

**PÄRSTI VALD
PÄRI KÜLA
ALLIKA KINNISTU**

DETAILPLANEERING

TELLIJA

Rivo Mätas, tel 5333 0756,
e-post: rivo.matas@mail.ee

KOOSTAJA

Argentor OÜ, registrikood 10885270
Tartu mnt 74, Tallinn 101044
esindaja Arno Anton
Tel. 5698 3389; e- post: arno@argentor.ee

Arhitekt Erik Kõivistik

SISUKORD

SELETUSKIRI

1 Üldandmed & eesmärk	3
2 Koostamise alused	3
3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4.1. Asukoht	3
4.2. Maaüksuse üldiseloomustus	4
4.3. Hoonestus	4
4.4. Tehnovõrgud	4
4.5. Haljastus	4
4.6. Olemasolevad kokkulepped ja kitsendused maakasutuse osas.	4
5 Planeerimislahendus	4
5.1. Üldiseloomustus	4
5.2. Planeeritava ala krundijaotus	4
5.3. Ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded	5
6. Liikluskorraldus	5
7. Haljastus ja heakord	5
8. Tehnovõrkude lahendus	6
9. Keskkonnatingimused	6
10. Tulekaitse	6
11. Servituutide seadmise vajadus	7
12. Muud kitsendused ja piirangud	7

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	
2. Tugiplaan	M 1:1000
3. Põhijoonis	M 1:1000
4. Tehnovõrgud	M 1:1000

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED & EESMÄRK

Detailplaneering on koostatud Viljandimaal Pärsti vallas Päre külas asuva Allika kinnistu (katastriüksus 62904:002:1421) osas.

Projekti tellija: Rivo Mätas, tel. 53330756, e- post: rivo.matas@mail.ee

Projekti koostaja: Argentor OÜ, registrikood 10885270, aadress Tartu mnt 74, Tallinn 10144, tel. 6604718, esindaja Arno Anton, arhitekt Erik Kõivistik.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe elamukrundi moodustamine ja nendele ehitusõiguste ja tehnovõrkude lahenduste andmine, arhitektuuritingimuste, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu koostamise protsessis teostatakse:

- ✚ maa-ala osaline kruntideks jaotamine ja sihtotstarvete määramine,
- ✚ kruntidele ehitusõiguse, arhitektuurinõuete määramine,
- ✚ kruntide hoonestusala piiritlemine,
- ✚ haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine, kujade määramine;
- ✚ tehnovõrkude ja – rajatiste lahendite määramine.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- ✚ Rivo Mätas, e taotlus 06.05.2009 detailplaneeringu algatamiseks;
- ✚ Pärsti Vallavalitsuse korraldus 08.06.2009 nr 175 detailplaneeringu algatamisest.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- ✚ Pärsti valla üldplaneering, kehtestatud Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006.a. määrusega nr 13.
- ✚ Pärsti valla ehitusmäärus.

4 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Asukoht

Planeeritav maaala asub (vt situatsiooniskeemi) Päre külas Viljandi–Pärnu maanteelt ca 1,3 km kaugusel ida suunas, Päre aleviku vahetus läheduses. Maa-ala piirneb põhjast põllumaadega, Idast riigi metsaaladega, lõunast ja läänest Raudna jõe äärsete looduslike aladega. Vahetu naaber on loodesse jääv Kannikmäe talu.

4.2. Maa-ala iseloomustus

Reljeefilt on kinnistu valdavalt lõuna suunas ühtlaselt langev. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja see jaguneb katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikute lõikes ligikaudselt järgmiselt: õuema, sh ehitistealune maa 8%, metsamaa 32%, looduslik rohumaa 25% ja muu maa 35%. Peamiste kasutusotstarve kohaselt on ala aktiivselt kasutusel, elamu- ja metsamaana.

4.3. Hoonestus

Kinnistul asuvad Allika talu hooned (eramu ja abihooned).

4.4. Tehnovõrgud

Kinnistut läbib elektrivarustuse madalpinge õhuliin Allika talu varustamiseks elektriga. Veevarustus ja kanalisatsiooni lahendid on lokaalsed. Kinnistu lõunaosas asub tiik. Teadaolevalt muid (nt maaparandussüsteemid) tehnosüsteeme ja- rajatisi kinnistul ei ole.

4.5. Haljastus

Maa-ala enamus osas (ca 60%) moodustab mets ja looduslik rohumaa. Levinumad puistuliigid on lepp, kask ja kuusk. Kinnistu põhja-loode osas on ca 1,2 ha ulatuses korrastatud rohumaa.

4.6. Olemasolevad kokkulepped ja kitsendused maakasutuse osas.

Kinnistuameti väljavõtte ja maaomaniku andmetel olemasolevad kokkulepped puuduvad. Kinnistul on seadusjärgselt järgmised kitsendused:

- ✚ Päre- Matapera teekaitsevöönd, 20 meetrit tee äärmise sõiduraja teljest;
- ✚ Oü Jaotusvõrk 110 KV õhuliin, kaitsevöönd 50 meetri ulatuses,
- ✚ Oü Jaotusvõrk 0,4 KV õhuliin, kaitsevöönd 4 meetri ulatuses,
- ✚ Päre maaparandusehitise (MS 6113910030181/001) eesvool. Valgla alla 10 ruutkilomeetri.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1. Üldiseloomustus

Antud planeeringu eskiis on koostatud vastavuses valla üldplaneeringu põhimõtetega.

5.2. Planeeritava ala krundijaotus

KRUNDI EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD									
POS. NR.	KRUNDI PLAN. SUURUS m ²	EHITUSALUNE PIND m ²	MAKSIMAALNE HOONE KÕRGUS	HOONETE ARV KRUNDIL	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAAL % (VAST. DP LIIGILE)	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAAL % (VASTAV. KATASTRI-ÜKSUSE LIIGILE)	TULEPÜSIVUS	ARHITEKTUURINÕUDED	SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS
1	49 662	-	-	-	Mm 100%	M 100%	-	vt seletuskiri	OÜ Jaotusvõrk madalpinge õhuliin; OÜ Jaotusvõrk kõrgpinge õhuliin; Juurdepääsuservituudi vajadus krunt 2 ja 3 kasuks; Ehitus- ja istutuskeelu ala 2+2m tuletõrje veetrassist
2	5 806	1 095	8	3	EE 100%	E 100%	TP-3	vt sel.k.	OÜ Jaotusvõrk madalpinge õhuliin
3	6 198	1 513	8	3	EE 100%	E 100%	TP-3	vt sel.k.	OÜ Jaotusvõrk madalpinge õhuliin

Detailplaneeringu kohaselt uut moodustub 2 elamumaa krunti:

- ✚ Pos nr 2, 5806 m²- EE 100%;
- ✚ Pos nr 3, 6198 m²- EE 100%;

Allika talu ülejäänud kinnistu osa (krunt 1, suurus 49662) jääb muutmata, so sihtotstarbe kohaselt maatulundusmaa.

Tulenevalt olemasolevast olukorrast planeeritava ala lähinaabruses uus planeeritav krundi- jaotus olulist mõju olemasolevale Allika talule (kaugus ca 70 meetrit) ja lähimale naabrile (Kannikmäe talu hooned ca 150 meetri kaugusel) ei avaldada. Päri maaparandusehitise (MS 6113910030181/001) eesvool jääb Allika kinnistu alale ja planeeritavatest kruntidest enam kui 50 meetri kaugusele.

Ülevaade planeerimislahendusest graafiliselt kruntide lõikes on toodud põhijoonisel.

5.3. Ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded

- ✚ Hoonestusalade suurus vahemikus 1095-1513 m²
- ✚ hoonete arv krundil: maksimaalselt kolm hoonet, sh üks eramu+kaks kõrvalhoonet;
- ✚ hoonestusala kaugus avalikust teest minimaalselt 20 m;
- ✚ suurim ehitusalune pind maksimaalselt 400 m²;
- ✚ hoonete korruselisus: maksimaalselt kaks korrust;
- ✚ hoonete suurim kõrgus maapinnast: maksimaalselt 8 meetrit;
- ✚ katusekalle: põhimahus viilkatus 15-45 kraadi, katusehari vaba paigutusega;
- ✚ katusekattematerjal: kivi, plekk, puitsindel, roog
- ✚ peamised välisviimistluse materjalid: krohv, puit, kivimaterjalid. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena mitte kasutada puitu ja kivi imiteerivaid materjale;
- ✚ piirdeaiana kasutada elavhekki koos sobiliku traataiaga;

6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevalt avalikus kasutuses olevalt Päri-Tobra vallamaanteelt nr 6290024. Parkimine on lahendatud krundisiselt (igal krundil 3 kohta). Allika talu olemasolevat juurdepääsutee asukohta kinnistule ei muudeta.

7. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Kruntidele on ette nähtud teepoolsesse ossa madalhaljastuslik ala, heki kujul. Kahe moodustatava krundi vahele nähakse ette piiraia rajamine. Säilitada kruntide lõunaosas looduslik elujõuline puistu. Soovi korral võib isutada viljapuid ja rajada täiendavat kõrghaljastust.

Olmejäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult. Jäätmete kogumiskonteinerid on ette nähtud paigutada oma krundi piiridesse. Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud valla jäätmekäitluse osas kehtestatud õigusaktide, so määruste, eeskirjade vms kohaselt.

8. TEHNOVÕRGUD

8.1. Elektrivarustus

Lähtealuseks on võetud Eesti Energia AS poolt 22.07.2009 väljastatud tehnilised tingimused nr 164474.

Kruntide varustamine elektriga on planeeritud kruntide juurdepääsutee (Päri- Tobra) äärest kulgeva 15 kv õhuliini mast nr 3 planeeritava mastalajaama (50 kva) baasil. Mastalajaamast on planeeritud maakaabelliin kruntide piiril kavandatava liitumiskilbini. Olemasolevate Kannikmäe ja Allika talu Allika kinnistu piires olev 0,4 kv õhuliin ette nähtud demonteerida ja asendada maakaabelliinidega, arvestusega et on tagatud Kannikmäe ja Allika talu elektrivarustus. Graafiline lahendus on toodud tehnovõrkude koondplaanil.

8.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide veega varustamine on kavandatud lokaalselt puurkaevu või sahtkaevu baasil.

Reovee kogumine lokaalselt kogumiskaevu või biopuhasti baasil.

8.3. Sidevarustus

Soovitatud on eramute sidevajadused lahendada levi korral VIMAX tehnoloogial, traadita andmesidevõrgu KÕU baasil.

8.4. Soojavarustus

Planeeritaval alal on soojavarustus ette nähtud lokaalne. Küteliikidest soovituslikud tahked kütused, alternatiivsed küttesüsteemid, nt maaküte või õhksoojusküte.

8.5. Sadevete lahendus

Sadeveed krundisiseselt immutada pinnasesse.

9. KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringuga ei ole lubatud tegevused, mis toovad kaasa olulise keskkonnamõju hindamise kohustuse.

10. TULEOHUTUSNÕUDED

Peatüki koostamise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus nr 315, 01.10.2007- *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritud on tuletõrjevesi lahendada olemasoleva tiigi baasil, soojustatud veevõtu kaevust. Kaevule tagada aastaringe vaba juurdepääs. Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP- 3. Hoonestusalade vahelised kujud- planeeritud minimaalselt 20 meetrit.

11. SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide seadmise vajadus:

- ✚ Allika kinnistu osas (põhijoonisel pos nr 1) Oü Jaotusvõrk kasuks 4 meetri laiune koridor madalpinge õhuliinile;
- ✚ Allika kinnistu osas (põhijoonisel pos nr 1) Oü Jaotusvõrk kasuks 50 meetri laiune koridor kõrgepinge õhuliinile;
- ✚ Allika kinnistu osas (põhijoonisel pos nr 1) krunt nr 2 ja 3 kasuks juurdepääsuks tuletõrje veevõtukohtale 4,5 meetri laiuselt;
- ✚ Krunt nr 2 osas (põhijoonisel pos nr 2) Oü Jaotusvõrk kasuks 4 meetri laiune koridor madalpinge õhuliinile ja 3 meetri laiune koridor madalpinge maakaablile;
- ✚ Krunt nr 3 osas (põhijoonisel pos nr 3) Oü Jaotusvõrk kasuks madalpinge õhuliinile.

Servituutide seadmise vajadus graafiliselt on määratletud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel.

12. MUUD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramise vajadus planeeritaval maa-alal lisaks teadaolevatele (punktis 4.6 ja 11 kirjeldatud) puuduvad.

Koostas: Erik Kõivistik

4.09.2009