

LinnArt OÜ

Linnart OÜ reg. nr 12039757 Mõniste vald Võrumaa 66009

tel. 56 20 88 64 e-post: hele@linnart.ee www.linnart.ee

Töö nr: 082011-14

Köide I

Objekti asukoht: Saarde vald, Tuuliku küla

Tellijä: Saarde Vallavalitsus

Planeerimisettevõte: Linnart OÜ

Planeerija: Hele Möllits



UUE-PARU KINNISTU DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERING

Tallinn 2012

Sisukord

I ÜLDOSA.....	3
1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid.....	4
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.1 Planeeringuala asukoht.....	4
3.2 Katastriüksuse sihtotstarve ja hoonestus	5
3.3 Haljastus.....	5
3.4 Tehnovõrgud.....	5
3.5 Keskkonnatingimused.....	6
4. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale.....	6
5. Detailplaneeringuga kavandatav	6
5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused.....	6
5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5.3 Arhitektuursed nõuded.....	8
5.4 Haljastus, tiik, heakord ja piirded.....	8
5.5 Teed ja parkimise nõuded.....	9
5.6 Vertikaalplaneerimine.....	10
5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	10
5.8 Tulekaitse abinõud.....	11
5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
5.10 Keskkonnatingimused.....	13
5.11 Piirangud.....	15
5.11.1 Kehtivad piirangud.....	15
5.11.2 Planeeringulahendusest tulenevad piirangud.....	16
5.12 Arendaja kohustused.....	16
II GRAAFILINE OSA.....	17
1. Asendiskeem.....	18
2. Tugijoonis.....	19
3. Põhijoonis	20
4. Vaade planeeringule.....	21

I ÜLDOSA

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Planeeritav ala asub Pärnumaal Saarde vallas Tuuliku külas.

Lähtedokumendid (vt detailplaneeringu lisamaterjalide kausta)

- Planeeringu koostamise aluseks on Saarde Vallavolikogu otsus 19.10.2011 nr 21 (vt Lisa 1).
- Pärnu maakond, Saarde vald, Tuuliku küla Uue-Paru kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Saarde Vallavolikogu 19.10.2011.a. Otsus nr 21 lisa (vt lisa 2).
- Kiri Keskkonnaametilt - Arvamus Uue-Paru maatüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta. 02.12.2010 nr PV 6-8/43072-2 (vt lisa 6).
- Terviseamet Lääne Talitus Uue-Paru maatüksuse detailplaneeringu terviseohutuse hinnang 01.11.2011 nr 9.3-1.9693 (vt lisa 7).
- Kiri Keskkonnaametilt - Uue-Paru detailplaneeringu eskiislahendus. 27.01.2012 nr PV 6-5/11/39255-2 (vt lisa 8).
- Kiri Keskkonnaametilt – Uue-Paru kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus 10.02.2012 nr PV 6-5/11/39255-4 (vt lisa 9)

Alusplaan

- Planeeringuala on mõõdistatud FIE Peeter Karpa poolt 12.12.2011.a., töö number 121211.

Tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimused

- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 198758 (vt lisa 10)

Arvestamisele kuuluvad seadused, määrused ja teised dokumendid

- planeerimisseadus;
- looduskaitseadus;
- veeseadus;
- teeseadus;
- säästva arengu seadus;
- Natura 2000 alade kaitsekorraldus;
- Sookuninga looduskaitseala kaitse-eeskiri
- katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- Saarde valla ehitusmäärus (Saarde Vallavolikogu 31.05.2006 määrus nr 21)
- Saarde valla üldplaneering (kehtestatud 30.01.2008.a. Nr 2 Saarde Vallavolikogu otsusega)
- Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; kruntide ehitusõiguse määramine; kruntide hoonestusala piiritlemine; liikluskorralduse sh parkimisala määramine; haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine; tehnovõrkude määramine; servituutide vajaduse määramine.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus



Fotol olemasolev õuema koos taluhoonega (foto perek. Närep arhiivist).

3.1 Planeeringuala asukoht

Planeeritav ala pindalaga ca 58 ha hõlmab Uue-Paru kinnistut (katastriüksuse tunnus: 78201:004:0010), asukohaga Tuuliku küla, Saarde vald, Pärnumaa. Sisuline planeerimine toimub Uue-Paru kinnistu loode ja läänepoolses osas, mille suurus on ca 10 ha. Seetõttu on geoalus koostatud ainult eelmainitud alal, sest kogu ala mõõdistamine ei ole otstarbekohane.

Planeeritav ala külgneb põhjast Raesaare maatulundusmaaga, idast Jäärja Mestskonna kaitsealuse maaga, lõunast Alttoa-Põllu maatulundusmaaga ning läänest T-19337 Tali-Tuuliku-Massiaru teega.

Planeeringuala, kus toimub sisuline planeerimine, on suhteliselt tasase reljeefiga ning vähese kõrghaljastusega. Absoluutkõrgused mõõdistatud alal jäävad vahemikku ca 51,06....54,55 m. Suurem osa planeeritavast alast, kus ei toimu sisulist planeerimist, on kaetud metsaga. Kinnistu piir kulgeb põhjast Ura jõega ja idast Tuuliku peakraaviga. Kinnistu olemasoleva hoone ja Ura jõe vahelisel alal asub tiik.

Planeeritav ala asub Saarde vallas Tuuliku külas vahetult T-19337 Tali-Tuuliku-Massiaru tee kõrval, mis on kahesuunaline, kruusakattega, ilma kõnniteedeta. Teest lääne poole jääb Nigula looduskaitseala. Uue-Paru kinnistu asub Sookuninga looduskaitseala kaitsevööndis ning

Natura2000 linnualal. Lisaks looduskaitsealale jäävad planeeritava ala lähiümbrusesse peamiselt maatulundusmaad ja riigi reservmaad.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad mitme kilomeetri kaugusel nagu ka lähimad naabrid.

Kinnistu sisene tee on pinnaskattega ning kulgeb Tali-Tuuliku-Massiaru teelt kuni Tuuliku peakraavini olles kasutuses just kraavi korrastustööde tegemiseks. Kuna kraavi vahetus läheduses puudub ümberkeeramise võimalus, siis on teel tihendatud pinnasega laiem koht, kus on võimalik ümber keerata. 100 meetri kaugselt maanteest keerab kinnistu sisene tee olemasolevate taluhooneteni. Varasematel aegadel on eluhoone kõrvalt ning edasi piki tiigi idakallast läinud põllutee naaberkinnistule.

3.2 Katastriüksuse sihtotstarve ja hoonestus

Uue-Paru kinnistu, pindalaga 57,3 ha, katastritunnusega 78201:004:0010 praegused ühisomanikud on Aivar Närep, Janari Kasemets, Helena Kasemets, Merli Kasemets, Astrid Närep ja Üllar Närep. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (011;M) 100% (vt lisa 11).

Planeeritava ala loodeosas asub ehitusregistri andmetel (vt lisa 12) elamu ja laut. Lisaks ehitusregistris nimetatutele on kinnistul veel kelder ja välikäimla ning ühe abihoone varemed. Hooned vajavad renoveerimist.

3.3 Haljastus

Kinnistu loode- ja läänepoolse ala kõrghaljastuse moodustavad peamiselt kiirekasvulised puud-põõsad, mis on peale maa harimata jätmist võimutsema hakanud. Enamlevinuteks liikideks on lepp, kask ja paju. Taluhoone juurde viiva tee ääres kasvavad ka üksikud männid ning hoovis on mõned viljapuud. Kinnistul kasvav mets on segamets, kus leidub nii leppa, kaske, kuuske kui ka mändi.

Kinnistu maa jaotus: ehitusalune maa 180 m², haritav maa 0,9 ha, looduslik rohumaa 9,2 ha, metsamaa 42,9 ha, õuema 1,0 ha, muu maa 3,3 ha, sh veealune maa 2,4 ha.

3.4 Tehnovõrgud

Uue-Paru kinnistu Tali-Tuuliku-Massiaru teega paralleelselt asub keskpinge õhuliin. 2011 .a. suvel on projekteeritud Paru mastalajaam (30 kVA trafoga) ning madalpinge kaabelliin, mis mõlemad asuvad keskpingeliini kaitsevööndis.

Kinnistul on kaks olemasolevat kaevu: puurkaev, mida hetkel ei kasutata ning mille sanitaarkaitsevöönd on 50 m ning salvkaev keldri läheduses.

Muud tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad.

3.5 Keskkonnatingimused

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Saarde valla üldplaneering on kehtestatud Saarde Vallavolikogu 30.01.2008 otsusega nr 2) on planeeritava ala põhisihotstarve roheline võrgustiku koridori ala.

4. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev, kuna planeeringuga ei tükeldata roheline võrgustiku koridori olulisel määral, kuna tegemist on suure (ca 58 ha) kinnistuga ning sisuline planeerimine toimub vaid kinnistu loodeosas. Planeeritaval alal ei ole ettenähtud ulatuslikku metsaraiet, kuna ärimaa puhul on tegemist endise taluhooviga ning elamud on paigutatud võsastunud ja lagedamatele aladele enne metsa. Planeeringus ei ole ettenähtud ulatuslikke teede rajamisi vaid kasutatakse maksimaalselt olemasolevaid teid. Et tagada loomade liikumiskoridorid, ei piirata kogu planeeritavat ala aiaga. Piirded on lubatud vaid vahetult hoonete lähedusse.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

5.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringus on öeldud, et Saarde valla teeavad atraktiivseks puhke- ja elamiskohaks just ulatuslikud soo- ja metsaalad ning tänu looduskeskkonnale on vald turismi seisukohalt külastajatele huvipakkuv. Seega sobib planeeringus ettenähtud tegevus ideaalselt üldplaneeringuga pakkudes nii turistidele majutust kui ka uute perede valda kolimise võimalust.

5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Üldplaneering näeb ette, et hajaasustusega aladel on minimaalne elamumaa sihtotstarbega krunt 1 ha suurune, mis on ka minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus. Käesolevas planeeringus on kõik moodustatavad krundid kas 1,0 ha või suuremad.

Antud planeering käsitleb põhjalikumalt ca 10 ha suurust osa Uue-Paru maaüksusest, mille kogusuuruseks on 57,3 ha. Planeeringuga jagatakse krunt 7 uueks krundiks – elamumaaks, maatulundusmaaks, ärimaaks ja liiklusmaaks.

Käesolev detailplaneering määrab kruntide maakasutuse sihtotstarbed. Krundi kasutamise sihtotstarve on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.

Katastriüksuse sihtotstarbe nimetamisel juhindutakse Vabariigi Valitsuse poolt 23. oktoober 2008 kinnitatud „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” määrusest nr 155.

Jagamise teel moodustub (vt joonis nr 3):

- kaks elumumaa (001; E) krunti (pos 1 ja pos 4), suurustega 2,5 ha ja 1,9 ha;
- kolm maatulundusmaa (011;M) krunti (pos 2, pos 3 ja pos 7), suurustega 1 ha, 1 ha ja 46,1 ha;
- üks ärimaa (002;Ä) krunt (pos 5), suurusega 3,6 ha;
- üks liiklusmaa (007;L) krunt (pos 6); suurusega 1,2 ha.

Olemasolevad vanad taluhooned (elumaja ja laut ning varemed) jäävad ärimaa krundile. Eluhoonet eelmainitud krundile enam ei jää vaid planeering näeb ette majutus- ja teenindushoonete ja -rajatiste rajamist. Eesmärgiks on võsastunud ja lagunema kippuv talukoht korrastada ning kujundada hubane ja meeldiv turismikoht, mis pakub majutus- ja puhke teenust. Puhkeotstarbel on ettenähtud ärimaale lõkkeplats, kiigeplats, spordiväljakud ning võimalus tiigis supelda. Lisaks hoonetele on kavas rajada autokaravanidele mõeldud parkla ning telkimisala. Samuti on plaanis korrastada ja suurendada olemasolevat tiiki ning hooldada rohumaid. Kuna ala asub Natura2000 linnualal, siis on külastajate tarbeks ette nähtud karavanide parkla kagu nurka puidust vaatetorn (kuni 8 m kõrgune).

Lisaks äritegevusele näeb planeering ette ka kahe eluhoone rajamise. Elumumaa kruntidele on ettenähtud üks eluhoone ja kaks abihoonet. Eluhooned asuvad vastavalt Saarde valla ehitismäärusele teineteisest minimaalselt 100 meetri kaugusel. Kõik hooned ja rajatised asuvad krundi piirist vähemalt 10 m kaugusel. Pisike puhkerajatis (paviljon) on mõeldud kinnistut läbiva tee keskel olevale laiendusele, kus on võimalus jalgu puhata ning autosid ümber keerata, sest tee ise on tupiktee, mis on kraavide hooldustööde jaoks rajatud.

Planeeringualale jäävad metsa-alad kuuluvad säilitamisele, kuid neid tuleb mõningal määral piirata, et säilitada traditsiooniline maastikuilme. Silmas tuleb pidada, et säilitada tuleb põlispuid ja teisi bioloogilist mitmekesisust toetavaid elemente.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimustega, olemasolevate ning planeeritavate tehnovõrkude, maantee teekaitse- ja sanitaarkaitsevööndi, tuleohutuskujadega ning jõest tulenevate piirangutega. Uue-Paru maaüksusel asuvate olemasolevate hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kuid hoonete laiendamine väljaspoole hoonestusala on keelatud. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 3).

Hoonete suurimat lubatud ehitusalust pindala ei ole lubatud ületada. Lubatud on ehitada väiksemas mahus. Hoonete suurimat lubatud korruselisust/kõrgust maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast) ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

5.3 Arhitektuursed nõuded

Arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 3).

Piirkonna ehituslaad on lahtine. Kohustuslik ehitusjoon puudub. Tüüpiline piirkonna elamu on kuni kahekorruseline viilkatusega puitkonstruktsioonis hoone, mille välisviimistlus on valdavalt värvitud puitlaudisvooder. Detailplaneeringuga seatav ehitusõigus järgib olemasolevat ümbruskonna hoonestuse stiili ja näeb ette olemasolevate elamutega proportsionaalsete viilkatustega ja puitvälisviimistlusega hooned. Hooned peavad kujunduslikult sobima juba olemasolevate hoonetega.

Välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid, eelistatult vähetöödeldud kohalikke materjale, mille koostis on kontrollitav ega sisalda terviseriskiga komponente. Lubatud on puit ja laudis. Keelatud on plast ja originaali imiteerivad materjalid. Värvilahenduses jääda looduslähedaste ja neutraalsete toonide juurde, kasutades loodussõbralikke värve. Ei tohi kasutada eredaid ja silmatorkavaid värvitoone. Akende suuruse ja paigutuse valikul arvestada orientatsiooniga ja sellest tulenevate energiakadude ja energiakasudega. Kasutades maksimaalselt ära passiivset päikesekütet. Avatäideteks on puit. Ei tohi kasutada plastikaknaid ja plastikuksi. Hoonete räästakõrgus määratakse hoone projekti käigus sõltuvalt valitud katusekaldest.

Enne ehitusprojekti koostamist kooskõlastada hoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlusmaterjalide kasutus Saarde Vallavalitsuse Ehitusnõunikuga.

5.4 Haljastus, tiik, heakord ja piirded

Olemasolevat kõrghaljastust, mis planeeringu eesmärkide saavutamisele ja kavandatud ehitustegevusele ette ei jää, tuleb säilitada nii suures ulatuses kui võimalik. Hoonete paigutamisel tuleb järgida, et hoone paigutatakse nii, et väärtuslikke puid tuleb maha võtta minimaalselt või üldse mitte. Ulatuslike murualade rajamine ei ole lubatud ning kaitse-eeskirja § 15 p 2 kohaselt on piiranguvööndis keelatud puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine. Hoonete paigutus kruntidel peab jääma kompaktselt ning ülejäänud maa-ala peab säilima kas rohumaana või lasta looduslikult metsastuda.

Olemasolev tiik on ette nähtud korrastada. Detailplaneeringus on tiigi idapoolsele kaldale kavandatud tugevdatud pinnasega ala tule tõrjeveevõtu kohaks. Seetõttu on ettenähtud tiigi süvendamine, et oleks tagatud tule tõrje veevõtukoha toituvus. Perspektiivis on võimalik tiiki veelgi süvendada, et tagada tiigi parem toimimine ning takistada selle täiskasvamist. Süvendamiseks on vaja tellida eraldi projekt. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg1 p17-le ei too veekogu süvendamine kuni 500 kuupmeetri ulatuses kaasa keskkonnamõjude hindamise kohustust. KMH vajalikkuse üle langetab otsuse kohalik omavalitsus. Lisaks süvendamisele näeb planeering ette ka tiigi veepeegli laiendamist kuni 500 ruutmeetri. Tiigi laiendamiseks tuleb taotleda vallavalitsuselt projekteerimistingimused. Laienemine toimub tiigi läänepoolses osas. Tiigi funktsioon, peale tule tõrjevee reservuaariks olemist, on ka pakkuda turistidele võimalust end kuumal suvepäeval jahutada või peale sauna kümmelda.

Üldplaneering näeb ette, et piirdeid võib suure maaüksuse korral rajada ainult vahetult hoonestatava ala ümber. Detailplaneeringus on ette nähtud võimalus rajada piirded elamumaa kruntidel vahetult ümber hoonete ning ärimaa krundil üks ühine piire ümber telkimisala, spordiplatsi, parklate ning hoonete (vt joonis nr 3), et tagada majutust ja teenust kasutatavate inimeste turvalisus. Piirded teha teekatte servast minimaalselt 2 meetri kaugusele. Hajaasustuses ei tohi läbipaistmatu kivi- või puitaied olla kõrgem kui 1,6 m ja võrkaed või osaliselt läbipaistev puitaied kõrgem kui 2 m. Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ korrale, kus ei ole lubatud seada ohtu roheline võrgustiku säilimist ning mistõttu ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore, ei ole maatulundusmaale piirde rajamist ette nähtud.

Krundi heakorramisel tuleb lähtuda tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Prügi tuleb hoida selleks planeeritud tsooni paigaldatud konteineris, mille regulaarselt tühendamiseks sõlmitakse vastav leping. Tekkinud biolagunevad jäätmed on soovitatav kohapeal komposteerida. Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Saarde valla heakorraeskirjast.

5.5 Teed ja parkimise nõuded

Planeeritav ala asub Tali-Tuuliku-Massiaru kõrvalmaantee (T-19337) ääres, mis on kaherealine ning kruusakattega. Teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest. Sanitaarkaitsevöönd on 60 m sõidutee servast.

Kinnistule ei ole ettenähtud uut mahasõitu, kasutusse jääb olemasolev mahasõit.

Kruntidele juurdepääs jääb olemasoleva kinnistusesse tee kaudu. Olemasolev tee on planeeritud laiendada kuni 4 meetrini.

Pos 5 kinnistul on olemasolevat teed pikendatud tiigini, kus asub tuletõrje veevõtukoht ning planeeritava majutushooneni kinnistu idaosas. Kavandatud tuletõrje veevõtukohta juurde on ette nähtud tugevdatud pinnasega manööverdusala tuletõrjeautode juurdepääsu ja ümberpööramise võimaldamiseks. Platsil mõõtmega 175 m² on ruumi korraga kahele tuletõrjeautole (vt põhijoonis jooni nr 3).

Eluhoonete juurdepääsud on samuti olemasolevalt teelt. Äriotstarbega kinnistule on rajatud kaks parklat, mis on soovitatav katta kruusa, killustikuga või murukiviga. Asfaltkate ei ole piirkonnas iseloomulik. Üks parklatest on sõiduautode jaoks (jääb olemasoleva hoone lõunakülge), mis võib maksimaalselt mahutada kuni 9 autot. Teine parkla on mõeldud nii sõiduautodele kui autokaravanidele. Loetletud planeeringulahendused on näidatud põhijoonisel (vt joonis 3).

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud standardist EVS 843:2003 Linnatänavad, mille järgi on elumajadega kruntidele (pos 1 ja pos 4) ettenähtud kaks kuni kolm parkimiskohta kinnistu

territooriumil ning parkimiskohtade täpne asukoht näidata hoone projektiga. Pos 5 kinnistule on normatiividega ettenähtud 19 parkimiskohta, mis on jagatud kahe parkla vahel.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51,04 – 54,55. Kõrgeim punkt on planeeritaval alal olemasolev hoone vahetus läheudses ning õuealale viival teel. Maapind langeb Ura jõe suunas.

Hoonestusala ulatuses on lubatud maapinna tõstmine. Vertikaalplaneerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et maapinna kalded on suunatud hoonetest eemale. Juurdepääsuteede kõik osad peavad olema ümbritsevast alast kõrgemal vältimaks vee kogunemist teele. Teele tuleb anda piki- ja põikikalle. Kõrgused täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusest ja teedest vabal alal suuri maapinna muutusi ei planeerita.

Planeeringuala täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ja tee ehitusprojektides. Ehitamisel eemaldatav pinnas paigutada vertikaalplaneerimisel kavandatavatele õuealadele või transportida selleks sobivasse ja ettenähtud kohta. Eemaldatud pinnase kasutamine detailplaneeringu alal peab olema kooskõlas alal kehtivate kaitse-eesmärkidega ja -korraga.

5.7 Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude rajamisel peetakse silmas, et rajatavad kommunikatsioonid on võimalikult lühikesed ja ei muudaks maastiku väärtust. Planeeringuala vajalike tehnovõrkudega varustamiseks on käesolevas planeeringus antud põhimõttelised lahendused, mis on näidatud joonisel nr 3. Võrkude väljaehitamise etapilisus ja lõplik ulatus määratakse vastava projektiga.

Veevarustus

Piirkonnas puudub ühisveevärk. Uue-Paru maaüksusel asub olemasolev salvkaev ja puurkaev (vt joonis 2).

Kruntide veevarustuse lahendamiseks on olemasolevast puurkaevust, millel on 50 m ulatusega sanitaarkaitseala. Olemasolev salvkaev jääb toimima kui reservkaev, juhul kui puurkaevust elektri katkestuse tõttu pole võimalik vett tarbida.

Veetorustiku ehitamiseks tuleb koostada projekt. Vastavalt veeseaduse §8 (põhjavett võetakse rohkem kui 5 m³ ööpäevas), tuleb keskkonnateenistusest taotleda vee erikasutusluba.

Heitvee kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon.

Planeeritavate kruntide 1, 4 ja 5 reovesi puhastatakse kohapeal septiku ja imbsüsteemi abil. Antud piirkonnas on põhjavesi hästi kaitstud ning omapuhasti rajamiseks on piisavalt ruumi.

Imbsüsteemi kuja on vähemalt 10 m ja see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Sademevee kanalisatsioon

Planeeringualal pole eraldi sadeveetorustikke ette nähtud ning sademevee ärajuhtimine toimub looduslikul teel pinnasesse imbumise või olemasolevate kraavide baasil. Planeeritaval alal ei teki puhastamist vajavat sademevett. Sademeveekanalisatsioon lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Elektrivarustus

Uue-Paru maaüksusel on olemasolev võrguühendus 3x16A. Maaüksusel asub OÜ Jaotusvõrgule kuuluv Paru mastalajaam ning keskpingeliin (vt joonis nr 2). Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 198758, väljastatud 27.02.2012 (vt lisa 10).

Elamumaa kruntide elektrivarustus saab toidet Paru mastalajaamast. Planeeritavad kaabelliinid asuvad olemasoleva tee ääres ning planeeritavad liitumiskilbid a 3x25A on ettenähtud kruntide piiridele juurdepääsuteede äärde. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Sidevarustus

Piirkonnas puudub Elioni kaablivõrk. Sidevarustust ei ole planeeritud.

Soojavarustus

Planeeringuga soojavarustuse üldtingimusi ei määrata. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalküttega. Kütte liik määratakse kindlaks hoone projektiga.

Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleks energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Kütteallikana on lubatud kasutada tahkekütet (nt puit), elektri- ja maakütet, päikeseenergiat ning muid ökoloogilisi küteliike. Keelatud on kasutada kivisütt ning muid rohkelt tahmavaid kütuseid.

Välisvalgustus

Riigimaantee ja sissesõidutee on valgustamata. Planeeritud elamumaa krundite õuealade valgustamisel soovitavalt kasutada liikumisanduritega valgusteid.

5.8 Tulekaitse abinõud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Maksimaalne tulekustutusvee vajadus hoonele on 3h 10L/s. Sisetulekustutus lahendatakse pulberkustutitega.

Uue-Paru maaüksuse olemasoleva tiigi äärde on planeeritud tugevadatud pinnasega tuletõrjeevõtukoh (vt joonis nr 3) koos juurdepääsu ja überpööramise võimalusega. Platsi

mõõtmed on 175m². Juurdepääs veevõtukohale ja vee võtmine peab olema võimalik kõigil aastaegadel ja igasuguste ilmastikutingimustega.

Tuletõrje-veevõtukoht peab olema tähistatud valgustpeegeldava tahvliga või helendava sildiga, millele on märgitud veevõtuplatvormile paigutatavate tuletõrjeautode maksimaalne arv, veevaru ja omaniku andmed. Veekogu veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m (imemiskõrgust) ja vee sügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 m. Veevõtuplatvormi konstruktiivne lahendus peab tagama tuletõrjeautode paigutuse ja veevõtu operatsiooni ohutuse (piisav kandevõime, veeremistõke jms).

Looduslikust tuletõrje veevõtukohast tulekustutusvee kättesaamiseks peab see olema varustatud imitarnetoriga, mis on ühendatud kuiva hüdrandiga. Vee sügavus veekogus peab olema vähemalt 1,5 m. Ummistuste vältimiseks peab imitarnetoru keskpunkt veekogu põhjast olema vähemalt 0,5 m kõrgusel, samuti peab toru ots olema kaitstud metallvõrguga; metallvõrguga sõela avade pindala peab olema 3-kordne toru ristlõike pindala. Toru peab ulatuma läbi veekogu katva jääkatte ka suurima jääpaksuse korral, arvestades jää pealispinnast selle alla vähemalt 1 m. Kuiva hüdrandi projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ EVS 812-6:2012. Täpsem tuletõrje veevarustuse tehniline lahendus töötatakse välja tööprojekti koostamisel.

Kruntidele on tagatud juurdepääs olemasolevalt Tali-Tuuliku-Massiaru teelt.

5.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringuga kavandatavad meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvad Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist.

Planeeringuga on välisruumi kavandamisel arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed. Maanteelt on kruntidele planeeritud üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli tulijate ja minejate üle;
- autode parkimine elamute lähedusse tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegude riski;
- elamute õuealadele on soovitatud kasutada liikumisanduritega valgusteid;
- elamukruntide õueala ümber ja ärimaa krundi ümber, kuni tee sanitaarkaitsevööndini on planeeritud piirded.

Lisaks on kruntide hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevusriske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- naabrivalve korraldamine;

- soovitatav on paigaldada kinnistutele välisvalgustus, eriti hooneesise ja sissepääsu juurde.

5.10 Keskkonnatingimused

Planeering ei näe ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine ja ei sea planeeringu alal keskkonna eritingimusi.

Uue-Paru maaüksus asub Sookuninga looduskaitseala Sookuninga piiranguvööndis. Võttes aluseks Keskkonnaameti Pärnu-Viljandi regiooni 02.12.2010.a. arvamuse nr PV 6-8/43072-2 (vt lisa 6), kus kirjutatakse, et kui planeeringulahendusega tagatakse kaitseala loodusväärtuste soodne seisund (tegevusi ei planeerita kinnistu metsaalale), lahendatakse korrektselt vee- ja kanalisatsiooniküsimused, külastuskoormus planeeringualal jääb eelpool kirjeldatud piiridesse, ei ole KSH algatamine vajalik.

Planeeringuga ei ole kavas rajada hoonestust Uue-Paru metsaaladele. Äriotstarbeline krunt moodustatakse olemasoleva taluhoovi alale ning eluhoonetega krundid endisele põllumaale, mis on hetkel võsastunud. Külastuskoormus jääb eeskirjades lubatud piiridesse ning rajatakse korrektsed vee- ja kanalisatsioonisüsteemid.

Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid.

Maa-alale laienevad veekogu veekaitsevöönd (10m), kalda ehituskeeluvöönd (50 m) ning Ura jõe piiranguvöönd (100 m). Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse majutus- ja teenindus hooned ja -rajatised Ura jõe piiranguvööndisse. Pos 5 krundil olev tuletõrjeveevõtu koha juurde viiv tee, jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse ning samuti on ehituskeeluvööndis olemasolev abihoone. Eelmainitud teed kasutatakse minimaalselt, seega ei kujuta tee endast suurt ohtu. Uusi hooned ehituskeeluvööndisse ei ehitatada. Olemasolev hoone rekonstrueeritakse.

Planeeringu ala asub Natura2000 linnualal ning Sookuninga looduskaitseala kaitsevööndis.

Kõigi ehitiste (hooned, teed, tehnovõrgud) rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Kruntide täiendav haljastus lahendatakse edaspidi hoonestuse projekteerimise etapis.

Ehitustegevuse ajal tuleb iga rajatise või hoone ümber määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Oluliste üksikpuude puhul tuleb tüvi vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra ühepoolseks kärpida.

Tiigi süvendamise ja laiendamise korral tuleb selleks koostada eraldi projekt.

Uue-Paru kinnistut läbib riiklik väike rohevõrgustiku tugiala (T7) ning sellega seoses on vastavalt teemaplaneeringus viidatud vajadustele seada tingimused roheline võrgustiku toimimise tagamiseks:

- -säilitada tuleb ala terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustamist. Detailplaneering ei killusta suurt metsamassiivi, kogu planeerimine toimub endisel taluõuel ja põllumaadel. Piirded rajatakse elamumaadel vaid hoonete vahetusse lähedusse ning osaliselt ärimaale (piire jääb tee sanitaarkaitsevööndist, ja veekaitsevööndist sisse poole, et tagada Ura jõe ääres ja 60 m tee lähedal loomadele liikumisteed).
- -tugialadel ei tohi looduslike alade osatähtsus langeda alla 90%. Kuna osa Uue-Paru kinnistust jääb tugialale, siis proovib planeering võimalikult palju säilitada looduslikke alasid.

Hoonestusalade % on kogu kinnistul kokku 3%. Hoonestus asub olemasoleval taluõuel, kus vanad hooned ja varemed rekonstrueeritakse. Uute hoonete % on väga madal arvestades kogu kinnistu pindala. Seega on tagatud looduslike alade tähtsuse säilimine.

Planeeritavast ala lääneküljel asuv T-19337 Tali-Tuuliku-Massiaru teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest ning maantee sanitaarkaitsevöönd on 60 m sõidutee servast. Riigimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatuses tuleb arvestada liiklusrumade, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 esitatud normmüra tasemete tagamiseks.

Ärimaa ja elamumaa hoonestus on planeeritud maantee sanitaarkaitsevööndi piirist kaugemale.

Terviseameti Lääne talituse 01.11.2011 nr 9.3-1.9693 kirjas ei ole Terviseameti Lääne talitusel detailplaneeringu kohta vastuväiteid (vt lisa nr 7).

Kruntide jäätmete kogumise korraldab iga krundi valdaja eraldi. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse juurdepääsuteede lähistele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris.

5.11 Piirangud

5.11.1 Kehtivad piirangud

Servituudid

Tabelis nr 1 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 173 on reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 3.

Tabel 1 Servituudi vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
Pos 1	Olemasolev keskpinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Pos 2	Olemasolev keskpinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Perspektiivne juurdepääsutee	Tagada juurdepääs krundile nr 3
	Planeeritav juurdepääsutee	Tagada juurdepääs krundile nr 1 ja 2
Pos 5	Olemasolev keskpinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritav veetrass	Tagada veevarustus kruntidele nr 1 ja 4
Pos 6	Olemasolev keskpinge õhuliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Planeeritav veetrass	Tagada veevarustus krundile nr 1
	Planeeritav madalpinge kaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus kruntidele pos nr 1 ja 4

Tehnovõrkude kaitsevööndid

- elektriliini kaitsevöönd – 10 m liini teljest kummalegi poole (keskpinge)
- elektriliini kaitsevöönd – 1 m liini teljest kummalegi poole (madalpinge kaabelliin)
- veetrassi kaitsevöönd – 2 m kummalegi poole trassi
- kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd - 2 m kummalegi poole trassi
- salvkaevu kuja – 10 m
- puurkaevu sanitaarkaitseala – 50 m
- imbväljakute kuja – 10 m

Tee kaitsevööndid

- tee kaitsevöönd – (Teeseadus § 13 lg 3) – 50 m välimise sõiduraja teljest
- tee sanitaarkaitsevöönd – 60 m tee servast

Geodeetilised märgid

Geodeetilised märgid puuduvad. Kõik geodeetiliste märkidega seotud probleemid lahendatakse koostöös vallavalitsusega.

Looduskaitsepiirangud

- veekaitsevöönd – (Veeseadus § 29 lg 2 p 2) 10 m
- kalda piiranguvöönd – (Looduskaitseadus § 37 lg 3) 100 m
- kalda ehituskeeluvöönd – (Looduskaitseadus § 38 lg 3) 50 m

Muinsuskaitsetised piirangud

Muinsuskaitsetised piirangud puuduvad.

Asjaõiguslikud piirangud

Planeeritaval alal asub Ura jõgi, mille kallasraja ulatus on 4 m ning millele tagatakse avalik juurdepääs.

5.11.2 Planeeringulahendusest tulenevad piirangud

Servituudialad

Servituutide sisu vt Tabel 1 Servituudi vajadus. Servituudi vajadus on kantud joonisele nr 3. Väljaspool planeeritavat ala ei nähta ette servituudi alasid.

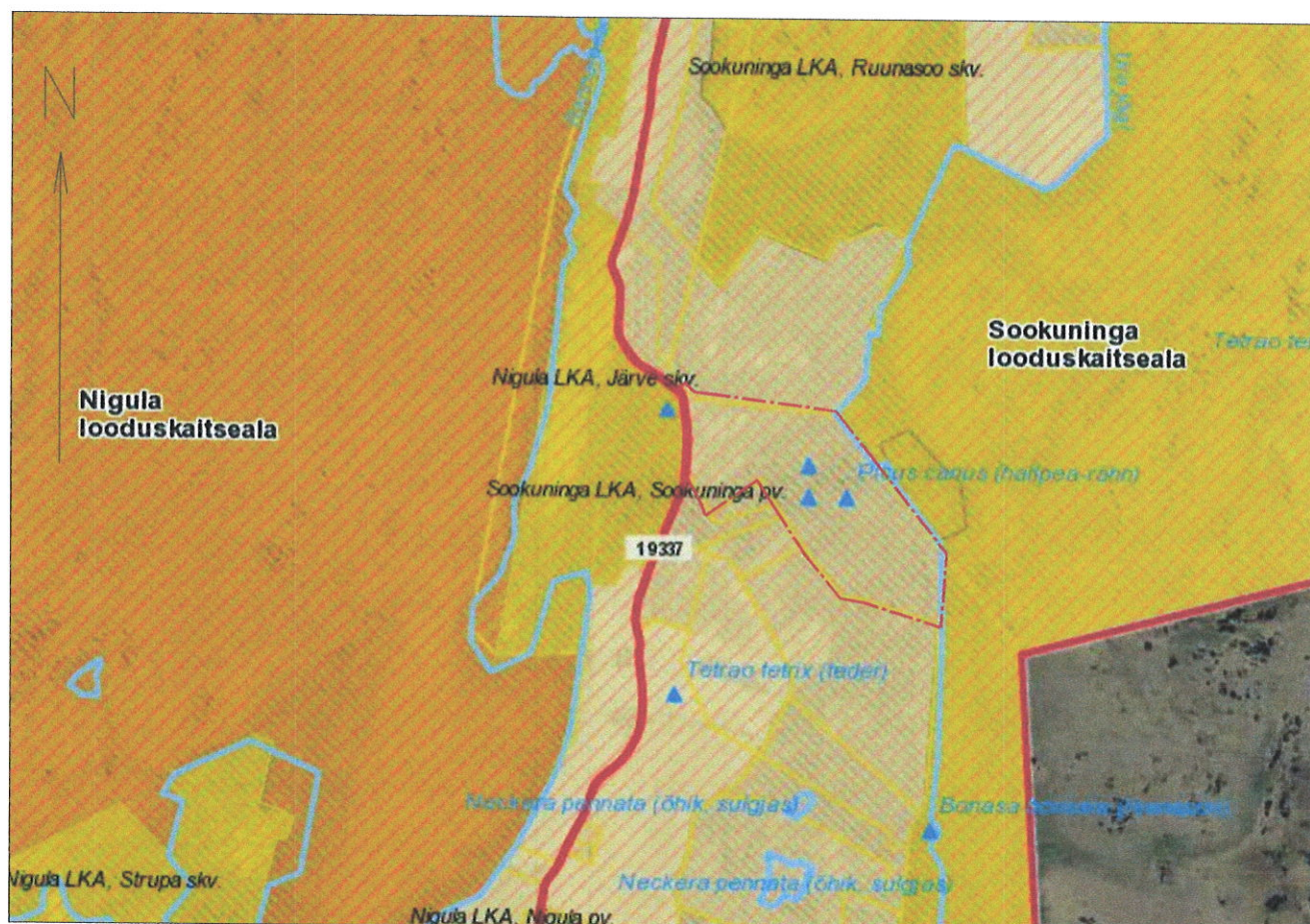
5.12 Arendaja kohustused

Huvitatud isik peab enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmima vallaga lepingu detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ja nende rahastamise kohta.

Kui huvitatud isik soovib detailplaneeringut ellu viia ehitusetappide kaupa, siis sel juhul on vajalik koostada vastav kruntimise joonis ja selgitus.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

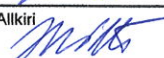
II GRAAFILINE OSA



Aluskaardina on kasutatud Maa-ameti kaarti seisuga märts 2012

TINGMÄRGID

	PLANEERITAVA ALA PIIR
	KATASTRIÜKSUSE PIIR
	KAITSEALA PIIR
	III KAT KAITSEALUSE LIIGI VÄLISPIIR
	III KAT KAITSEALUSE LIIGI PUNKTOBJEKT
	HOOLDATAV SIHTKAITSEVÖÖND
	LOODUSLIK SIHTKAITSEVÖÖND
	PIIRANGUVÖÖND
	LINNUALA

Objekt Uue-Paru kinnistu detailplaneering	Joonis Asendiskeem		Joonise nr. 1
	Projekti staadium detailplaneering		Mõõtkava
	Projektijuht Hele Möllits		Lepingu nr. -
Tellija Saarde Vallavalitsus Huvitatud isik Aivar Närep	Planeerija Hele Möllits	Allkiri 	Töö nr. 082011_14
		Allkiri 	Kuupäev 18.04.2012
LinnArt OÜ www.linnart.ee		Tel. +372 56 20 88 64 e-mail: hele@linnart.ee	
Saru küla, Mõniste vald 66009 Võrumaa			



Vaade 1 karavani parkla



Vaade 2 Pos nr 4 elumajale



Vaade 3 paviljon liiklusmaa laienduse juures