



KOMMUNAALPROJEKT

Arhitektuuri- ja inseneribüroo

Majandustegevusteade EP10250459-0001

Majandustegevusteade EL10250459-0001

Majandustegevusteade EEO000389

Majandustegevusteade EEK001176

Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004

TELLIJA: TAHKURANNA VALLAVALITSUS

T – 1841

A – 31

TAHKURANNA VALD, UULU KÜLA

TEHNOVÕRKUDE

DETAILPLANEERING

Projektijuht

K. Keel

Vastutav spetsialist

K. Keel

(kutsetunnistus nr 109260)

Projekteerija

S. Kolk

KURESSAARE

2016

Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ
Pikk tn 25, 93812 Kuressaare, Estonia
Reg nr 10250459

info@kommunaalprojekt.ee
www.kommunaalprojekt.ee
Tel +372 4533 237



KÖITE KOOSSEIS**1. Menetlusdokumendid**

1. Tahkuranna Vallavolikogu 18.12.2014 otsus nr 65 Uulu küla tehnovõrkude detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine koos planeeringu ala skeemiga.

2. Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:	4
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:	5
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	6
3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	8
4.1. Planeeringu põhilahendus.....	8
4.2. Avalik huvi	8
4.3. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	8
4.4. Keskkonnakaitse	8
4.5. Servituutide vajadus.....	9
4.6. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused planeeringuga haarataval alal	11
4.7. Planeeringu elluviimine	11

3. Joonised

- | | |
|--|------|
| 1. Asukoha skeem. | DP-1 |
| 2. Veetorustike üldplaan | DP-2 |
| 3. Kanalisatsioonitorustike üldplaan | DP-3 |
| 4. Sademeveekanaliseerimise torustike üldplaan | DP-4 |
| 5. Kaugküttetorustike üldplaan | DP-5 |

4. Kooskõlastused

5. Lisad

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Tahkuranna Vallavolikogu 18. detsembri 2015. a otsus nr 65 Uulu küla tehnovõrkude detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine koos planeeringu ala skeemiga.
- „Uulu küla ühiskanaliseerimise ja laiendamise põhiprojekt“, EA Reng AS, töö nr 1109b, 28.04.2014
- „Uulu küla veetorustiku rekonstrueerimise tööprojekt“, AS Pärnu EKE Projekt, töö nr 10099-STV

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Tahkuranna valla üldplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
- Kinnisasja sundvõõrandamise seadus

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Uulu küla veetorustiku teostusjoonis: Nurme Teedehitus OÜ, töö nr 2011TG088, koostatud 14.09.2011
- Uulu küla maa-ala plaan tehnovõrkudega: EA Reng AS, töö nr 2014TG010, koostatud 15.02.2015 (möödistatud 05.02.2014)
- Uulu küla kanalisatsioonitrasside teostusjoonis: OÜ Kotkasilm, töö nr 150008, koostatud 13.09.2015
- Uulu küla sadeveekanalisatsioonitrasside teostusjoonis: OÜ Kotkasilm, töö nr 150008, koostatud 17.09.2015
- Uulu küla (katlamaja-vallamaja) kaugküttetrassi teostusjoonis: OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TJ-405/10, koostatud 08.12.2010

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

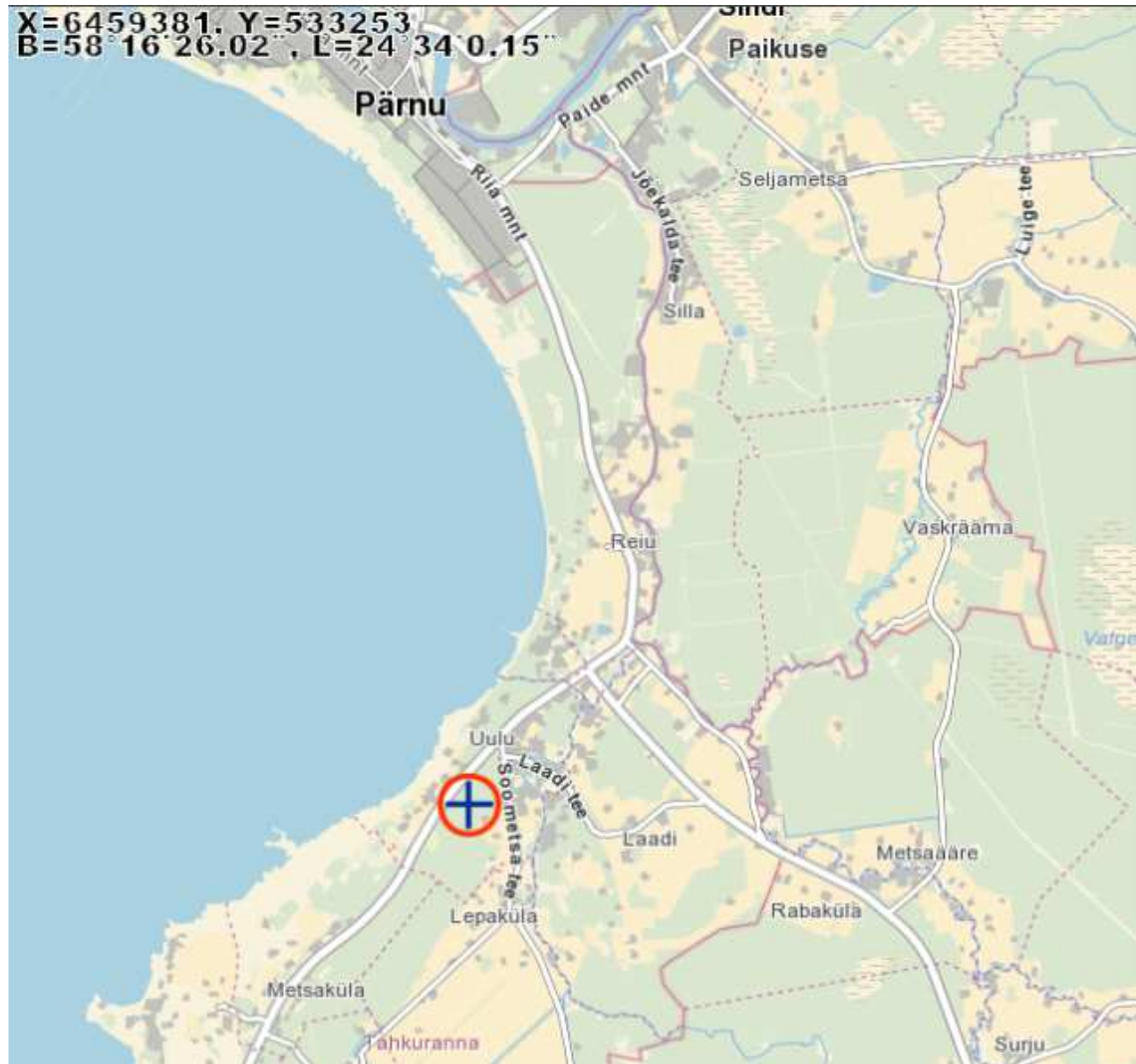
Planeeringu eesmärgiks on määratleda ühiskanaliseerimise ja laiendamise põhiprojektiga kavandatud kanalisatsioonitorustike, kavandatavate sademeveetorustike, olemasolevate vee- ja kütetorustike servituutide paiknemise alad, mis võimaldaksid seada Uulu keskasula ümbruses paiknevate korterelamute, Tahkuranna vallamaja, Uulu küla tootmisalal ja Uraveere tee piirkonnas paiknevatele kinnistutele sundvaldused eelpool nimetatud tehnovõrkude osas.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav maa-ala paikneb Uulu külas, ca 15 km kaugusel Pärnust, Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee nr 192250 ja Pärnu lahe ääres. Planeeritav ala haarab enda alla Tahkuranna valla Uulu küla keskasula ümbruses paiknevate korterelamute, Tahkuranna vallamaja, Uulu küla tootmisala ja Uraveere tee piirkonnas paiknevad kinnistud, kogu pinnaga ca 49,7 ha (vt DP-1 „Asukoha skeem“). Uulu küla on Tahkuranna valla keskus.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



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

Planeeringu ala hõlmab Uulu keskasulat ja selle ümbrust, kus paiknevad korterelamud, tootmishooned ning eramajad. Alale on rajatud ühiskanalisatsiooni- ning ühisveevärgi- ja sademeveekanaliseerimise torustikud. Nimetatud tehnovõrgud on suures osas rekonstrueeritud. Olemasolevad, kuid kasutusest väljas, kanalisatsioonitorustikud soovitakse kasutusele võtta sademeveetorustikena. Määramata on trasside servituudialad ning notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguid ei ole sõlmitud.

Planeeringu alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Planeeringu alal paikneb osaliselt Ura jõe **kalda piiranguvöönd**, 100 m Ura jõest.
- Planeeringu alal paikneb osaliselt Ura jõe **kalda ehituskeeluvöönd**, 50 m Ura jõest. Looduskaitse seaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 38 lg 3 alusel on kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.
- Planeeringu alal paikneb osaliselt **kalda veekaitsevöönd** – 10 m Ura jõe veepiirist ja **kallasrada** 4 m Ura jõest.
- Planeeritava alal paikneb **Uulu mõisa pargi kaitseala KLO1200209** (Vabariigi Valitsuse 15.03.2007 määrus nr 76 „Pärnu maakonna kaitsealuste parkide ja puistute piirid“).
- Planeeritav ala piirneb läänest **Uulu rannamännikud, Surju rannametsad kaitsealaga KLO1000283** (kaitse alla võetud Pärnu rajooni töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee 12. septembri 1958. a otsusega nr 376 „Kohaliku tähtsusega looduse objektide kaitse alla võtmisest“).
- **Kaitstava üksikobjekti piiranguvöönd**- Uulu tammed **KLO4000166**, 50 m.
- **Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd** järgmistel riigiteedel: Tallinn-Pärnu-Ikla maantee- mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m, Uulu-Soometsa-Häädemeeste kõrvalmaantee ja Uulu-Laadi maantee- mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Ülejäänud teede ja tänavate puhul on tegemist kohaliku või erateega.
- **Elektri õhuliini kaitsevöönd**- mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit.
- **Elektri maakaabelliini kaitsevöönd**, 1 m äärmistest kaablitest.
- **Sideehitise kaitsevöönd**, 1 m mõlemal pool sideehitist
- **Puurkaevude) sanitaarkaitsealad**: puurkaev PRK0006683- 25 m, puurkaev PRK0008013- 50 m, puurkaev PRK0006699- 50 m.

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Tahkuranna valla üldplaneering, kehtestatud Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11.

Üldplaneeringu järgi on planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega.

Üldplaneeringu kohaselt soovitakse Tahkuranna vallas koondada tihedam asustus Uulu lähiümbrusesse, seetõttu on muuhulgas oluline ka tehnilise infrastruktuuri olemasolu ja arendamine.

Vastavalt eeltoodule **on käesolev detailplaneering kooskõlas** Tahkuranna valla üldplaneeringuga.

Väljavõtte üldplaneeringust:



3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Käesolev planeering ei mõjuta planeeritaval alal olemasolevaid kehtestatud detailplaneeringuid, kuna tehnovõrgud, millele servituut seatakse, on olemasolevad ning antud planeeringuga muudatusi ei kavandata.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Planeeringu põhilahendus

Käesolev planeering on erandlik ning ei vasta Planeerimisseaduse § 126 toodud nõuetele, see tähendab, et detailplaneeringuga ei kavandata tavapäraselt käsitletavaid teemasid: olemasolevate kinnistute kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusala seadmine, maakasutuse määramine, ehituslike tingimuste seadmine jne. Planeeringu peamine eesmärk on servituutide alade paiknemise ning nende ulatuse määramine kinnistutel.

Planeeringuga määratletakse ära Uulu küla ühiskanalisatsiooni rekonstrueerimise ja laiendamise põhiprojekti järgsed kanalisatsioonitorustike kulgemised, kavandatavate sademeveetorustike, olemasolevate ühisveetorustike ja küttetorustike kulgemised üle eraomandis olevate kinnistute ja määratakse neile servituutide ulatus.

Seadusjärgsete tehnovõrkude servituutide kandmiseks kinnistusraamatusse on vajalik määrata servituutide vajadus ja suurus kinnistute kaupa. Kuna projektiga on hõlmatud väga paljud kinnistud, sh mitmed korterelamutega kinnistud, on notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimine raskendatud. Seetõttu on mõistlik detailplaneeringuga määratud servituudid seada sundvaldusena läbi kohaliku omavalitsuse haldusakti. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 46¹ alusel on sundvalduse seadmine tehnovõrgu- ja rajatise talumiskohustuse kehtestamiseks lubatud planeerimisseaduse mõistes detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel kehtestatud detailplaneeringu alusel. Uulu küla paikneb Tahkuranna valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal (vt ptk 3.3).

4.2. Avalik huvi

Planeeritav maa-ala on Tahkuranna valla keskus, mis on tihedas seoses Pärnu linnaga, kuna väga paljude elanike töökohad paiknevad Pärnu linnas. Uulu küla paikneb ca 15 km kaugusel Pärnust, Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee nr 192250 ja Pärnu lahe ääres. Uulu külas asuvad Tahkuranna vallamaja, Uulu Põhikool, lasteaed, raamatukogu, kultuuri- ja spordikeskus ning Uulu katlamaja, mis on Tahkuranna valla ainsa kaugküttesüsteemi varustajaks. Rajatud tehnovõrgud teenindavad mitmeid avalikke asutusi, seega on servituutide määramine trasside probleemivabaks toimimiseks oluline.

4.3. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused

Pärnu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused”, kehtestatud maavanema 20.05.2003 korraldusega nr 80, kohaselt ei paikne planeeritav ala rohevõrgustiku alal ega väärtuslikul maastikul.

4.4. Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal paiknevad Uulu mõisa pargi kaitseala, Uulu tammede piiranguvöönd ning Ura jõe piirangu- ja ehituskeeluvöönd. Käesoleva planeeringuga kavandatavad tegevused ei mõjuta ega kahjusta keskkonda ega looduskaitse all olevaid objekte.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, ei kavandata antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too.

4.5. Servituutide vajadus

Antud planeeringuga määratakse servituutide ulatus kinnistute kaupa veetorstikele, kanalisatsioonitorustikele, sademeveetorstikele ja kaugküttetorstikele eraldi ning koostatakse vastavad üldplaanid (vt DP-2, DP-3, DP-4, DP-5). Kuna planeeritav ala on väga suur, on parema loetavuse ja arusaadavuse nimel jagatud iga üldplaan osadeks. Servituudialad ja nende ulatus kinnistutel on toodud tabelis 1.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid on määratud vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus. Nimetatud määruse § 2 lõike 1 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorstike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 3¹ lõikele peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaev-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- 3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Veetorstikest tulenevad servituudialad on määratud kogu planeeritava ala ulatuses (vt Veetorstike üldplaan DP-2). Servituutide määramisel on lähtutud 2011. a (Nurme Teedeehitus OÜ, töö nr 2011TG088, koostatud 14.09.2011) ja 2015. a (EA Reng AS, töö nr 2014TG010, koostatud 15.02.2015) koostatud veetorstike teostusjoonistest. Servituudid on määratud kõikidele kinnistutele (v.a Kooli tee), mida veetorstikud läbivad. Veetorstikest tulenevad servituudialad on määratud joonistel DP-2.1...DP-2.9. Iga joonisele on lisatud vastava ala kinnistute nimekiri koos nendel paiknevate servituudialade pindaladega.

Kanalisatsioonitorustikud paiknevad vaid planeeritava ala põhjapoolses osas- Uulu koolimaja, vallamaja ja Uraveere tee piirkonnas (vt Kanalisatsioonitorustike üldplaan DP-3). Kanalisatsioonitorustikest tulenevad servituudialad on määratud Uulu küla kanalisatsioonitrasside teostusjoonise (OÜ Kotkasilm, töö nr 150008, koostatud 13.09.2015) põhjal (vt joonised DP-3.1...DP-3.5).

Sademeveekanalisatsiooni torustikest tulenevad servituudialad on määratud lähtudes Uulu küla sadeveekanalisatsioonitrasside teostusjoonisest (OÜ Kotkasilm, töö nr 150008, koostatud 17.09.2015). Vastavalt nimetatud teostusuuringule paiknevad sademeveetorstikud Uulu koolimajast põhja poole jääval väikesel alal (vt Sademeveekanalisatsiooni torustike üldplaan DP-4). Servituudialad on määratud joonisel DP-4.1.

Kaugküttetorstik paikneb Uulu küla keskosas. Kaugküttetorstikest tulenevad servituudialad on määratud Uulu küla kaugküttetrassi teostusjooniste (OÜ Pärnu Maamööduteenistus, töö nr TJ-405/10, koostatud 08.12.2010) alusel (vt joonised DP-5.1...DP-5.2).

Tabel 1. Tehnovõrkudest tulenevad servituudialad Uulu külas

Servituudialad					
Lähiaadress	Katastritunnus	Servituut veetorstikest	Servituut kanalisatsioonitorustikest	Servituut sademeveetorstikest	Servituut kaugküttetorstikest
Nõmmiku	84801:001:0295				129.97
Mõisa vkt 7	84801:001:0094	620.85		149.83	114.56
Mõisa vkt 6	84801:001:0207	35.41		204.63	332.84
Mõisa vkt 5	84801:001:1343	329.37		17.25	41.79

Mõisa vkt 4	84801:001:0097		288.51	86.46	62.16
Mõisa vkt 3	84801:001:0099	20.79		170.03	212.48
Mõisa vkt 2	84801:001:0095	461.79	374.18	375.82	552.59
Mõisa vkt 1	84801:001:0098	261.68	229.74	199.99	123.82
Kooli tee 1	84801:001:1100	198.63	180.43	363.12	208.20
Kooli tee 2	84801:001:0048				24.75
Soometsa tee 2	84801:001:0180	57.41			
Soometsa tee 4	84801:001:0391	78.54			
Soometsa tee 3	84801:001:0390	1325.15	1418.23	751.11	1290.41
Laadi tee 1	84801:001:1646	197.77			
Laadi tee 2	84801:001:0149				62.43
Laadi tee 3	84801:001:0385	215.37	120.43		
Laadi tee 4	84801:001:1635		59.68		
Laadi tee 5	84801:001:0386				262.83
Uulu-Laadi tee	84801:001:0332	94.77	57.23		64.94
Uulu kergliiklustee T1	84801:001:1647	11.43			
Uulu-Soometsa- Häädemeeste tee L1	84801:001:0331	216.92			
Uulu-Soometsa- Häädemeeste tee L3	84801:001:0608		118.75		
Pargi tee 1	84801:001:0479		219.31		
Pargi tee 3	84801:001:1438	37.78	837.92		328.95
Uulu park	84801:001:1542	1110.00	290.54		
Uraveere tee 1	84801:001:1629	0.64	54.23		
Uraveere tee 3	84801:001:1432		2.97		
Uraveere tee 4	84801:001:1631	227.20			
Uraveere tee 5	84801:001:1434		16.20		
Uraveere tee 7	84801:001:1638		3.06		
Uraveere tee 9	84801:001:1632	0.91	34.04		
Uraveere tee 11	84801:001:1641	87.07	249.07		
Uraveere tee 13	84801:001:0287	20.94	211.77		
Uraveere tee 14	84801:001:0152	676.19	252.77		
Uraveere tee 15	84801:001:0068	0.06	297.86		
Uraveere tee T2	84801:001:1630	93.65	283.20		
Uraveere tee T3	84801:001:1436	153.70	135.34		
Uraveere tee T4	84801:001:1639	167.57	163.29		
Uraveere tee T5	84801:001:1633	161.91	158.87		
Uraveere tee T6	84801:001:1642	122.38	91.71		
Rilja	84801:001:0275	444.74			
Nõmmiku	84801:001:1445	151.87	549.59	186.06	

Mäe	84801:001:0417		101.40		
Hellemaa	84801:001:0975		339.08		
Kirsisalu	84801:001:1446		107.91		
Soometsa tee 11	84801:001:0300	240.39			
Soometsa tee 18	84801:001:0620	715.10			
Soometsa tee 16	84801:001:1500	0.04			
Regu	84801:001:1453	449.75			
Soometsa tee 22	84801:001:0777	349.65			
Soometsa tee 19	84801:001:0532	199.11			
Majakese	84801:001:1667	0.55			
Uulu kergliiklustee L9	84801:001:1673	69.95			
Roosi	84801:001:1454	47.13			
Lillepõllu	84801:001:0543	1256.17			
Tähetorni	84801:001:1079	196.30			
Lillemaa	84801:001:0540	310.76			

4.6. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused planeeringuga haarataval alal

Tulenevalt käesoleva planeeringu lahenduse eripärast ei muutu alal olemasolevad kitsendused. Planeeringuga hõlmatud alal jäävad kehtima kõik ptk 3.2 antud kitsendused.

4.7. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kohaliku omavalitsuse haldusakti kinnitamine sundvalduste seadmiseks käesoleva planeeringuga haaratud alal paiknevatele kinnistutele.
2. Haldusaktist tulenevate servituutide kandmine kinnistusraamatusse selleks volitatud isiku poolt.