

Heimtali külas asuva maa-ala detailplaneering

**(ala piirneb riigimaanteega nr.24167
ning katastriüksustega Heimtali TUULIK ja RIINA)**

Töö nr. 07-2004 DP

Tellija - Pärsti vald

**Koostaja - arhitekt Olav Remmelkoor
FIE, äriregistri registrikood 10998028
ERKI diplom IB nr.994734
Tel. +372 5069191**

Heimtali külas asuva maa-ala detailplaneering
(ala piirneb riigimaanteega nr.24167
ning katastriüksustega Heimtali TUULIK ja RIINA)

Töö nr. 07-2004 DP

Tellija - Pärsti vald

Koostaja - arhitekt Olav Remmelkoor

TÖÖ KOOSSEIS:

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused
2. Planeeringu eesmärk ja ulatus
3. Maa praegune kasutus
4. Krundijaotus
5. Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded
6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus
7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
8. Ehitiste vahelised kujad, hoonestuskeelualad
9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
11. Muinsuskaitse tingimused
12. Servituutide vajadus
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

JOONISED

- | | | |
|----|-------------------|---------|
| 1. | Tugiplaan | 1 : 500 |
| 2. | Krundijaotusplaan | 1 : 500 |
| 3. | Põhijoonis | 1 : 500 |

LISAD

1. Pärsti Vallavalitsuse 29.09.2003 korraldus: nr.315, "Detailplaneeringu koostamise algatamine" (2 lehel)
2. Illustratsioon 1 : 500
3. Kooskõlastuste kokkuvõte

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev detailplaneering Heimtali külas asuvale maa-alale, milline piirneb riigimaanteega nr.24167 ning katastriüksustega Heimtali TUULIK (62903:001:1130) ja RIINA (62903:001:1200), on algatatud Pärsti Vallavalitsuse 29.09.2003 korraldusega nr.315, "Detailplaneeringu koostamise algatamine".

Detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja nõuded kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda komplekselt. Planeeringu lisa 2 (Illustratsioon) järgimine ehitiste projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.1. Geodeesia

Planeeringu koostamisel on kasutatud Viljandi Maamõõdu Büroo poolt 2004. aasta veebruaris teostatud digitaalset ehitusgeodeetilist mõõdistust.

1.2. Kehtiva üldplaneeringu nõuded

Planeeritava ala kohta on üldplaneeringuna koostatud:

- osalise üldplaneeringuna kehtiv RPI Eesti Maaehitusprojekt töö „Heimtali asula planeerimine ja hoonestamine“ (1979),
- RE „Eesti Maauuringud“ Maaplaneeringud töö „Pärsti valla üldplaneeringu I etapp“ (1996).

Üldplaneering näeb Heimtali küla tsoneerimisel ette planeeritava ala hoonestamise väikeelamutega.

1.3. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava maa-ala kohta kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

2.1. Detailplaneeringu eesmärk

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärkideks planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi hoonestusala piiritlemine.

Detailplaneering on seadusjärgseks aluseks maa-ala jagamisel kruntideks ja ehitiste projekteerimisel. Planeering määrab nendeks tegevusteks planeerimisseaduse järgselt ette nähtud tingimused.

2.2. Planeeritava ala ulatus

Planeeritav maa-ala piirneb läänest riigimaanteega nr.24167, põhjast katastriüksusega Heimtali TUULIK (62903:001:1130) ja idast katastriüksusega RIINA (62903:001:1200). Planeeritavasse maa-allasse on haaratud planeeritud krunte piirav riigi kõrvalmaantee lõik.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,3 ha.

3. MAA PRAEGUNE KASUTUS

Planeeritaval maa-alal olemasolev hoonestus puudub. Maa on ajutises kasutuses põllumaana.

4. KRUNDIJAOTUS

Planeering näeb maa-alal ette järgmiste uute kruntide moodustamise:

- **Krunt nr.1, ca 5978 m², sihtotstarve EE (väikeelamumaa),**
- **Krunt nr.2, ca 5320 m², sihtotstarve EE (väikeelamumaa),**
- **Krunt nr.3, ca 64 m², sihtotstarve T (tootmismaa, alajaama maa).**
- **Krunt nr.4, ca 445 m², sihtotstarve L (transpordimaa, tänava maa).**

5. PLANEERITUD EHITUSÕIGUS JA OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

5.1. Üldised nõuded

Ehitiste mahulise lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseaduse § 3 nõuetest ja hoone sobivusest keskkonda. Planeeritava ala ehituslik keskkond on traditsiooniline ja privaatne.

Uued ehitised peavad arvestama olemasolevat miljööd ning mahult, detailidelt ja materjalikäsituselt sobituma väljakujunenud struktuuri.

Uute kruntide hoonestus tuleb projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuuriga. Hoonestus kahel uuel elamukrundil peab olema lahendatud samas arhitektuurses võtmes ja kompleksi moodustavana.

Kruntide kasutamise sihtotstarvetena on määratud otstarbed, millistel on lubatud ehitada uut hoonet. Hoonete teenindamiseks on krundil lubatud teede, parklate, tehnorajatiste ja muude ehitiste ehitamine. Hoonete mahud tuleb projekteerida planeeritud hoonestusaladele. Hoonestusala piiri võivad ületada suletud netopinnata hoone osad maa all, maapinnal ja õhus tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded ja ei häirita asula tehnovõrke.

Planeeringus määratud "Hoone lubatud suurim kõrgus" on katuse harja või parapeti maksimaalne absoluutkõrgus. Hoone räästa kõrguse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti projekteerimisnormide EPN 10 "Ehitiste Tuleohutus" Osa 1 "Üldeeskiri" punktide 4.1., 4.2. ja 4.3. nõuetega.

Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on tähistatud joonisel 3 (Põhijoonis).

5.2. Kruntide ehitusõigus:

Krunt nr.1, 5978 m²

- | | |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed | EE (väikeelamumaa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv | 4 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 450 m ² |
| • Hoone lubatud suurim kõrgus (Abs. k.) | +95,00 |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Uus hoone projekteerida põhimahuga käesolevas planeeringus joonisel 3 (Põhijoonis) määratud suunal ning katuse kaldega vahemikus 0 - 50°.
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust.
- Uute hoonete välisviimistlusmaterjalina ei ole lubatud kasutada originaalmaterjale imiteerivaid plastikut ja metallist materjale.
- Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonega ja naaberhoonetega.

Krunt nr.2, 5320 m²

- | | |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed | EE (väikeelamumaa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv | 4 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 450 m ² |
| • Hoone lubatud suurim kõrgus (Abs. k.) | +95,00 |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Uus hoone projekteerida põhimahuga käesolevas planeeringus joonisel 3 (Põhijoonis) määratud suunal ning katuse kaldega vahemikus 0 - 50°.
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust.
- Uute hoonete välisviimistlusmaterjalina ei ole lubatud kasutada originaalmaterjale imiteerivaid plastikut ja metallist materjale.
- Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonega ja naaberhoonetega.

Krunt nr.3, 64 m²

- | | |
|----------------------------------------------------|------------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed | T (tootmismaa, alajaama maa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv | - |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | - |
| • Hoone lubatud suurim kõrgus (Abs. k.) | - |

Krundile on planeeritud paigaldada 15 kV EÜL liini post ja tüüpne metallist trafoalajaam.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Piirdeaiad näha ette arhitektuurselt sobivana naaberhoonestusega.

Krunt nr.4, 445 m²

- | | |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed | L (transpordimaa, tänava maa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv | - |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | - |
| • Hoone lubatud suurim kõrgus (Abs. k.) | - |

6. TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

6.1. Riigimaantee

Krunte piirava riigi kõrvalmaantee nr.24167 (Heimtali - Uue-Kariste – Abja-Paluoja) osas ei ole muudatusi planeeritud.

Riigimaanteel on teekaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Kaitsevööndi ulatus on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest. Vastavuses „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuetele“ on tee kaitsevööndis omaniku nõusolekuta muu hulgas keelatud:

- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku.
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta,
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit,
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist töid.

Kõik tee kaitsevööndis kavandatavad teehoiuvälised ja teehoiutööd tuleb nende projekteerimise ajal kooskõlastada Viljandi Teedevalitsusega.

6.2. Sissesõidutee

Riigi tugimaanteelt on kruntidele pääsuks käesoleval ajal võimalik kasutada katastriüksuse Heimtali TUULIK (62903:001:1130) maa-alal asuvat juurdepääsuteed. Planeering näeb ette mahasõidu nihutamise katastriüksuselt välja

Sissesõidutee on planeeritud väikese liiklusintensiivsusega kohaliku elutänavana (sõidutee katendi laius 5,0 m, kahepoolse teepeenar 0,50-0,75 m).

Ühiselt kasutatavale sissepääsuteele projekteerida tänavavalgustus.

6.3 Parkimine

Elamukruntide sõidukite parkimine on planeeritud tagada kruntidel.

7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Väärtuslik kõrghaljastus maa-alal puudub. Lääneosas on maanteelt tuleneva mõju vähendamiseks ning keskkonna muutmiseks privaatsemaks planeeritud kuuseheki istutamine. Hekk on planeeritud istutada teega paralleelselt, tee poole olemasoleva side magistraalkaabli kaitsevööndi piirist.

Prügi kogumiseks paigutatakse sissesõiduteede lähedusse prügikonteinerid, orgaanilised jäätmed komposteeritakse krundi edelaosas rajatavas hoidlas.

8. EHITISTEVAHELISED KUJAD, HOONESTUSKEELUALAD

Sihtotstarvete konflikti tõttu planeeritavad kujad maa-alal puuduvad.

Ala, kus krundil ei ole lubatud hoone püstitamist, on joonise 3 (Põhijoonis) loetavuse huvides tähistatud hoonestuskeelualadena. Hoonestuskeelualale võib rajada rajatisi.

9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud krunte läbivad käesoleval ajal järgmised tehnovõrgud:

- 15 kV kõrgepinge õhuliin

Kõrgepinge õhuliinil on maatüki ja õhuruumina kaitsevöönd, mida piiravad vertikaaltasandid, mis asuvad 10 m kaugusel mõlemal pool liini äärmistest juhtmetest. Kaitsevööndis on liini valdaja igakordse kirjaliku nõusolekuta keelatud: hoonete ja rajatiste ehitamine, remont, rekonstrueerimine ja lammutamine, mistahes laadimis- süvendus-, lõhke ja maaparandustööde tegemine, karjaedade ja tarade rajamine, põllumajanduskultuuride kastmine jm. Kaitsevööndis on keelatud igasugused tegevused, mis võivad takistada elektriliini normaalset tööd, põhjustada nende vigastamist või õnnetusjuhtumeid.

- elektrise magistraalkaabelliin

Elektrise magistraalkaabelliinil on kaitsevöönd 2 m laiuse maaribana mõlemal pool kaabli projektsiooni maapinnal. Kaitsevööndis teostatavate tööde nõuded ja korra kehtestab tööde tegijale liini valdaja kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastustega.

Uute tehnovõrkude planeeritud asukohad on tähistatud joonisel 2 (Krundijaotusplaan).

9.1. Soojavarustus

Hoonete kütmine on lubatud projekteerida kohaliku lahendusega, tingimusel et energiakandja on ökoloogiliselt vastuvõetav, ei tekita piirnorme ületavaid või naabreid häirida võivaid õhuheitmeid.

9.2. Vesivarustus ja heitvee kanalisatsioon

Hoonete vesivarustus on planeeritud lahendada asula ühisveevõrgu baasil, vastavuses võrgu valdaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega.

Hoonete heitvete puhastamine on planeeritud lokaalsete väikepuhastite baasil. Puhastatud heitveed on planeeritud juhtida maanteekraaviga ühendatavasse, rajatavasse kraavi. Puhastite planeeritud asukoht vt. joonis 3 (Krundijaotusplaan).

Hoonete väline tulekustutusvesi tagatakse töökoja ja naftabaasi vahel ca 150 m kaugusel asuvast 100 m³ veehoidlast.

9.3. Sademevee ärajuhtimine

Hoonete katustelt kogunev sademevesi on planeeritud hajutada kruntide pinnasesse. Sademevee tahtlik juhtimine naaberkrundile ei ole lubatud.

9.4. Elektrivarustus

Uute hoonete elektriga varustamine toimub krundte läbivalt kõrgepingeliinilt, planeeritud uue alajaama baasil, asukoht vt. joonis 2 (Krundijaotusplaan).

10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Krundid ega nendele planeeritud hoonete mõju ei ulatu keskkonnakaitse alaste seadusandlike aktidega reguleeritavasse kaitsevööndesse.

Keskkonnamõju hindamise läbiviimine ei ole uute eluhoonete ja rajatiste projekteerimisel vajalik.

11. MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal muinsuskaitse alla võetud objekte ei ole. Planeeritud krundid ei asu muinsuskaitseobjektide kaitsevööndis.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide seadmist planeeritud ei ole.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Olemasolev väikeelamute piirkond on privaatne ja suhteliselt turvaline. Projekteerimisel rakendada järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatav tee ning sissepääsud projekteerida võimalikult nähtavana ning valgustatuna.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale.

14. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Muude kinnisomandi kitsenduste planeerimise vajadus puudub. Kinnisasju võidakse sõltumata käesolevast planeeringust kitsendada kinnisasjade omanike kokkuleppel või seadusjärgselt.

KOOSTAS

arhitekt Olav Remmelkoor