektide käigus, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele ning tänavamaale. Krundilt pos 2 juhtida sademeveed üle krundi pos 1 vanajõe sonni. Krundi pos 3 sademeveed saab juhtida krundile pos 4 rajatava kraavi kaudu Audru jõkke. Kruntide pos 7, pos 8, pos 9 ja pos 10 sademeveed saab ühise kraaviga juhtida Vanajõe tee lõik 2 kinnistul olevasse kraavi.

Maaomanikel on kohustus hoida kraavid toimivatena. Sademe- ja liigvee ärajuhtimine juurdepääsuteedelt lahendatakse teeprojektiga. Tee äärde on vajadusel võimalik rajada nõvad, mille kaudu juhitakse sademevesi Vanajõe tee lõik 2 kinnistul olevasse kraavi.

Kogu planeeritav ala paikneb üleujutusohuga piirkonnas. Iga hoonestatava krundi hoonealuse pinna kõrgus ning vastav vajalik maapinna täitmine (mis on lubatud hoonete ja teede alusel alal ja vahetus ümbruses) lahendatakse edasise arhitektuurse projekteerimise käigus. Planeeritava maapinna kõrguse määrab konkreetne arhitektuurne lahendus. Seejuures järgida ptk 4.3 ja 4.9 esitatud nõudeid, sh:

- Tõsta maapinda hoonete ümbruses kõrgusmäärgini +2.29 m abs (EH2000), et kaitsta hooneid ja tehnotaristut.
- Elamispinna pörandi absoluutkõrgus Audru vallas ei tohi olla alla 3,19 m kõrgus maapinnast (EH2000 süsteemis). Soovitav on absoluutkõrgusega alla 3,19 m paiknevad hoone konstruktsioonid rajada veekindlatena.
- Hoonete ± 0.00 on vähemalt 0,3 m planeeritud maapinnast.

5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Soojavarustuse kavandamisel kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks on alal lubatud rajada maaküte vaid soojuspuuraukudena.