

AUDRU HOOLDEKESKUSE DETAILPLANEERING

Audru alevik

I KÖIDE



Töö nr: 1663DP1

Tartu 2016-2017

Esikaane foto: www.maaamet.ee

Tellijaja: Audru Vallavalitsus

Huivatud isik: Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



SISUKORD

Seletuskiri	5
1 Sissejuhatus	5
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2 Alusplaan	5
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
2 Planeerimise lahendus.....	6
2.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus	6
2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
2.3 Krundi ehitusõigus	7
2.4 Krundi hoonestusala piiritlemine	7
2.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.7 Ehitistevahelised kujad	7
2.8 Tehnovõrgud.....	8
2.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
2.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
2.11 Servituudid.....	10
2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
2.14 Planeeringu rakendamine.....	10
Joonised.....	13
1 Asendiskeem	15
2 Tugijoonis.....	16
3 Põhijoonis	17



SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS on esitanud ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks Audru alevikus Õuna tn 16. Detailplaneeringu eesmärk on riigi omandis olevale hoonestamata maaüksuse lõunapoolsele ca 4,7 ha suurusele osale anda ehitusõigus kolmest hooldekeskusele, kus pakutakse sotsiaalhoolekande teenuseid vanuritele ja erivajadustega kliendile.

Audru vallavolikogu on 01.09.2016 a otsusega nr 43 algatanud Audru hooldekeskuse detailplaneeringu ning algatamata jätnud KSH.

Planeeritav ala asub Audru aleviku äärealal, Põllu ja Õuna tänava nurgal. Audru valla üldplaneeringuga on ala reserveeritud elamumaaks. Audru valla üldplaneeringu alusel asub maaala detailplaneeringu koostamise kohustusega alas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Audru valla üldplaneeringus reserveeritud maakasutuse sihtotstarve muuta elamumaast sotsiaalhoolekande asutuse maaks.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

- Audru Vallavolikogu 13.05.2010 a määrus nr 19 Audru valla üldplaneering
- Audru Vallavolikogu 9.06.2016 otsus nr 33 Audru valla üldplaneeringu teemaplaneering Külades ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustusega alal

1.3 Alusplaan

Digitalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Aamos Atlas OÜ 2016.a septembris (töö nr 155-G-16).

1.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Audru alevikus reformimata riigimaad. Planeeringuala piirneb läänest Õuna tänavaga ja Õuna tn 20 kinnistuga, lõunast Põllu tänavaga ning idast kraaviga, põhjapool asuvad põllumaad. Reformimata riigimaa on hoonestuseta kinnikasvav endine põllumaa. Alal esineb rohkelt väheväärtuslikku isetekkelist looduslikku lehtpuu uuendust.

Planeeringuala maapind on tasane, jäädes vahemikku 2.30 kuni 2.90 m üle merepinna. Kuna ala maapinnakõrgus jääb alla 3 m esineb üleujutuste oht.

1.5 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringuala on tiheasustusalal. Üldplaneeringuga on ala reserveeritud elamualana. Planeeritaval alal ei asu Maa-ameti ja kultuurimälestiste registri kaardirakenduse andmete alusel ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilisi väärtusi. Maa-ameti kaardirakenduse andmete alusel planeeritavast alast asub Audru mõisa park 250 m kaugusel, Audru poldri looduskaitseala 400 m kaugusel, Valgeranna hoiuala 2,7 km ja Pärnu lahe hoiuala 2,3 km kaugusel.

Planeeritava ala naabruses läänepool asuvad olemasolevad alevikutüüpi ühepereelamutega kinnistud ning põhja- ja idapool põllumaad ja kinnikasvavad põllumaad.



2 Planeerimise lahendus

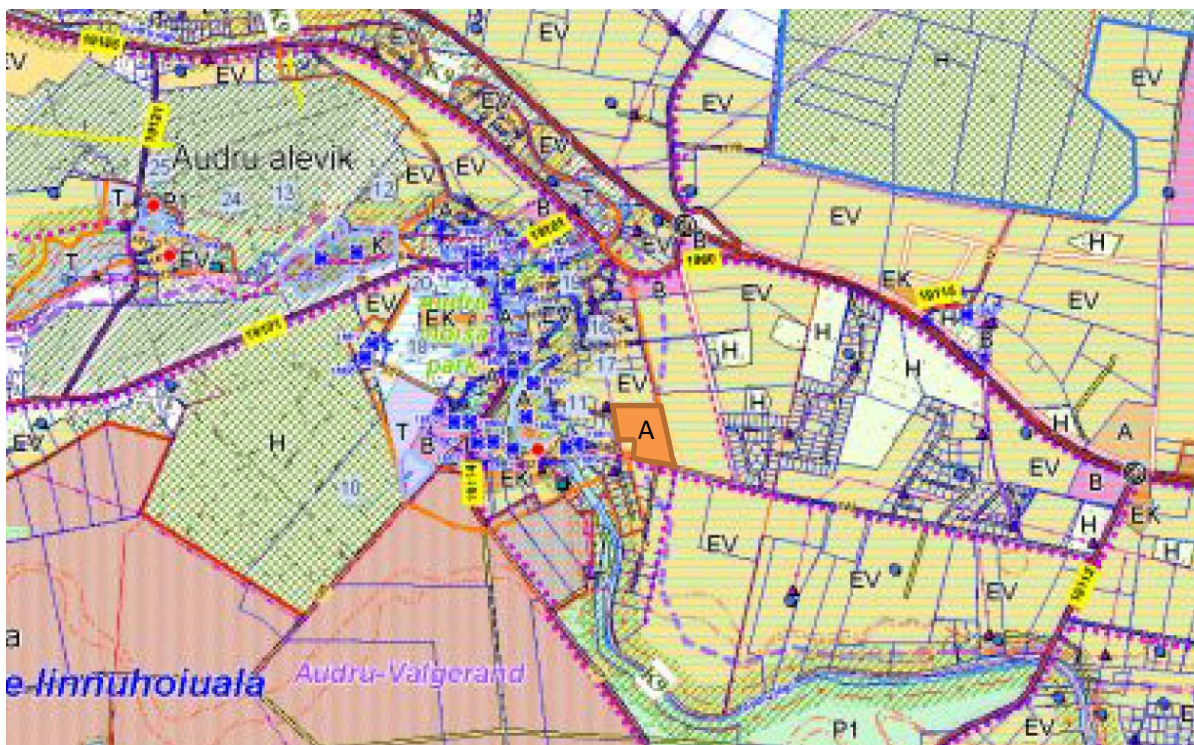
2.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Audru vallas on vajadus hooldekodu järele. Olemasolev Jõõpre hooldekodu on 17-le inimesele ja ülejäänud vanurid ja erivajadusega inimesed on olnud sunnitud koha leidma teistes kohalikes omavalitsustes olevates hooldekodudes. Pärnu maakonna teemaplaneeringus Pärnu maakonna sotsiaalne infrastruktuur 2008-2015 on märgitud Lindi külla eakate inimeste päevakeskus-kodu rajamine, Audru valla sotsiaalhoolekande arengukava aastateks 2009 – 2015 ja Audru valla arengukavas on märgitud hooldekodu rajamine Lindi külla, kuid tänaseks on ilmnenu, et alla 300 elanikuga külas ei ole võimalik leida rahastust EL-t hooldekodu rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse Audru valla vajadustele vastav hooldekeskus. Selleks on Audru aleviku serval valitud välja asukohta ja olemasoleva taristu tõttu sobilik maa-ala. Audru valla üldplaneeringus on üles loetletud tegevused, millised ei ole lubatud kavandada Audru valda. Hooldekeskuse kavandamine ei ole eelnimetatud tegevuste nimekirjas.

Kavandatava hooldekeskuse tegevusega luuakse eeldatavalt juurde ca 60 töökohta. Elukeskkonna rikastamine sõltub eelkõige pakutava keskkonna kvaliteedist ja selles on vallal head eeldused. Kvaliteetne elukeskkond meelitab valda uusi elanikke ja pidurdab väljarännet. Üldplaneeringu kohaselt on valla eesmärk kasvatada mõõdukalt elanikkonda, säilitades looduse peamised väärtused ning võimaluse erinevat elustiili harrastavate inimeste eluks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Audru valla üldplaneeringus reserveeritud maakasutuse sihtotstarve muuta elamumaast üldkasutatavaks maaks, mis on mõeldud sotsiaalhoolekande asutuse rajamiseks. Juhul kui teenust hakkab osutama kohaliku omavalitsuse või riigi asutus, määratakse kavandatavate kruntide katastriüksuse sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa, kuid kui teenust hakkab osutama kasumit taotlev ettevõtte, määratakse katastriüksuse sihtotstarbeks ärimaa.



Skeem 1. Väljavõte Audru valla üldplaneeringust. Reserveeritud elamumaa (EV) sihtotstarbega ala muudetakse üldkasutatavaks maaks (A).

2.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundid Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 moodustatakse reformimata riigimaast. Krunte Pos 1, Pos 2 ja ja Pos 3 võib liita. Liitmisel liidetakse ka ehitusõigus, välja arvatud kõrguse osas.

2.3 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud Põhijoonisel.

2.4 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud Põhijoonisel. Hooned on planeeritud teest eemale krundi sisemusse. Planeeringus on esitatud hoonestusala võimalikult suur, et hiljem oleks arhitektil hoone paigutamisel rohkem valikuvõimalust. Planeeritud kruntide omavahelistel piiridel on hoonestusala viidud krundipiirini, et kruntide võimalikul liitmisel oleks rohkem võimalusi hoone soodsaks paigutamiseks. Kuna kontaktvööndis ühtne ehitusjoon puudub ei ole planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont määratud.

2.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritud kruntidele on kavandatud Põllu tänavalt. Planeeringus on esitatud orienteeruv kruntide sisene teedelahendus, mis täpsustatakse projektiga. Projekteerimisel arvestada tuletõrjetehnika võimalustega.

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil teenindavatele väikeveokitele ning personali ja küllastajate sõiduautodele. Planeeringus on esitatud võimalik parklate asetus ja parkimiskohtades arv, mida tuleb projekteerimisel täpsustada.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse ja puhketegevuse osakaal peab planeeringualast olema vähemalt 40%. Olemasolev kõrghaljastus on väheväärtuslik isetekkeline lehtpuu uuendus, mida võib säilitada. Soovitav on teha harvendusraie. Planeeringus on esitatud säilitatava kõrghaljastuse ja planeeritud kõrghaljastuse ala. Kõrghaljastust on planeeritud säilitada ja uut kavandada eelkõige kaitsehaljastuse eesmärgil.

Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10 % krundi pindalast. Uushaljastust võib rajada haljasala tingmäärgiga tähistatud alale lisaks planeeringus esitatule. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Võimaliku maakütte kollektori alal ei ole võimalik istutada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

Planeeritaval alal, kus absoluutkõrgus on alla 3,0 m, on vaja arvestada üleujutuse tekkimise riskiga, seetõttu nähakse planeeringus ette maapinna täitmist hoonetealusel alal.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud Põhijoonisel.

2.7 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 aasta määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2. Hoonete ehitamisel lähemale kui 8 m tuleb kavandada tulemüür või tuletõkke nõuetele vastav sein.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasoleva ja planeeritud hüdrandi baasil. Olemasolev hüdrant (nr 23, võimsusega 40l/s) asub Õuna tn 20 kinnistul. Uus hüdrant on planeeritud Põllu tänavale Pos 2 kinnistu juurdepääsu juurde. Hüdrandi planeeritud võimsuseks on vähemalt 20 l/s.

Planeeritud hoonete väline tuletõrje veevooluhulk on kuni 20l/s.



2.8 Tehnovõrgud

2.8.1 Veevarustus

Planeerimisel on lähtutud Pärnu Vesi AS poolt 31.10.2016 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr DP-168545.

Planeeritud kruntide ühendus ühisveevarustusega on kavandatud Põllu tn peatorustikust. Pos 3 veeühendus on planeeritud servituudiga läbi Pos 2 krundi.

Tuletõrjeeveevarustus on tagatud olemasolevast hüdrandist, mis asub Õuna tn 20 kinnistul ning Põllu tänavale planeeritud uuest hüdrandist.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.8.2 Kanalisatsioon

Planeerimisel on lähtutud Pärnu Vesi AS poolt 31.10.2016 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr DP-168545.

Planeeritav ala asub reovee kogumisalal.

Reovee ärajuhtimiseks on planeeritud kaks võimalust.

Esimene võimalus. Reovee eesvooluks on Põllu ja Jõe tn ristmikul olev kaev K-6-1, millest on planeeritud Põllu tänavale uus torustik kuni krundiühendusteni. Pos 3 reoveeühendus on planeeritud servituudiga läbi Pos 2 krundi.

Teine võimalus. Reovee eesvooluks on Õuna tn 20 kinnistul olev kaev K-1, millest on planeeritud uus torustik servituudiga läbi Pos 1 ja Pos 2 kuni krundini Pos 3.

Lõplik lahendusvariant otsustatakse projekteerimisel.

2.8.3 Sademevesi

Sademevesi kogutakse ja immutatakse omal krundil, selleks on kruntidel piisavalt haljasala. Võimalik on suunata sademevesi ka idapool asuvasse kraavi. Kraavi juhtimisel peab vee kvaliteet vastama kehtivatele normidele, mille saavutamiseks tuleb vajadusel vett puhastada.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.8.4 Elektrivarustus

Planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Pärnu-Viljandi regiooni poolt 27.10.2016 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 245895.

Planeeritud kruntide elektritoide on kavandatud Orika alajaamast uue maakaabelliiniga paralleelset Põllu tänavaga. Pos 3 elektrivarustus on planeeritud servituudiga läbi Pos 2 krundi.

Krundi valgustus ja võimalik tänavate valgustus lahendatakse projektis.

2.8.5 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus lahendatakse individuaalkütte baasil. Individuaalkütteks võib kasutada, kas soojusvahetuspumpasid, päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet, elektrikütet ja kerget kütteõli. Eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust. Keelatud on kasutada kütmiseks kivisütt ja rasket kütteõli.

Planeeringus on esitatud maakütte kontuuri rajamise ala. Lisaks võib maakütte kontuuri paigaldada hoonestusalale.

Täpne küttelahendus määratakse projektis.

2.8.6 Sidevarustus

Planeerimisel on lähtutud Telia Eesti AS poolt 31.10.2016 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 27563713.

Planeeritud kruntide sidevarustus on kavandatud Põllu tänaval asuvast optiliselt kaablist. Krundi Pos sidevarustus on planeeritud servituudiga läbi krundi Pos 2.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.9 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt Audru valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeritaval alal, kus absoluutkõrgus on alla 3,0 m, on vaja arvestada üleujutuse tekkimise riskiga, seetõttu nähakse planeeringus ette vähimaks lubatud esimese korruse absoluutkõrguseks 3.00 m. Soovitav esimese korruse absoluutkõrguseks on 3.5 m...4.0 m. Keldrite kavandamisel tagada veetihedad konstruktsioonid.

Hooldekeskuse müra normtase peab jääma taotlustaseme piiridesse ja olema kooskõlas Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", mis on kehtestatud II kategooria aladele. Hooldekeskuse kasutuselevõtuga kasvab teeliikluse müra, mille tase ei ületa müra normtaset ja ei ole oluline mürahäiring ning seetõttu ei vaja mürahinnangu koostamist.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt. Sisekliima tagamisega hoone puhul võib keskkonnamüra (valla tee liiklus) vähendamiseks täpsustada müratõkkemeetmed ehitusprojekti koostamise käigus, projekteerides hoonetele mürakindlamad välispiirded. Eelnevalt kirjeldatud tegevusega müra osas olulist keskkonnamõju ei ole.

2.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Uushoonestus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning olemasolevas miljöösse sobituma. Uushoonestuse ehitusel eelistada looduslikke ehitusmaterjale – puit, kivi, krohv.

Katuse tüüp ja kalle määrata projektis.

Seina viimistlusmaterjalina on keelatud kasutada ümarpalki, plekki, imiteerivaid materjale (nt plastikvooder).

Krundipiirile võib rajada kuni 1,2 m kõrguse piirde. Piirde peab olema ažuurne ning materjalina kasutada kas puitu või metalli. Juurdepääsuservituudi alal toimub piirete rajamine servituudiosapoolte kokkuleppel. Täpne lahendus määratakse projektiga.



2.11 Servituudid

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Pos 1	isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisitoru – võrgu valdaja, Pos 2, Pos 3 Sidekaabel - võrgu valdaja Elektrikaabel – võrgu valdaja
Pos 2	isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisitoru – võrgu valdaja, Pos 3 Veetoru – võrgu valdaja, Pos 3 Sidekaabel - võrgu valdaja, Pos 3 Elektrikaabel – võrgu valdaja, Pos 3
Pos 2	juurdepääsuservituut	Pos 3
Pos 1	Maakütte kontuuri ala	Pos 2, Pos 3

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud Põhijoonisel.

2.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed; suunaviidad;

2.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

2.14 Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord:

1. Planeeringuga ei ole kavandatud avalikuks kasutuseks teede ja tehnovõrkude rajamist, seetõttu Audru vald ei pea detailplaneeringukohaseid rajatise välja ehitama.

3. Reformimata riigimaast moodustatakse krundid (positsiooni 1-3). Krundile positsioon 2 seatakse servituut krundi pos 3 juurdepääsu võimaldamiseks.
4. Kinnistute moodustamisel tehakse kinnistusraamatusse kanded planeeritud servituutide ja tehnovõrkude talumise kohustuse kohta ning mäрге võimaliku üleujutusohu kohta.
6. Kinnistu igakordne omanik korraldab kõikide veega varustatavate kruntide vajaliku ühisveevärgi tänavatorustiku ja reoveekanaliseerimise tänavatorustiku projekteerimise ja väljaarenduse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
7. Kinnistu igakordne omanik korraldab elektriga varustatavate kruntide elektriga varustamiseks vajaliku taristu väljaehituse vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele kuni kruntide liitumispunktideni.
8. Kinnistu igakordne omanik korraldab sidega varustatavate kruntide varustamiseks vajaliku sidekanaliseerimise väljaehituse avalikku tänavakoridori vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele.
9. Kinnistu igakordne omanik ehitab välja vastavalt detailplaneeringu elluviimise etappidele vajaliku sademeveesüsteemi kas immutamiseks või kraavi suunamiseks.
10. Kruntide positsioon 1-3 igakordne omanik projekteerib ja ehitab välja (istutab) kõrghaljastuse alad. Väljaehitatud haljastus on krundi hoonetele kasutusloa taotlemise eelduseks.
11. Audru Vallavalitsus teostab järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.
12. Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut vastavalt Planeerimisseaduse § 140. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.



JOONISED

- 1 **Asendiskeem**
- 2 **Tugijoonis**
- 3 **Põhijoonis**





Joonis 1. Asendiskeem (alus: maaamet.ee)