

Kaust sisaldab muinsuskaitse eritingimusi.

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008.

**PÄRI KÜLAS ASUVA TOBRA TEE 2
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti aadress: *VILJANDI MAAKOND, VILJANDI VALD,
PÄRI KÜLA, TOBRA TEE 2
(KÜ 62904:002:0106) MAAÜKSUS,
OSALISELT KANNIKMÄE TEE 19
(KÜ 62904:002:1440) MAAÜKSUS*

Piirkonnas paiknev muinsuskaitsealune objekt: *PÄRI MÕISA MASINAREHI 19.-20. SAJ.,
MÄLESTISE REG NR 14748*

Tellija: *VILJANDI VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Planeerija, vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA
(VS 606/2012)*

Projekti juht, kontrollija: *KADRI KATTAI*



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Päri külas asuva Tobra tee 2 maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Viljandi maakond, Viljandi vald, Päri küla, Tobra tee 2 (kü 62904:002:0106) maaüksuse edelaosa. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud ka Kannikmäe tee 19 (kü 62904:002:1440) maaüksus.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on Päri kaugküttepiirkonna uue katlamaja jaoks Tobra tee 2 maaüksusele (kü tunnus 62904:002:0106) vajaliku krundi moodustamine ja katlamaja ehitusõiguse määramine. Planeeringuala pindala on ca 0,4 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA / KOHALIK OMAVALITSUS:	Viljandi Vallavalitsus Registrikood 75038606 Kauba 9, Viljandi linn, 71020, Viljandimaa Tel +372 4350 110
Kontaktisik:	Raivo Laidma - planeeringuspetsialist raivo.laidma@viljandivald.ee Tel 5885 5537
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 kadri@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert
Kontrollija:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Reet Lehtla – tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	7
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	7
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	8
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	8
1.4. KIRJAVAHETUS.....	8
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
2.1. PLANEERINGUALA ÜLDINFO.....	9
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	10
2.3. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	12
2.4. KULTUURIMÄLESTIS PÄRI MÕISA MASINAREHI	14
3. PLANEERIMISEETTEPANEK.....	18
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	18
3.2. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KÄESOLEVALE DETAILPLANEERINGULE	18
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	19
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	19
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	20
3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS JA PARKIMISKORRALDUS	20
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	20
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	21
3.8.1. VEEVARUSTUS.....	21
3.8.2. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA EHITISTEVAHELISED KUJAD	22
3.8.3. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	22
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	22
3.8.5. SIDEVARUSTUS	23
3.8.6. SOOJAVARUSTUS	23
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	24
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	24
3.11. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KITSENDUSED	24
3.12. SERVITUUDI SEADMISE ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	26
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	28
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	28
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	29
5. JOONISED.....	30
5.1. ASENDIPLAAN M 1:15 000	31
5.2. KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED M 1 : 4 000.....	32
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500	33
5.4. PÕHIJONIS M 1 : 500.....	34
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1 : 500	35
5.6. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOON	36
6. LISAD	37

6.1. VILJANDI VALLAVALITSUSE 24.10.2017 OTSUS NR 1069 „TOBRA TEE 2 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE“	38
6.2. MUINSUSKAITSEAMETI 05.01.2018 KIRI NR 5.1-17.5/14-1 „DETAILPLANEERINGU KOOSTAMINE“	41
6.3. ELEKTRILEVI OÜ 15.03.2018 KOOSTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 308994.....	43
6.4. RAMSI VK 21.03.2018 KOOSTATUD TEHNILISED TINGIMUSED LIITUMISEKS VEE JA KANALISATSIOONIGA	45
6.5. TELIA EESTI AS 27.03.2018 KOOSTATUD TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 29931920	48
6.6. VILJANDI VALLAVALITSUSE 03.05.2018 KIRI NR 7-2/25-12 „TOBRA TEE 2 DETAILPLANEERINGU LÄBIVAATAMINE“	51
6.7. TELIA EESTI AS PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 30301214 (21.05.2018).....	53
6.8. ELEKTRILEVI OÜ KOOSKÕLASTUS NR 9691506594 (24.05.2018).....	56
6.9. RAMSI VK KOOSKÕLASTUS VEE JA KANALISATSIOONI TRASSIDE OSAS (29.05.2018)	58
6.10. SW ENERGIA KOOSKÕLASTUS DETAILPLANEERINGULE (31.05.2018)	59
6.11. TOBRA TEE 2 KRUNDIOMANIKU SEISUKOHT DETAILPLANEERINGU OSAS (01.06.2018)	60
6.12. MUINSUSKAITSEAMETI KOOSKÕLASTAMISE KOMISJONI 12. JUUNI 2018 KOOSOLEKU PROTOKOLL NR 381	62
6.13. PÄÄSTEAMETI 02.08.2018 KOOSKÕLASTUS NR K-MU/11	64
6.14. MUINSUSKAITSEAMETI 10.08.2018 KOOSKÕLASTUS NR 33193.....	66
6.15. VILJANDI VALLAVALITSUSE 23.08.2018 KORRALDUS NR 2-3/786 „TOBRA TEE 2 DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMINE“	68
6.16. TOBRA TEE 2 DETAILPLANEERINGU AVALIKU VÄLJAPANEKU TULEMUSTE AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL	71

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Vallavalitsuse 24.10.2017 korraldus nr 1069 „Tobra tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Päri kaugküttepiirkonna uue katlamaja jaoks Tobra tee 2 maaüksuse (kü tunnus 62904:002:0106) edelaosasse vajaliku krundi moodustamine ja katlamaja ehitusõiguse määramine. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud ka Kannikmäe tee 19 (kü 62904:002:1440) krunt, millel paikneb avalikult kasutatav tee. Planeeritava ala pindala on ca 0,4 ha.

Tabel 1. Planeeritava alaga seotud maaüksused

Maaüksus	Sihtotstarve	Pindala	Omanik
Tobra tee 2 (62904:002:0106)	100% elamumaa	8 966 m ²	Koit Karja, Kalli Karja
Kannikmäe tee 19 (62904:002:1440)	100% ühiskondlike ehitiste maa	1,88 ha	Viljandi vald

Päri küla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026 kohaselt kuulub planeeringuala kaugkütte piirkonda. Arengukavas on kokkuvõtvalt fikseeritud, et soojusvõrgus on käesoleval ajal suured kaod – eriti Tobra tee 6 maaüksusel paikneva senise katlamaja ja Kannikmäe tee 19 maaüksusel paikneva spordihoone vahel, kus torustik asub suures osas maa peal. Olemasolevas katlamajas kasutatakse kütusena põlevkiviõli ja katel on suhteliselt vana, kuid rekonstrueeritud ja töökorras. Seoses eelnevaga on kava koostaja seisukohal, et parim arengustsenaarium oleks katlamaja ehitada uude kohta kaasaegsena puiduhakkele. Seejuures jääks kasutusest välja just kõige ebaefektiivsem, umbes 200 meetri pikkune soojustrassi osa.

Detailplaneeringuga kavandatakse parimat võimalikku tehnoloogiat kasutava puiduhakkel töötava biokatlamaja rajamist, mis võimaldaks tagada Päri küla soojusvarustuse ja likvideerida soojakaod. Alternatiivse kütteallika võimaldamiseks nähakse planeeringus uue katlamaja lähedusse ette ka koht vedelkütuse mahutile.

Viljandi Vallavalitsuse 24.10.2017 korralduse nr 1069 alusel ei ole vaja koostatavale detailplaneeringule algatada KSH-d, kuna planeeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist ja ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid kaasa tuua olulist keskkonnamõju.

Planeeringuala paiknes enne Viljandi vallaga ühinemist Pärsti vallas.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- „Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+“, Viljandi Maavalitsus, 2016;

- Viljandimaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, Viljandi Maavalitsus, 2004;
- „Pärsti valla üldplaneering“, Pärsti Vallavalitsus, 2004-2006;
- „Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu“, Viljandi Vallavalitsus, tööversioon seisuga 12.06.2017. **Viljandi valla üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad ühinenud omavalitsuste üldplaneeringud nendel territooriumidel, kus nad enne ühinemist kehtisid;**
- Viljandi Vallavolikogu 17.12.2014 määrus nr 56 „Viljandi valla arengukava 2015-2020“;
- Viljandi Vallavolikogu 20.05.2015 määrus nr 74 „Kaugküttepiirkonna määramine“;
- Viljandi Vallavolikogu 20.04.2016 määrus nr 111 „Päri küla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026“ kinnitamine;
- Viljandi Vallavolikogu 23.08.2017 määrus nr 145 „Viljandi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 kinnitamine“;
- „Päri mõisa masinarehi 19.-20. saj. Muinsuskaitse eritingimused masinarehe hooneosa (kuivati) restaureerimiseks ja ümberehitamiseks eluruumideks“, HKP Ehituskonsultatsioonid OÜ (H. Priks, VS 35/2002; M. Vestman), Viljandi, 2017.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Ricabell OÜ (registrikood 11500846) poolt koostatud Kannikmäe tee 19 kinnistu lähiala maa-ala plaani mõõtkavas 1:500, töö nr ATG-17118, oktoober 2017. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele ning varem koostatud planeeringutele ja dokumentidele.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijana Teele Nigola, Kadri Kattai ja Ene Kõnd, tehnilise kontrollijana Reet Lehtla. Konsultandina osalesid planeeringu koostamisel keskkonnaekspertid Urmas Uri, Noeela Kulm ja planeerija Reet Lehtla.

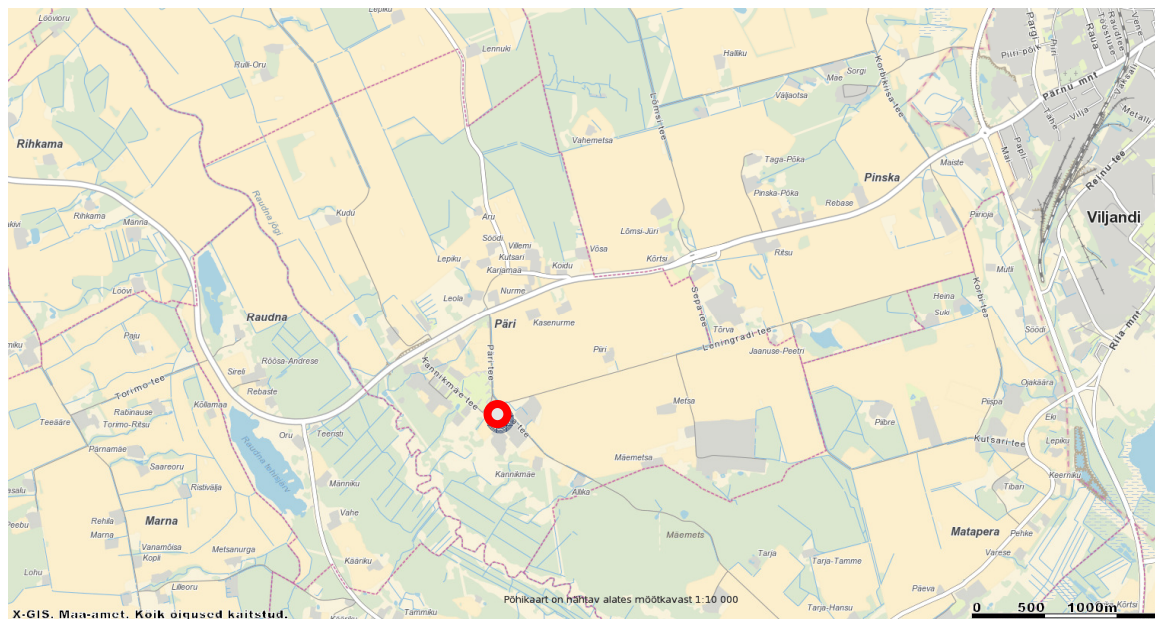
1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus on toodud planeeringu lisades.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Planeeringuala üldinfo

Detailplaneeringu alaks on Viljandi maakonnas Viljandi vallas Päri külas asuva Tobra tee 2 (katastritunnus 62904:002:0106) maaüksuse edelapoolne osa ja selle lähiala. Juurdepääsude lahendamiseks on osaliselt planeeringualasse kaasatud osaliselt Kannikmäe tee 19 maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 0,4 hektarit. Planeeringuala asukoht on esitatud skeemil 1, täpsemalt asendiplaanil (joonis 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht. Planeeringuala on tähistatud punase ringiga. (Aluskaart: Maa-ameti geoportaal)

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas ja kirdes:
reformimata riigimaa, millel paikneb Päri-Tobra kohalik tee nr 6290024;
- idas ja kagus:
Tobra tee 4 (katastriüksuse tunnus 62904:002:0101, tootmismaa 100%);
- lõunas, edelas, läänes ja loodes:

Kannikmäe tee 19 (katastriüksuse tunnus 62904:002:1440, ühiskondlike ehitiste maa 100%).

Planeeringuala asukoht on kajastatud asendiplaanil (joonis 1) ja olemasolev olukord joonisel 3.

Tobra tee 2 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Tobra tee 2 maaüksusel paikneb ehitismälestis (vt foto 1), mille 50 m ulatusega kaitsevöönd ulatub osaliselt ka planeeringualale.



Foto 1. Vasakul: Vaade Tobra tee 2 maaüksusel paiknevale ehitismälestisele kirdest Tobra teelt [Google Maps, seisuga 08.2011 (24.11.2017)]. Paremal: Vaade Tobra tee 2 maaüksusel paiknevale ehitismälestisele maaüksuse lõunaosast (Kobras AS, K. Kattai foto, 12.2017)

2.2. Planeeringuala iseloomustus

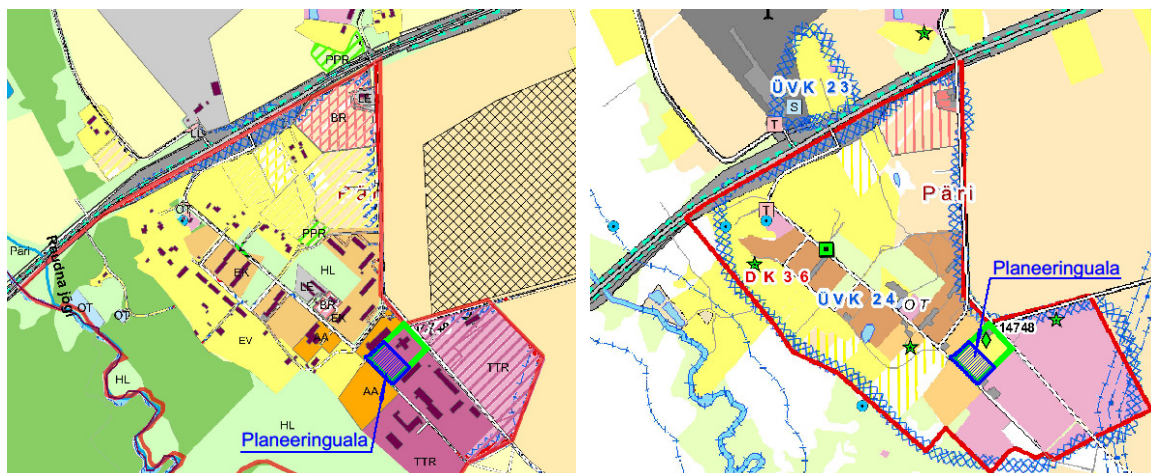
Tobra tee 2 maaüksus paikneb Päri küla läänepoolses osas Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme riigimaanteest nr 92 lõunasuunas. Alal on Maa-ameti kaardirakenduse ja Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu (seletuskiri seisuga 23.03.2016, väljavõte üldplaneeringu põhijoonisest – Päri ja Heimtali piirkond, seisuga 11.02.2016) kohaselt väikeelamumaa sihtotstarve, samas kehtiva Pärsti valla üldplaneeringuga on alale planeeritud maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa. Mõlemate eelnimetatud üldplaneeringute põhjal paikneb Tobra tee 2 maaüksus detailplaneeringu kohustusega alal (vt skeem 2).

Juurdepääs planeeringualale on praegu võimalik põhjast, Tobra tee 2 krunti läbiva eratee kaudu, ja lõunast, Kannikmäe teelt (tee nr 6290023). Planeeringuala piiresse jääb vaid osa Leningradi tee pikendusena toimivast pinnaskattega erateest.

Vastavalt ehitusseadustiku § 71 lõikele 2 on maanteed (v.a Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu punkt 1.6 alusel on vallamaanteed kaitsevööndi laius 20 m äärmise sõidurea välimisest servast. Käesolevas planeeringus on arvestatud Kannikmäe tee kaitsevööndi laiuseks 20 meetrit.

Planeeringuala on valdavalt murukattega, kõrghaljastus planeeringuala ulatuses puudub. Planeeringualal paikneva pinnastee kõrval paikneb kaks suurt kivi.

Hooneid ja piirdeid planeeringualal ei asu. Planeeringuala keskosas paiknevad vanad elevaatori raamid (vt foto 2, vasakul). Tehnorajatistest asuvad veel planeeringuala edelaküljel, Kannikmäe tee läheduses, paralleelselt kinnistu piiriga side õhuliin, veetorustik ning elektri madalpinge õhuliin koos valgustipostidega. Lisaks paiknevad planeeringualal olemasolevad soojatorustikud (osa neist maapealsed, vt foto 2, paremal).



Skeem 2. Vasakul väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu kaardist 5.9 – Maakasutuse põhikasutusotstarbed ja paremal Viljandi valla üldplaneeringu kaardist – Päri ja Heimtali piirkond. Punane pidev joon tähistab detailplaneeringu kohustusega ala, kollane ala elamumaad ja violetne ala tootismaad. Parempoolsel kaardil tähistab sinine sakiline joon ÜVK ala. Käesoleva detailplaneeringu ala on tähistatud tumesinise viirutusega ja Tobra tee 2 krundipiir roheline pideva joonega.

Planeeringulahendus on kehtiva Pärsti valla üldplaneeringuga kooskõlas.



Foto 2. Vasakul: Vaade planeeringualal paiknevatele elevaatori raamidele planeeringuala läänenurgast. Paremal: Vaade maapealsetele soojatrassidele. Fotod: Kobras AS, K. Kattai, 12. 2017.

Planeeringuala lõunanurga vahetus läheduses, Tobra tee 4 maaüksusel, paikneb 50 m³ mahutavusega tuletõrjevee mahuti ning läänenurga kõrval, Kannikmäe tee 19 maaüksusel, tuletõrjevee hüdrant (vt foto 3, vasakul). Planeeringuala lääneosas paiknevad pinnasteed (vt foto 3, paremal) kasutatakse osaliselt juurdepääsuna Kannikmäe tee 19 spordihoonele.



Foto 3. Vasakul: Vaade Kannikmäe tee ääres paiknevale tuletõrje veevõtukohale Tobra tee 4 maaüksusel. Paremal: Vaade olemasolevale veehüdrandile ja selle kõrval paiknevale spordihalli juurdepääsuteele. Fotod: Kobras AS, K. Kattai, 12. 2017.

Maastikuliselt paikneb detailplaneeringu ala Sakala kõrgustiku lael, tasandikulise pinnamoega (moreentasandiku) alal, kus maapinna reljeef on suunaga kirdest edelasse Raudna jõe ürgoru suunas. Planeeringuala maapind on tasane ja absoluutkõrguste vahemik on 75,9 -76,8 m.

Üldgeoloogiliste uuringute põhjal lasuvad piirkonnas Devoni liivakivil ja murenenud liivakivil (peenliival) tolmlüva ja liivsavimoreeni lasundid. Pindmiseks kihiks on keskmiselt 0,4 m paksune mullakiht. Planeeringualal levib valdavalt gleistunud leetjat mulda (Klg) ja esineda võib ka kahkjat leetunud mulda (LP).

Ülemine põhjaveekiht on seotud moreenikihi all lamavate tolmlüva- ja peenliivadega (Maa-ameti ehitusgeoloogia kaardirakendus). Detailplaneeringu ala ja lähipiirkonna maapinnalt esimese poorsete kivimitega seotud aluspõhjalise põhjaveekihi looduslikku kaitstust on hinnatud suhteliselt kaitstuks ja reostusohhtlikkus madalaks (Pärsti valla üldplaneering, 2006 ja Eesti põhjavee kaitstuse kaart - Eesti Geoloogiakeskus, 2001).

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

2.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Päri külas asuv planeeringuala paikneb Viljandi kesklinnast linnulennult ca 6 km edelasuunas. Ühendus Viljandi linnaga on planeeringualalt tagatud planeeritavast alast põhja poole jääva riigi põhimaantee nr 92 Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme kaudu.

Tobra tee 2 maaüksusest ida-ja kagusuunda jäävate lähimate maaüksuste üldplaneeringu põhine juhtotstarve (põhikasutusotstarve) on tootmismaa nii Pärsti valla kui ka Viljandi valla üldplaneeringu (eelnõu) järgi, üldplaneeringute maakasutuse sihtotstarbed kattuvad ka alast vahetult läände ja lõunasse jäävate elamumaade ja üldkasutatavate hoonete maade puhul. Maakasutuste olemasolev sihtotstarve on lähipiirkonnas elamumaa, tootmismaa, ühiskondlike

ehitiste maa, transpordimaa ja maatulundusmaa. Lähimad naabruses asuvad elamumaad jäävad Tobra tee 2 krundist enam kui 45 m kaugusele loodesse, paiknedes aadressil Päri tee 18 ja Kannikmäe tee 17.

Lähipiirkonna hoonestuse juures on valdavaks katusetüübiks lamekatust, samas esineb ka viil- ja kelpkatustega hooneid.

Lähimaks kultuurimälestiseks planeeringualale on Tobra tee 2 krundi põhjaosas asuv ehitismälestis registrinumbriga 14748 - Päri mõisa masinarehi, 19-20. saj (vt foto 1), mis on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79. Kultuurimälestise kaitsevöönd on vastavalt muinsuskaitseadusele 50 m, mis ulatub osaliselt ka planeeringualale.

Tobra tee 2 maaüksusel paikneva hoone edelanurgas asub geodeetiline märk. Vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 17 lõige 4 on ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuuna – seega märgi kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu.

Lähimateks looduskaitsealusteks objektideks on alast enam kui 600 m kaugusel lõuna pool asuv Loodi looduspark, mis on ka Natura 2000 loodusala, ning ürgorus voolav Raudna jõgi, mis on avalikult kasutatav veekogu. Jões elutseb III kaitsekategooria kaitsealune liik hink.

Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt paikneb lähim rohevõrgustiku tuumala Raudna jõe ürgoru alal ja Raudna jõe ürgorg on ka miljööväärtuslik ala. Rohevõrgustiku ala jääb planeeringualast ca 100 meetri kaugusele ja miljööväärtuslik ala 500 m kaugusele. Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on miljööväärtusliku alana määratletud planeeringualast enam kui ühe kilomeetri kaugusele edelasse jääv Heimtali-Raudna miljööala. ,

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, põhjal paiknevad lähimad väärtuslikud maastikud samuti ürgoru alal, jäädes planeeritavast alast ca 100 m edelasse. Planeeringuala lähiümbruses pole kauni vaatega teelõike määratletud.

Tobra tee 2 maaüksus paikneb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajamise kohustusega alal. Päri külas on vee-ettevõtjaks OÜ Ramsi VK.

Ühisveevarustuseks võetakse vett Lennuvälja puurkaevust aadressil Kannikmäe tee 4, mis jääb planeeritavast alast ca 600 m kaugusele loodesse.

Päri küla reoveepuhasti asub Viljandi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt Raudna jõe läheduses. Reoveepuhasti jääb planeeritavast alast linnulennult ca 600-700 meetrit lääne poole. Planeeringualale lähim reovee kanalisatsioonitorustik paikneb Kannikmäe tee 19 maaüksusel (spordihoonest lõunas).

Kannikmäe teest edela pool asuv kirde-edelasuunaline kraav on eesvooluks planeeringuala ja Tobra tee 2 maaüksuse sademevee kanalisatsioonitorustikule. Teine läheduses paiknev sademevee kanalisatsioonitorustik asub Tobra tee 4 maaüksusel.

Tulekustutusvee võtmiseks on Päri külas neli tuletõrjehüdranti – neist lähim paikneb Kannikmäe tee 17 maaüksusel planeeringuala edelanurgas. Lisaks sellele saab tulekustutusvett võtta Tobra tee 4 maaüksusel paikneva kuivati juures olevast veevõtukohast planeeringuala vahetus läheduses. Ülejäänud veevõtukohad jäävad planeeringualast kaugemale.

Olemasolev katlamaja jääb planeeringualast idasuunda, ca 130 meetri kaugusele.

Planeeringualale lähim alajaam, Päri:(Viljandi) alajaam, jääb planeeritavast alast ida poole ca 55 m kaugusele (vt foto 4).



Foto 4. Vaade Tobra tee ja Leningradi tee ristmikult lõunasse. Vasakul taamal Tobra tee ääres katlamaja (nr 1), alajaam (nr 2), Tobra tee 4 maaüksusel paiknev kuivati (nr 3), esiplaanil Tobra tee 2 krundil paiknev masinarehi ja vana elevaatori raamid (nr 4) ning paremal spordihoone (nr 5). Foto: Google Maps, foto jäädvustatud 08.2011.

Tobra tee 2 maaüksusest põhjas, teisel pool Tobra tee ja Leningradi tee ristmikku (Päri tee 7 maaüksusel), paikneb maaparandushoiuala – maaparandusehitise reguleeriv võrk Päri kuivendussüsteem (maaparandussüsteemi kood: 6113910030171001).

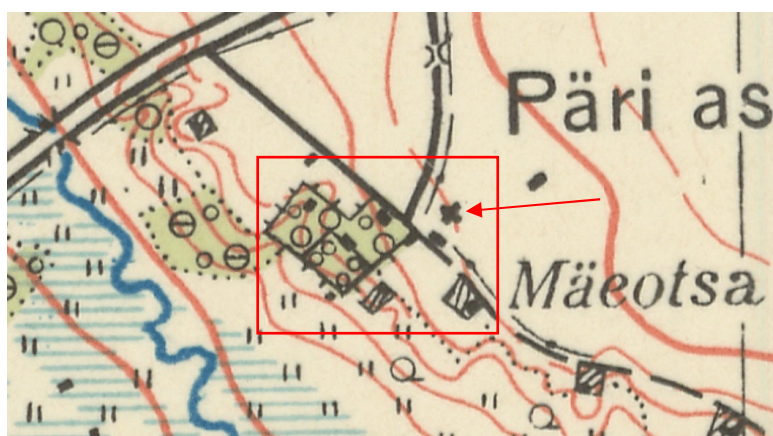
Osaliselt planeeringualasse kaasatud Kannikmäe teed ääristab edelast kõrghaljastus (lehtpuude rida).

2.4. Kultuurimälestis Päri mõisa masinarehi

Muinsuskaitseks väärtuseks ja säilitamist väärivaks objektiks detailplaneeringu ala vahetus läheduses on Päri mõisa masinarehi, 19.-20. saj, ehitismälestise registri number Kultuurimälestiste riiklikus registris on 14748. Päri mõisa masinarehi on arhitektuuri- ehk ehitismälestiseks tunnistatud kultuuriministri 15.12.1997. a määrusega nr 79 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“. Ehitis on osa kunagisest Päri mõisakompleksist.

Vastavalt Muinsuskaitseadusele § 25 on ehitismälestisel 50 m laiune kaitsevöönd arvates väliskontuurist. Kaitsevööndi ülesandeks on tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Ajaloolise mõisasüdame muinsuskaitse väärtuse üks olulisematest komponentidest on tema terviklikkus. Kunagise kompleksi struktuurist annavad ülevaate kaardid skeemidel 3 ja 4. Kuna Päri mõisakompleks on nõukogude perioodil tootmistegevuse tõttu küllaltki lõhestatud ning ülejäänud mõisahooned hävinud, siis on täna raske rääkida mõisakompleksist kui tervikust. Masinarehi kujutab endast pigem eraldatud üksikut ajaloolist killukest uue ajastu hoonestuse keskel. Iseäranis eraldab ehitist kunagisest mõisasüdamest kõrguv elevaatori raamistik (foto 5).



Skeem 3. Päri mõis kujutatuna Eesti Vabariigi 1:50 000 topograafilisel kaardil (1935-1939), masinarehi osutatud noolega. Aluskaart: Maa-ameti geoportaal.



Foto 5. Vaade ehitismälestisele edelasuunast (Kannikmäe teelt).
Foto: Kadri Kattai, Kobras AS, 2017.



Skeem 4. Päri mõis kujutatuna Vene üheverstasel kaardil (1:42 000) (1866-1922), masinarehi osutatud noolega. Aluskaart: Maa-amet geoportaal.

HKP Ehituskonstruksioonid OÜ poolt on 2017. aastal Tobra tee 2 omaniku tellimisel koostatud „Muinsuskaitse eritingimused masinarehe (Päri mõisa masinarehi 19.-20. saj) hooneosa (kuivati) restaureerimiseks ja ümberehitamiseks eluruumideks“ (koostajad H. Priks ja M. Vestman). Nimetatud töö on Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud 28.04.2017, kooskõlastuse nr 29816.

Ehitismälestis „Masinarehi“ on piirkonna ajastule tüüpilise majandushoone näide endises mõisaansamblis. Ehitis kujutab endast suurt, liigendatud ja juurdeehitustega krohvimata viilkatustega maakivihoonet, mille kõrgeima osa moodustab rehealune. Rehele liituv kütteruum on selle otsal risti ning rehe otsale on katustatud vahikäiguga liidetud madalam kuivatihoone. See hoone osa on 1970ndate aastate lõpul ümber ehitatud sovhoosimajandi kontoriruumideks (Kultuurimälestiste riiklik register). Ilmselt seoses ümberehitustega lammutati vahvärgiga otsaviil ja hoonele ehitati peale teine korrus (Päri mõisa kuivati muinsuskaitse eritingimused). Hoone välisilme muutumine 1970.-1980ndatel on esitatud alljärgnevatel fotodel (foto 6).



Foto 6. Vasakul: Rehi-kuivati 1978. aastal. Paremal: Ait-kuivati 1983. aastal. Fotod: J. Maiste; Kultuurimälestiste riiklik register, Päri mõis. Inventariseerimine.

Arhitektuurimälestise passi andmetel (1983. a) pole toona hooneosale uue funktsiooni andmisel hoone üldmuljet rikutud. Mälestise passi kantud hinnang mälestisele on: „Hoone tehniline seisund on hea, ümbrus vajaks haljastust ja heakorrastust“ (E. Kangilaski). Päri mõisa masinarehi (ait-

kuivati, rehi-kuivati) hoone seisundit on inspekteeritud viimati 17.09.2015, mille tulemusel koostatud seisundihinnang mälestisele oli „halb“ (Kultuurimälestiste riiklik register).

Päri mõisa masinarehe vaadeldavus on kõige parem hoone põhjaküljelt, Tobra teelt. Kannikmäe tee poolt segavad vaadet nii elevaatori raamid kui ka maapealne kaugküttetorustik.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Viljandi Vallavolikogu 20.04.2016 määrusega nr 111 kehtestatud „Päri küla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026“ pakub Päri küla kaugküttepiirkonna uue katlamaja perspektiivse asukohana välja Tobra tee 2 maaüksuse edelaosa. Koos uue katlamaja rajamisega on kavas likvideerida suurt soojuskadu põhjustavad maapealsed kaugküttetorustikud.

Planeeringulahendusega kavandatakse katlamaja Tobra tee 2 maaüksuse edelaossa nii, et see paikneks võimalikult lähedal naabruses paiknevale tootmismaale (Tobra tee 4 maaüksusele) ning võimalikult kaugel Tobra tee 2 maaüksusel paiknevast mälestisest ning Kannikmäe tee 19 maaüksusel paiknevast spordihoonest.

Planeeritud katlamaja eraldamiseks Tobra tee 2 maaüksusest on kavandatud puhverhaljastus, samas on arvestatud, et uus hoonemaht ja kavandatud kõrghaljastus varjaksid võimalikult vähe Tobra tee 2 krundi põhjaosas paikneva ehitismälestise vaadeldavust.

Planeeringuga on katlamaja ümbrusesse kavandatud kõvakattega alad ja olemasoleva tee laiendus, mis tagavad katlamaja teenindavale transpordile piisavad manööverdamis- ja parkimisvõimalused.

Alternatiivse küttelahenduse kasutamise võimaldamiseks on katlamaja lähedusse ette nähtud koht kütusemahutile.

Naabruses paikneva Kannikmäe tee 19 maaüksusel asuva spordihoone tarbeks on kavandatud katlamaja lähedusse sõiduautode parkla.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.2. Muinsuskaitse eritingimused käesolevale detailplaneeringule

- ✓ Soovitav on paigutada uued ehitised Tobra tee 4 maaüksuse poolsele küljele.
- ✓ Säilitada tuleb ehitismälestise osaline vaadeldavus Kannikmäe teelt.
- ✓ Planeeritud krundile positsioon 1 kavandatud katlamaja peab sobituma ehitismälestisega mahu poolest. Planeeritud hoonete puhul on keelatud kasutada domineerivat värvilahendust.
- ✓ Uushoone kõrgus ei tohi ületada mälestise kõrgust (ehitisregistri andmetel kirdepoolses osas 10,3 meetrit). Hoone küljes olevad tehnoseadmed ja –süsteemid (sh korsten) võivad olla kõrgemad.
- ✓ Kaevetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tuleku võimalusega. Muinsuskaitseasutusest tulenev alt (§§ 30-32, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringulahendus näeb ette Tobra tee 2 maaüksuse jagamise kaheks eraldiseisvaks krundiks. Selle tulemusena tekib maaüksuse edelaosasse krunt positsioon 1, kuhu planeeritakse katlamaja ja spordihoonet teenindava parkla ehitusõigus. Krundi positsioon 1 hoonestusõigus on ehitismälestise vaadeldavuse võimaldamiseks planeeritud võimalikult lähedale olemasolevale tootmishoonele aadressil Tobra tee 4 ja võimalikult kaugemale Kannikmäe tee 19 maaüksusel paiknevast spordihoonest. Krundi positsioon 1 ehitusõigus on toodud krundi ehitusõiguse tabelis planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Krundil positsioon 1 on keelatud ehitada hooneid väljapoole hoonestusala.

Ülejäänud osal Tobra tee 2 maaüksusest säilib olemasolev ehitusõigus (ehitamine toimub seal vastavalt kehtivale ehitusseadustikule). Krundi positsioon 1 läheduses Tobra tee 2 maaüksuse alal, kuhu ulatub planeeritud vedelkütuse mahuti kuja, pole tulenevalt seadusandlusest lubatud püstitada täiendavaid tsiviilhooneid ning rajada joogivee salvkaevu.

Vanad elevaatori raamid ja maapealsed soojatorustikud on planeeringuga kavandatud likvideerida.

Planeeringuga mitte ette nähtud rajatised (välja arvatud piirded) tuleb rajada krundi piirist vähemalt 4 meetri kaugusele, kui naaberkrundi omanikuga pole kokku lepitud teisiti.

Positsioon 1 krundi ümber piirdeaeda ei planeerita, kuna selleks ei ole tarvidust. Katlamaja visuaalse eraldatuse tagamiseks Tobra tee 2 maaüksusel paiknevast ehitismälestisest on ette nähtud kõrghaljastus. Vajadusel on lubatud planeeringualale piirdeaedu rajada. Arhitektuurinõudeid piiretele vt ptk 3.5 tabelist 2.

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi positsioon 1 hoonestusala on planeeritud hea juurdepääsu tagamiseks Kannikmäe tee lähedusse, jättes hoonestusala ja tee vahele puhverala, et katlamaja teenindaval transpordil oleks seal peatumis- ja manööverdusvõimalus. Hoonestusala on kavandatud võimalikult ulatuslikuna, et võimaldada katlamaja hilisema projekteerimise faasis leida selle toimimiseks sobivaim ruumilahendus.

Hoonestusala paigutamisel on arvestatud, et see paikneks Kannikmäe tee 19 maaüksusel paiknevast tuletõrjevee hüdrandist vähemalt 30 meetri kaugusel. Hoonestusala suuruseks on planeeritud 384 m² ning see on planeeritud krundi positsioon 1 piiridest vähemalt 5 meetri kaugusele (välja arvatud Kannikmäe tee poolsel küljel). Krundi positsioon 1 Kannikmäe tee poolsest piirist on hoonestusala kavandatud ca 3 meetri kaugusele, paiknedes seega olemasoleva Kannikmäe tee servast viie meetri kaugusel. See võimaldab hoonestusala ja Kannikmäe tee vahelise ala kavandada krundisiseseks platsiks ja Kannikmäe tee laienduseks, mis tagab katlamaja transpordile piisava manööverdusruumi.

Nõuded ehitistevahelistele kujadele on toodud ptk 3.8.2.

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded krundile positsioon 1 kavandatud ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid viimistlusmaterjale nagu plekk, krohv, kivi- ja puitmaterjalid, klaas jt või nende kombinatsioonid. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
Värvilahendus	Planeeritud hoonete puhul on keelatud kasutada domineerivat värvilahendust.
Hoonete katusekalle ja tüüp	Planeeringuga tingimusi ei seata.
Hoonete katusekate	Lubatud on plekkmaterjalid, bituumenkate, sindelplaatidest katusematerjalid, kivimaterjalid. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
Piirded	Rajatavad võimalikud piirded peavad olema piirkonda sobivad, ažuursed ja kuni 1,5 meetri kõrgused. Krundile positsioon 1 on Tobra tee 2 hoonestuse poolsele küljele ette nähtud eraldava kõrghaljastuse rajamine.

3.6. Tänava maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Krundile positsioon 1 kavandatud hoonele on juurdepääs ette nähtud Kannikmäe teelt, krundile positsioon 1 spordihoone tarbeks kavandatud parkla juurdepääs lähtub Tobra tee 2 maaüksuse juurdepääsuteelt. Ülejäänud planeeringuala osas säilivad olemasolevad juurdepääsud.

Kavandatava hoonestusala ümber planeeritud kõvakattega alad ning Kannikmäe tee 19 krundile kavandatud tee laiendus tagavad juurdepääsu ja manööverdusvõimalused krundi positsioon 1 teenindavale transpordile.

Kannikmäe tee 19 maaüksusel paikneva spordihoone tarbeks on krundile positsioon 1 kavandatud sõiduautode parkla. Parkla on lubatud rajada kõvakattega või murukivi katendiga, tolma katendimaterjal on keelatud.

Katlamaja jaoks vajalikud sõiduautode parkimiskohad lahendatakse krundisiselt.

Graafiliselt on mootorsõidukite juurdepääsud ja liikluskorraldus kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi positsioon 1 kirdepiirile on planeeritud kõrghaljastus, mis võimaldab planeeritud katlamaja ülejäänud Tobra tee 2 krundist visuaalselt eraldada.

Krundi positsioon 1 läänekülge kõrghaljastust ei planeerita, et tagada Tobra tee 2 maaüksusel oleva ehitismälestise vaadeldavus spordihoone ja krundi positsioon 1 vaheliselt alalt Kannikmäe teel. Vana elevaatori raami likvideerimise järgselt paraneb oluliselt lähipiirkonna visuaalne ilme ja seda nii Kannikmäe tee, Tobra tee kui ka olemasoleva spordihoone poolt vaadatuna.

Planeeritud madal- ja kõrghaljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Haljastuses tuleb kasutada liike, mis ei anna juurevõsu.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Alale jäävad olemasolevad tehnorajatised on planeeringuga kavandatud kas likvideerida või ümber tõsta. Graafiliselt on tehnovõrgud, nende ühenduskohad ja vajadusel liitumispunktid kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus hoonestusalast krundi positsioon 1 piirini (meetrites) või arv planeeringualal / pikkus krundi positsioon 1 piirist ühenduskohani
Veetorustik	4 m / 106 m
Kanaliseerimisrass (vabavoolne)	4 m / 72 m
Sademeveekanalisatsioon	129 m / 12 m
Madalpingekaabel	13 m / 52 m
Elektri liitumiskilp	1 tk
Valgustuskaabel	- / 135 m
Tänavavalgustuspost	1 tk
Telekommunikatsioonirass	4 m / 156 m
Küttetorustik	27 m / 83 m

3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt OÜ Ramsi VK 21.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud krundi positsioon 1 ja Tobra tee 2 maaüksuse maa-alalt on planeeritud likvideerida olemasolev paralleelselt Kannikmäe teega kulgev ühisveevärgi tarnetorustik Tobra tee 2 krundi läbiva krundisisese tee kõrval asuvast maakraanist MK9 kuni positsioon 1 kagupiiri lähedal asuva veekaevuni tuletõrjeveemahuti kõrval.

Uue katlamaja tarbeks vajalik veeühendus on planeeritud Kannikmäe tee 19 maaüksusel Kannikmäe tee all paiknevast ühisveevärgi torustikust De110 PE. Krundil positsioon 1 paiknev olemasolev veetorustik on planeeritud ümber tõsta Kannikmäe tee alla kuni ühendumiseni olemasoleva torustikuga Tobra tee 4 maaüksuse läheduses. Torustiku läbimõõt ei tohi muutuda. Ümbertõstetud torustikust lähtub ka krundi positsioon 1 veeühendus. Liitumispunkt on kavandatud krundi piirile, kuhu tuleb paigaldada maakraan.

3.8.2. Tuletõrje veevarustus ja ehitistevahelised kujad

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt Päästeameti nõuetele ja Eesti Vabariigi standardile EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeringus on arvestatud, et kavandatud katlamaja kuulub II tuleohuklassi, mille puhul on vajalik kustutusvee hulk 20 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeritud kuni 10 m³ mahuga vedelkütuse mahuti on kavandatud hoonestusala kõrvale – edasiste projektidega tuleb tagada standardikohased vahekaugused ehitatavate hoonete ja mahuti vahel või tagada mahuti läheduses hoone standardikohane tulepüsivus.

Planeeringus on arvestatud, et hoonestusala paikneks lähimast hüdrandist vähemalt 30 meetri kaugusel. Planeeritud krundi positsioon 1 hoonestusalast jääb olemasolev Kannikmäe tee 19 krundil asuv tuletõrje veehüdrant ca 47 m kaugusele, olemasolev tuletõrjevee mahuti hoonestusalast idas, Tobra tee 4 krundil, ca 6 m kaugusele.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22 lõikele 2 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit ning kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Sama paragrahvi lõige 4 täpsustab, et kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.

3.8.3. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringuga on krundi positsioon 1 reovesi ette nähtud juhtida isevoolselt Päri küla ühiskanaliseerimise torustikku, mis paikneb Kannikmäe tee 19 maaüksusel asuva spordihoone juures Kannikmäe tee läheduses. Liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega on kanalisatsioonikaev K-45 (läbimõõt 400/315 PE), millest piki Kannikmäe teed kuni krundi positsioon 1 hoonestusalani on planeeritud kanalisatsioonitorustik De160 PVC.

Planeeritud krundisestelt teedelt, platsidelt ja hoonete katustelt juhitakse sademevesi planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku kaudu krundil Tobra tee 4 paiknevasse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Muul moel on sademevee juhtimine naaberkinnistutele keelatud.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 15.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 308994. Elektrivajaduseks on katlamajale kavandatud 3x100 A. Detailplaneeringu ala elektrivarustus nähakse ette Päri alajaama F7 0,4 kV fiidril (JK 2-st). Kannikmäe tee 24 maaüksusel paiknevast jaotuskapist nähakse ette krundile positsioon 1 0,4 kV maakaabelliin ja krundi positsioon 1 piirile nähakse ette 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalani on planeeritud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, planeeringus on toodud ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Välisvalgustus lahendatakse krundil positsioon 1 vajadusel hoone külge kinnitatud valgustitega, valgustite paiknemine täpsustatakse projektiga.

Krundil positsioon 1 paiknev olemasolev tänavalgustuspost on ette nähtud ümber tõsta teisele poole Kannikmäe teed, olemasoleva kõrghaljastuse vahele. Tänavavalgustuse elektritoite ümberpaigutamiseks on planeeritud olemasolev õhuliin Kannikmäe tee 19 ja Tobra tee 4 maaüksustel asuvate valgustuspostide vahel ümber paigutada Kannikmäe tee äärde planeeritud maakaablisse.

3.8.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29931920. Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sideühenduse rajamine Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidesõlm ARI) krundi positsioon 1 hoonestusalani. Planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrass lähtub Kannikmäe tee 19 maaüksuse nurgal olevast kaitsetorust, mis lõpeb markerpalliga. KKS tüüpi sidekaevud ei ole planeeritud paiknema teekatte all ning planeeritud sidetrass peab paiknema 0,7 m sügavusel, teekatte all 1,0 m sügavusel. Sideõhuliin, mis käesoleval ajal koos madalpinge õhuliiniga kulgeb tänavalgustuspostidel, on kavandatud Tobra tee 2 krundi ja krundi positsioon 1 alal likvideerida. Asendusrajatisena nähakse ette sidekanalisatsioonitoru piki Kannikmäe teed kuni Tobra tee 4 maaüksusel paikneva tänavavalgusti postini.

3.8.6. Soojavarustus

Praegu on omavalitsuse allasutusele kuuluv katlamaja ja soojusvõrgud antud rendile soojuse tootjale, kelleks on SW Energia OÜ. Olemasolev katlamaja paikneb Tobra tee 6 maaüksusel.

Katlamajale ei ole eraldi soojavarustust vajalik planeerida. Planeeritud katlamaja soojatorustik ühendatakse praegusest katlamajast lähtuva torustikuga, mille kaudu saab soojavarustusega kaetud Päri küla kaugkütte piirkond. Kaugkütte tööstustarbija AS Bestra Engineering (paikneb Tobra tee 14 maaüksusel) on Päri küla soojamajanduse kava kohaselt ette nähtud viia üle lokaalküttele, ent kuna sellise lahenduse võimalikkus pole veel selge, nähakse planeeringus ette perspektiivse kaugküttetorustiku asukoht Tobra tee 14 maaüksusele ette ka uuest katlamajast. Täpsemalt otsustatakse Tobra tee 14 maaüksuse kaugkütte vajadus ja küttetorustike asukohad edasiste projektidega.

Katlamaja tarbeks on krundile positsioon 1 kavandatud vedelkütuse mahuti, mille maht on kuni 10 m³. Vedelkütuse mahuti paigutamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 vastu võetud määrusega „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded“, mille kohaselt peab mahuti paiknema ümberkaudsetest tsiviilhoonetest ja sanitaarkaitsealata kaevudest vähemalt 25 meetri kaugusel.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud otseselt keskkonnohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeringuga esitatud vedelkütusemahuti (hoidla) 25 meetri ulatusega kuja on Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruse nr 172 „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsenõuded“ § 3 lõige 1 tähenduses naftasaaduste hoidmisehitise mahuti välispinna või selle täitmis- või tühjendusava lubatud kõige väiksem kaugus suurõnnetuse ohuga ettevõttest, sanitaarkaitsealata kaevust ja tsiviilhoonest, v.a naftasaaduste hoidmisehitise teenindamisega seotud hoone.

Jäätmemajandus tuleb korraldada vastavalt kehtivatele normatiividele, seadusandlusele ja Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale (Viljandi Vallavolikogu 17.06.2015 määrus nr 82). Prügikonteinerite asukohad on vaja määrata hoonete projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele ja üle anda jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale ning olmejäätmete äravedu korraldada samuti jäätmekäitlusaluba omavate firmade kaudu.

Tootmistegevusest lähtuv müra tuleb vajadusel summutada, et see ei ületaks ümberkaudsetes ehitistes sotsiaalministri 04.03.2002 vastu võetud määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“ seatud piirtasemed ja väljaspool kinnistu piiri paiknevatel välialadel keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ seatud piirtasemeid. Täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus.

Tootmistegevuse puhul tuleb arvestada, et kinnistu piiril ei tohi õhusaaste ületada Vabariigi Valitsuse 27.12.2016 vastu võetud määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid¹“ lisas 1 toodud parameetreid

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualaga külgneval Kannikmäe teel asub tänavavalgustus, planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus säilitada. Tänavavalgustus tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Krundile positsioon 1 kavandatud hoonete ümbruse välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeritud hooned on soovitatav varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

3.11. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused

- Päri mõisa masinarehi, 19.-20. saj, on ehitismälestis (registri number Kultuurimälestiste riiklikus registris 14748). Arhitektuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 15.12.1997. a määrusega nr 79 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“. Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kaitsevööndi ülesandeks on

tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Planeeritud krundile positsioon 1 ulatub kinnismälestise kaitsevöönd kuni 15,5 m ulatuses.

Planeeringu rakendamisel tuleb arvestada peatükis 3.2 esitatud muinsuskaitse eritingimusi detailplaneeringuks. Kinnismälestise vaadeldavus on tagatud Kannikmäe teelt krundist positsioon 1 lääne poolt.

- “Päri mõisa masinarehi 19.-20.saj. Muinsuskaitse eritingimused masinarehe hooneosa (kuivati) restaureerimiseks ja ümberhitamiseks eluruumideks” punkt 7.1 kohaselt tuleb kaevetöödel arvestada kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsekstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-32, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
- Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määruse nr 172 „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitseenõuded“ tähenduses on kuja naftasaaduste hoidmisehitise mahuti välispinna või selle täitmis- või tühjendusava lubatud kõige väiksem kaugus suurõnnetuse ohuga ettevõttest, sanitaarkaitsealata kaevust ja tsiviilhoonest, v.a naftasaaduste hoidmisehitise teenindamisega seotud hoone. Väikeste hoidmisehitiste (naftasaaduste mahuti maht 3-10 m³) kuja peab olema vähemalt 25 m. Maksimalne võimalik 25 m ulatusega kuja ulatub positsioon 1 hoonestusalast idas krundipiirini ja Tobra tee 2 kinnistul jääb ehitismälestisest ca 17 m kaugusele.
- Krundi positsioon 1 hoonestusala läbivad olemasolevad side- ja elektriõhuliinid ning veetorustik, mis planeeringu realiseerimiseks on vajalik ümber tõsta. Ehitusseadustiku (vastu võetud 11.02.2015) § 74, 77 ja 78 sätestavad ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ehitiste ohutuse ja kaitse tagamiseks ning elektripaigaldise ja sideehitise paigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks kaitsevööndis keelatud tegevused. Tehnovõrkude asukohad, ümbertõstmise ja uute rajatavate kommunikatsioonide projektid tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaselt:
 - § 10 lõige 1 on elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge: kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit. Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
 - § 14 kohaselt ulatub sideehitise kaitsevöönd maismaal mõlemal pool sideehitist ühe meetri kaugusele.

- § 11 kaugküttevõrgu ehitise kaitsevööndi ulatus maa-aluste soojatorustike korral, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasandid, on olenevalt toru läbimõõdust 2-3 meetrit. Olemasolevate maapealsete soojatorustike kaitsevööndi ulatus on veetorustikel tööõhuga kuni 6 baari 5 meetrit.
- Tulenevalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2, on käesoleva planeeringulahenduse juures arvestatud alla 250 mm siseläbimõõduga maa-aluste survetorustike ja alla 250 mm (paigaldussügavusega kuni 2 m) maa-aluste vabavoolsete torustike telgjoonest mõlemale poole ulatuva kahe meetri ulatusega kaitsevööndiga.
- Ehitusseadustiku § 71 alusel on maanteede kaitsevööndi (v.a Euroopa teedevõrgu maantee) laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva kuni 30 meetrit. Viljandi valla üldplaneeringu eelnõu punkt 1.6 alusel on vallamaanteede kaitsevööndi laius 20 m äärmise sõidurea välimisest servast ning avalikult kasutatavatel erateedel vastavalt 4 kuni 10 meetrit. Käesolevas planeeringus on arvestatud 20 m laiuse Kannikmäe tee kaitsevööndiga.

Erinevate piirangute ulatus on toodud detailplaneeringu joonistel 3-5.

3.12. Servituudi seadmise ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringuala servituutide ettepanekute ulatus on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ning tabelis 4.

Planeeringuga on servituudiettepanekud tehtud planeeritud tehnovõrkude ulatuses nii planeeringualal kui ka planeeringuala naabruses, kus võib osutuda vajalikuks olemasolevatele maaüksustele servituudilepete seadmine või nende täpsustamine.

Tabel 4. Servituutide seadmise ettepanekud

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi	Servituudi sisu
Krunt positsioon 1	Parkla kasutamise servituut	Kannikmäe tee 19	Luba rajada, hooldada ja kasutada krundil positsioon 1 paiknevat parklat
Tobra tee 2	Juurdepääsu servituut	Kannikmäe tee 19	Juurdepääsu tagamine spordihoonele

Tobra tee 2	Juurdepääsu servituut	Krunt positsioon 1	Juurdepääsu tagamine krundile positsioon 1 kavandatud parklasse
	Tehnorajatise talumise servituut	Küttetorustiku valdaja	Küttetorustiku rajamine, kasutamine ja hooldamine
Tobra tee 4	Tehnorajatise talumise servituut	Sidekaabli valdaja	Sidekaabli rajamine, kasutamine ja hooldamine
		Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuskaabli rajamine krundil paikneva torustikuni, selle kasutamine ja hooldamine
		Krunt positsioon 1	Sademeveekanaliseerimise torustiku rajamine, kasutamine ja hooldamine
Kannikmäe tee 24	Tehnorajatise talumise servituut	Elektrivõrgu valdaja	Elektrikaabli rajamine, kasutamine ja hooldamine
Kannikmäe tee 19	Tehnorajatise talumise servituut	Sidekaabli valdaja	Sidekaabli rajamine, kasutamine ja hooldamine
		Elektrivõrgu valdaja	Elektrikaabli ja -kilbi rajamine, kasutamine ja hooldamine
		Tänavavalgustuse valdaja	Tänavavalgustuskaabli ja – posti rajamine, kasutamine ja hooldamine
		Reoveekanaliseerimise torustiku valdaja	Reoveekanaliseerimise torustiku rajamine, kasutamine ja hooldamine
		Veetorustiku valdaja	Veetorustiku rajamine, kasutamine ja hooldamine
		Küttetorustiku valdaja	Küttetorustiku rajamine, kasutamine ja hooldamine

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik, kui ei lepita kokku teisiti.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi positsioon 1 ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt, kui ei lepita kokku teisiti.

Tehnovõrkudega liitumisel on teenusepakkujal õigus võtta krundi omanikult seadustes sätestatud põhjendatud liitumistasu, kui ei lepita kokku teisiti.

Muinsuskaitseseaduse § 25 lg 7 põhjal on Muinsuskaitseameti kirjaliku loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd.

Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ümbertõstmisega seotud kulud kannab krundi positsioon 1 ehitusõiguse realiseerija, kui ei lepita kokku teisiti.

Olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitorustiku ning elektrivõrgu ümberehitus toimub ümberehituse tellija kulul, kui võrgu valdajaga ei lepita kokku teisiti.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest on antud tabelis 5. Kirja või kooskõlastuse koopiat on leitav planeeringu lisade kaustast.

Tabel 5. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus/kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse ja koostöö tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
23.05.2018	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 30301214. Siderajatiste ümbertõstmiseks asendusrajatisena tuleb projekti koosseisus esitada eraldi kaustana olemasolevate sidekaablite ümberlülitusprojekt. Projekt esitada kooskõlastamiseks Ehitajate portaali kaudu.	Remo Toodo, Telia Eesti AS volitatud esindaja
24.05.2018	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 9691506594. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Enn Truuts
29.05.2018	Ramsi VK	Kooskõlastatud vee ja kanalisatsiooni trasside osas.	Maili Meister, juhatus liige
31.05.2018	SW Energia OÜ	Nõusolek planeeringulahendusega saadetud e-kirjaga.	Janek Sarv, piirkonnajuht
01.06.2018	Tobra tee 2 (kü 62904:002:0106) omanik	Seisukoht saadetud e-kirjaga. Ettepanek jätta hoonestusala nendesse piiridesse ja mõõtudesse mis olid 8.05.2018. saadetud joonisel (joonis on planeeringu lisades)	Koit Karja, maaomanik
02.08.2018	Päästeamet (Lõuna päästekeskus)	Kooskõlastus nr K-MU/11.	Mati Umbleja, Päästeameti Lõuna päästekeskuse ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor
10.08.2018	Muinsuskaitseamet	Kooskõlastus nr 33193	Anne Kivi, Muinsuskaitseameti Viljandimaa vaneminspektor

5. Joonised