

**VIIRATSI VALD
VANA-VÕIDU / VERILASKE KÜLA
SEPALÖÖVI KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TELLIJA

Morganinvest OÜ, registrikood
Pirita tee 22, Loo alevik, Harjumaa
Tel. 5080 438, e- post: kai.rimmel@estover.ee

PROJEKTEERIJA

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
Tartu mnt 74, Tallinn 101044
Tel. 6070035; e- post: info@opt.ee

ARHITEKT

Kristiina Kokk
Tel. 6070035; e- post: kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT

Argentor OÜ, registrikood 10885270
Tartu mnt 74, Tallinn 10144
Arno Anton
tel 56 983 389; e- post: arno@argentor.ee

TALLINN 2008

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

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	4
6 Liikluskorraldus	5
7 Haljastus ja heakord	5
8 Tehnovõrkude lahendus	5
8.1. veevarustus	5
8.2. kanalisatsioon	5
8.3. soojavarustus	5
8.4. elektrivarustus	5
8.5. sidevarustus	6
9. Keskkonningimused	6
10. Tulekaitse	6
11. Servituutide seadmise vajadus	6
12. Muud kitsendused ja piirangud	6
13. Planeeringu rakendumine	6
14. Tehnilis-majanduslikud näitajad	7

LISAD

JONISED

1. Situatsiooniskeem	
2. Tugiplaan	M 1:1000
3. Põhijoonis	M 1:1000
4. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED & EESMÄRK

Detailplaneeringu (edaspidi DP) lahendus on koostatud Viljandimaal Viiratsi vallas Vana- Võidu ja Verilaske asustusüksustes asuva Sepalöövi kinnistu (katastriüksus 89201:005:0061, suurusega 26,0 ha ja katastriüksus 89201:005:0062 suurusega 17,8 ha) osas. Planeeriguala suurus ca 46 ha.

Projekti tellija: Morganinvest OÜ, registrikood, 10751730 Pirita tee 22, Loo alevik, Harjumaa, Tellija esindaja Kai Rimmel, tel. 5080 438, e- post: kai.rimmel@estover.ee.

Projekti koostaja: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515, aadress Tartu mnt 74, Tallinn 10144, tel. 6070035, fax 6070036. Projekti arhitekt Kristiina Kokk, e- post: kristiina@opt.ee.

Projektijuht: Argentor OÜ, registrikood 10885270, aadress Tartu mnt 74, Tallinn 10144, tel. 6604718, fax 6070036. Projektijuht Arno Anton, tel. 56 983 389, e- post: arno@argentor.ee.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine, kujade määramine ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Viiratsi Vallavalitsuse korraldus 15.01.2008 nr. 18 detailplaneeringu algatamisest.
- Viiratsi Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad ja lähteülesanne, lisad Viiratsi Vallavalitsuse korraldusele nr 18, 15.01.2008.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Viiratsi valla üldplaneering, kehtestatud Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007.a. määrusega nr 5.
- Viiratsi valla ehitusmäärus, kehtestatud Viiratsi Vallavolikogu 21.08.2003. a. määrusega nr 11.

4 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Asukoht

Planeeritav maaala asub (vt situatsiooniskeemi) Vana- Võidu ja Verilaske asustusüksuste aladel Viljandi–Tartu mnt vahetus läheduses ca 4 km kaugusel Viiratsi alevikust Tartu suunas. Maa-ala läbib ligi 700 meetri ulatuses Jakobi tee, riigi kõrvalmaantee nr 24141.

4.2. Maa-ala iseloomustus

Reljeefilt valdavalt tasane, kergelt lainjas, langedes märgatavalt kinnistu kirde ja ida osas. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja see jaguneb katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikute lõikes järgmiselt: haritav maa ca 60%, metsamaa 20% ja muu maa 20%. Peamiste kasutusotstarve kohaselt on ala kasutusel põllumaana, looduslike aladena, metsamaana ja elamumaana.

4.3. Hoonestus

Kinnistul asuvad Sepalöövi taluhooned ja mõned amortiseerunud loomapidamishooned.

4.4. Tehnovõrgud

Kinnistut läbivad elektrivarustuse 15kV põhiliinid ja side maakaabel. Sepalöövi taluhooned on varustatud elektri ja sidega. Tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon puudub.

4.5. Haljastus

Maa-ala 20% osas kaetud metsaga ja see asub peamiselt kinnistu põhja- ja idaosas. Levinum puistuliik on lepp, kask ja kuusk. Loodusliku rohumaad masiivina esineb kinnistu põhjaosas.

4.6. Olemasolevad kokkulepped ja kitsendused maakasutuse osas.

Teadaolevatel andmetel olemasolevad kokkulepped ja kitsendused puuduvad.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

5.1. Üldiseloomustus

Viiratsi valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud hajaasustusalaks, mille kohaselt on lubatud krundi suuruseks minimaalselt 1,5 ha. Antud planeering on koostatud vastavuses valla üldplaneeringu põhimõtetega. Arvestatud on kinnistuid läbiva rohevõrgustiku koridoriga ja ehitusalade paigutamine sinna ei ole kavandatud. Antud põhimõttega arvestada ehitusprojektide koostamisel.

5.2. Planeeritava ala krundijaotus

Planeeritava ala läbib põhja- lõuna suunaliselt Jakobi tee (riigi kõrvalmaantee) ja lääne- ida suunaliselt rohevõrgustiku koridor, mis tinglikult jaotab ala 4 erinevaks sektoriks, mis määratleb antud planeeringu põhilahenduse.

Detailplaneeringu kohaselt moodustub 28 krunti, mis sihtotstarvete kohaselt jagunevad:

- krundid 1- 11 ja 13-18, 20 elamu- ja maatulundusmaad;
- krundid 12 ja 19 -maatulundusmaad;
- krundid 21- 23 tootmismaad;
- krundid 24- 28 transpordimaad;

Detailsem jaotus kruntide lõikes on toodud põhijoonisel ja tabelis *Kruntide ehitusõigus ja piirangud*.

5.3. Ehitusõigused ja peamised arhitektuurinõuded:

- Hoonete arv krundil: maksimaalselt kolm hoonet, va pos.1;
- hoonete korruselisus: maksimaalselt kaks korrust;
- hoonete suurim kõrgus maapinnast: maksimaalselt 9 meetrit;
- suurim ehitusalune pind 300 m², va pos.1;
- peamised välisviimistluse materjalid: krohv, puit, kivimaterjalid. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena mitte kasutada imiteerivaid materjale;
- katusekalle: 25 - 45 kraadi

- katusekattematerjal: kivi, plekk
- Piirdeaiad lubatud kuni 1,5 m kõrgused.

Detailsem jaotus kruntide lõikes on kirjeldatud põhijoonise tabelis: Kruntide ehitusõigus ja piirangud.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud kinnistuid läbivat Jakobi teelt. Planeeritava ala sõiduteete laius on 5 meetrit ja tupikteede lõpus planeeritud überpöördekohad. Parkimine ette nähtud lahendada krundisisiselt.

7. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Enamikele krundile on ette nähtud kõrghaljastuslik ala, mis kujundatakse olemasoleva haljastuse baasil. Kruntidel 12 ja 19 on maakasutuse otstarve kavandatud jätta endiseks, so maatulundusmaa. Juurdepääsuteede äärde on planeeritud kõrghaljastust, vt põhijoonis.

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

Lähtutud Eesti Energia As poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 143364, 02.04.2008. Taotletud elektrivajadus 3 x 400A.

Kruntide varustamiseks on planeeritud 2 alajaama krunti, olemasolevale Sepa alajaamale (krunt 21) ja planeeritavale (krunt nr 22). Liitumiskilbid, peamiselt kaheosalistena on planeeritud kruntide piiril.

8.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide veega varustamine on kavandatud uue rajatava puurkaevu baasil, krunt nr 23 suurusega 36 m², juurdepääsuga kogujateelt. Puurkaevule on ette nähtud 50 meetrise raadiusega sanitaarkaitseala. Puurkaevust elamukruntideni on ette nähtud piki teemaa-ala veetrassi koridor liitumistega kruntide piiril. Olmereovete kogumine lahendada kogumiskaevude või imbsüsteemi (septik + imbväljak) baasil. .

8.3. Sidevarustus

Sidevarustuse osas on lähtutud piirkonna edasisest arengupotentsiaalset ja Elion Ettevõtete AS poolt väljatavatavatest tehnilistest tingimustest nr 8376681, 16.05.2008. Nende kohaselt puudub võrgusõlm mõistlikus kauguses Elion kaabelside võrguga liitumiseks. Soovitatud on eramute sidevajadused lahendada levi korral VIMAX tehnoloogial, traadita andmesidevõrgu KÕU baasil. Kavandatud on kruntide tarbeks kaabelside võimalikuks rajamiseks trassikoridor liitumiskilbiga krundi piiril. Olemasoleva sidekaabli tarbeks ette nähtud servituut.

8.4. Soojavarustus

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

8.5. Sadevete lahendus

Kruntide sadeveed immutada pinnasesse. Olemasolevad drenaazisüsteemid säilitada, et vältida liigniiskete alade teket ning tagada pinnase normaalne veereziim. Vajaduse korral, nt kommunikatsioonide, hoonete ehitustegevuse puhul, olemasoleva drenaazisüsteemi muutmisel koostada projektlahendus, mis kooskõlastada Viljandi Maaparandusbürooga.

Detailsemalt on tehnovõrkude lahendused toodud tehnovõrkude joonisel ja servituudid põhijoonise tabelis- *Kruntide ehitusõigus ja piirangud*.

9. KESKKONNATINGIMUSED

Keskkonnatingimuste säilitamine on vajalik tagada planeeringu kehtestamise järgselt, seetõttu on oluline enne kruntide ehituslubade väljastamist rajada juurdepääsutee ja tsentraalsed kommunikatsiooni süsteemid. Planeeringujärgsetes tegevustes arvestada planeeringuala läbiva rohevõrgustiku rohekoridori toimimine ja tagada vaba liikumine kogu rohekoridori ulatuses. Eelnevalt tingimust arvestada kruntide tarastamisel.

10. TULEOHUTUSNÕUDED

Peatüki koostamise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Veehoidla rajamisel juhendada EVS 812-6: 2005 osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetest. Planeeritud on tuletõrjevee tarbeks neli mahutid (paiknemine vt tehnovõrkude joonis) mahtuvuse 2x18 m³. Mahutitele tagada aastaringe vaba juurdepääs. Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP- 3.

11. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringuga on määratletud servituutide seadmise vajadus olemasolevatele 15 kv põhiliinidele ja sidekaablitele, rajatavatele madalpinge- ja sidekaablitele, veetrassile ning juurdepääsuks puurkaevule ja tuletõrjemahutitele. Detailsemalt on servituudid tähistatud tehnovõrkude joonisel ja põhijoonise tabelis „*Krundi ehitusõigus ja piirangud*”.

12. MUUD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramise vajadus planeeritaval maa-alal puudub.

13. PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeeritava ala arendamisega (teede ja üldkommunikatsioonide ehitus) seonduvad õigused ja kohustused reguleeritakse valla ja omaniku või tema seadusliku esindaja vahel sõlmitud lepingule. Planeeringu põhilahenduse kohaselt (vt punkt 5.2) on planeeringuala infrastruktuuri ja edasiselt kinnistuid arendada sektorite kaupa eeldusel, et on rajatud planeeringuala tarbeks ühtsed kommunikatsioonid ja rajatised.

14. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala		46 ha	
Planeeritud kruntide arv:	28		
sh Üksikelumumaa	18	5,10 ha	11,1%
sh Maatulundusmaa	2	38,30 ha	83,3%
sh transpordimaa	5	2,55 ha	5,5%
sh tootmismaa	3	0,05 ha	0,1%

Projektijuht

Arno Anton

JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Põhijoonis M 1:1000
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

LISAD

1. Sepalöövi kinnisturaamatu väljavõte
2. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 143364
3. Elion As tehnilised tingimused nr 8376681