

Matapera külas asuva Kamara kinnistu (osaliselt)
ja sellega piirneva, jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala
detailplaneering

Tellija - OÜ Pidu ja Puhkus

Koostaja - arhitekt Olav Remmelkoor
FIE, äriregistri registrikood 10998028
ERKI diplom IB nr.994734
Tel. +372 5069191, Fax +372 4336104
Töö nr. 04-2005 DP

Matapera külas asuva Kamara kinnistu (osaliselt) ja sellega piirneva, jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering

Tellijä - **OÜ Pidu ja Puhkus**
Koostaja - **arhitekt Olav Remmelkoor**
Töö nr. 04-2005 DP

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 22.09.2004 korraldus: nr.277, "Detailplaneeringu algatamine"
2. Illustratsioon 1 : 500
3. Pärsti Vallavalitsuse 15.11.2004 korraldus: nr.359, "Korralduse muutmine" koos asendiplaaniga (2 lehel)
4. Kooskõlastuste kokkuvõte

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Matapera külas asuva Kamara kinnistu (osaliselt) ja sellega piirneva, jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneeringu algatas Pärsti Vallavalitsus 22.09.2004 korraldusega: nr.277, "Detailplaneeringu algatamine". Pärsti Vallavalitsus suurendas planeeritavat maa-ala 15.11.2004 korraldusega nr.359, "Korralduse muutmine". Koopiad korraldustest on lisatud planeeringule. 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 OÜ Mulgi Maamõõdubüroo poolt 2004. aasta oktoobris teostatud digitaalset ehitusgeodeetilist mõõdistust.

1.2. Kehtiva üldplaneeringu nõuded

Planeeritava maa-ala kohta on üldplaneeringuna koostatud RE „Eesti Maauuringud“ Maaplaneeringud töö „Pärsti valla üldplaneeringu I etapp“ (1996).

Käesolev planeering ei lähe üldplaneeringuna vastuollu ega tee ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

1.3. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava maa-ala kohta kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ULATUS

2.1. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu algatamisel ei ole detailplaneeringu koostamise eesmärki välja toodud. Planeeringu tellija huviks on:

- määrata Kamara kinnistu ehitusõigus selliselt, et oleks võimalus ehitada äriotstarbelisi hooneid ja rajatisi,
- määrata Kamara kinnistust kirdesse jääval jätkuvalt riigi omandis oleval maa-alal tellijale kuuluvate hoonete teenindamiseks uus krunt,
- määrata Kamara kinnistu ja maantee vahelisel jätkuvalt riigi omandis oleval maa-alal uus krunt ning eeskätt selle teede ja tehnovõrkude kasutamine.

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 kirdest Viljandi Sordikatsekeskuse katastriüksusega (62904:002:0762), kagust jätkuvalt riigi omandis oleva hoonestamata maa-alaga ning Kamara katastriüksusega (62904:002:0141), edelast Viljandi Sordikatsekeskuse katastriüksusega (62904:002:0761) ja loodest riigimaanteega Heimtali küla/T-24159 Viljandi - Heimtali (62904:002:0015)

Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,8 ha.

3. MAA PRAEGUNE KASUTUS

Planeeritav maa-ala haarab Kamara kinnistu hoonestatud osa.

Hooned on paigutatud lähimõeldult ja moodustavad tervikliku, mõisa-arhitektuurist tuttava kompleksi. Kompleksi säilitamist väärivateks väärtusteks tuleb pidada hoonekompleksi juurde viivat, eluhoone keskteljele paigutatud sissesõidualleed ning telgsümmeetriat taotlevat (pargiks ülekasvanud) abihoonetega piiratud eesväljakut eluhoone ees.

Planeeritava maa-ala kirdeosas asuvad Tellijale kuuluvad hooned. Hoonete ümbrus on otsese kasutusega.

Kamara kinnistu ja maantee vahelisel maa-alal asub hooldamata õunaaed, samuti on see maa-ala ajutises kasutuses aiamaana.

4. KRUNDIJAOTUS

Planeeritava maa-ala piiridesse jääb osaliselt Kamara katastriüksus (62904:002:0141), 4,8 ha, sihtotstarve M (maatulundusmaa). Katastriüksuse piirid ei muutu.

Planeeritud on muuta Kamara katastriüksuse (62904:002:0141) sihtotstarvet ja moodustada jätkuvalt riigi omandis oleval maa-alal kaks uut krunti.

Planeeritud krundijaotus on järgmine:

Krunt nr.1

Nimetus	Kamara
Pindala	4,8 ha
kasutamise sihtotstarbed	Ä (ärimaa) = 20%, M (maatulundusmaa) = 80%

Krunt nr.2

Nimetus	Talliotso
Pindala	ca 5066 m ²
kasutamise sihtotstarve	M (maatulundusmaa)

Krunt nr.3

Nimetus	Siili
Pindala	ca 5050 m ²
kasutamise sihtotstarve	E (elamumaa)

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 funktsionaalsusega ja arhitektuuriga.

Kruntide kasutamise sihtotstarvetena on määratud otstarbed, millistel on lubatud ehitada uut hoonet.

Hoonete teenindamiseks on krundil lubatud teede, parklate, tehnorajatiste ja muude ehitiste ehitamine.

Alaliste 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.

Hoone räästa kõrguse määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega.

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

5.2. Kruntide ehitusõigus:

Krunt nr.1, Kamara, 4,8 ha

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarbed Ä (ärimaa) = 20%,
M (maatulundusmaa) = 80%
- Hoonete suurim lubatud arv 5
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 1090 m²
- Hoone lubatud suurim kõrgus 8,50 maapinnast (karniis)

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestus olemasoleval Kamara kinnistul peab olema lahendatud olevate hoonetega samas arhitektuurses võtmes ja kompleksi moodustavana.
- Uus hoone loodepiiril projekteerida põhimahuga käesolevas planeeringus joonisel 3 / 3 (Põhijoonis) määratud suunal ning määratud katuse kaldega.
- Hoone põhimahu maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust.
- Uue hoonete välisviimistlusmaterjal peab arvestama olemasolevat hoonestusmiljööd.
- Piirdeaiad projekteerida arhitektuurselt sobivana hoonetega.

Krunt nr.2, Tallitsa, ca 5066 m²

Ehitusõigus:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve | M (maatulundusmaa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv | 4 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 500 m² |
| • Hoone lubatud suurim kõrgus | 8,50 maapinnast (karniis) |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hooned projekteerida põhimahuga käesolevas planeeringus joonisel 3 / 3 (Põhijoonis) määratud suunal ning määratud katuse kaldega.
- Hoone põhimahu maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust.
- Piirdeaiaid projekteerida arhitektuurselt sobivana hoonetega.

Krunt nr.3, Siili, ca 5050 m²

Määratud on ehitusloa alusel püstitatavate alaliste hoonete ehitusõigus. Põhijoonisel määratletud hooajaliste väikeelamute paigutamise alale paigaldatavate väikehoonete suurim lubatud arv ja suurim lubatud ehitusalune pindala ei ole piiratud.

- | | |
|--|---------------------------|
| • Krundi kasutamise sihtotstarve | E (elamumaa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv | 2 |
| • Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 200 m² |
| • Hoone lubatud suurim kõrgus | 8,50 maapinnast (karniis) |

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hooned projekteerida põhimahuga käesolevas planeeringus joonisel 3 / 3 (Põhijoonis) määratud suunal ning määratud katuse kaldega.
- Hoone põhimahu maksimaalne lubatud korruselisus on 1,5 korrust.
- Piirdeaiaid ja krundi muud rajatised projekteerida arhitektuurselt sobivana hoonetega.

6. TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS

6.1. Riigimaantee

Krunte piirava riigi kõrvalmaantee nr.24159 Viljandi - Heimtali osas ei ole muudatusi planeeritud.

Riigimaantee 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 mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta,
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit,
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

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

6.2. Sissesõiduteed

Kruntidele mahaõidud riigi kõrvalmaanteelt ning Kamara maaüksuse sissesõiduteed on välja ehitatud ja säilivad olemasolevas asukohas.

Planeeritud on Tallitsa ja Siili maaüksuste sissesõidutee sõidutee katendi laiusega 4,5 m ja kahepoolse teepeenraga 0,50 m. Sissesõidutee rajamine ja kasutamine eeldab kokkulepet Viljandi Sordikatsekeskuse kinnistu omanikuga.

Ühiselt kasutatavale sissepääsuteele projekteerida valgustus.

6.3 Parkimine

Kamara kinnistule planeeritava toitlustus- ja puhkekoha ning Siili maaüksuse külastajate sõidukite parkimine on planeeritud Siili maaüksusele ehitatavas parklas. Parkla rajamine ja kasutamine eeldab kinnistute omanike kokkulepet. Elanike sõidukite parkimine on planeeritud tagada kruntidel.

7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritava maa-ala kõrghaljastuse osas on vajalik teha detailne ülevaatus. Puude likvideerimise, uuendamise ja asendamise kohta otsuste langetamisel on vajalik arvestada nii kruntide funktsioneerimist ja liiklusohutust kui ka Kamara kinnistu hoonestuse, teede ja haljastuse ansamblilisust.

Planeeritava ala loodepiiril ja põhjaosas on maanteelt tuleneva mõju vähendamiseks ning keskkonna muutmiseks privaatsemaks planeeritud kuusehekkide istutamine. Hekid on planeeritud istutada teedega paralleelselt. Heki kaugus teepeenrast on planeeritud 10 m.

Prügi kogumiseks paigutatakse sissesõiduteede lähedusse prügikonteinerid, orgaanilised jäätmed komposteeritakse kruntide majandusosades rajatavais hoidlais.

8. EHITISTEVAHELISED KUJAD, HOONESTUSKEELUALAD

Maa-alal puuduvad sihtotstarvete konfliktist tulenevad kujad.

Alad, kus krundil ei ole lubatud alaliste hoonete püstitamist, on joonise 3 (Põhijoonis) loetavuse huvides tähistatud hoonestuskeelualadena. Hoonestuskeelualale võib rajada rajatisi ja paigutada väikehooneid tingimusel, et ei häirita ühiste tehnovõrkude toimimist ja et ehitisi ei lähe vastuollu Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

9. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeerivat maa-ala läbib käesoleval ajal madalpinge õhuliin Siili maaüksuse loodepiiril (0,4 kV).

(Õhuliinil on maatüki ja õhuruumina kaitsevöönd, mida piiravad vertikaaltasandid, mis asuvad 1 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, karjaaedade ja tarade rajamine, põllumajanduskultuuride kastmine jm. Kaitsevööndis on keelatud igasugused tegevused, mis võivad takistada elektriliini normaalset tööd, põhjustada nende vigastamist või õnnetusjuhtumeid.)

Planeerivat maa-alaläbib Kamara ja Tallitsa maaüksusel veetrass ja kanalisatsioonitrass.

Nimetatud tehnoliinide likvideerimine või ümberehitus ei ole ilma nende valdaja nõusolekuta lubatud. Tehnoliinide funktsioneerimiseks võib osutada vajalikuks nende osas kinnisomandi kitsendamise.

Uute tehnovõrkude planeeritud asukohad on tähistatud joonisel 2 / 3 (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 olemasoleva ühiskanalisatsiooni ja puhasti baasil.

Hoonete väline tulekustutusvesi tagatakse planeeritava maa-ala kirdepiiril asuvast veehoidlast ja Kamara kinnistul asuvast salvkaevust..

9.3. Sademevee ärajuhtimine

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

9.4. Elektrivarustus

Kamara kinnistu elektriga varustamine on planeeritud olemasoleva liitumislepingu baasil.

Uute hoonete elektriga varustamine toimub Tibari alajaama baasil Siili maaüksust läbivalt madalpingeliinilt. Tallitsa maaüksuse varustamiseks on planeeritud uus elektri ülekandeliin.

10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

Keskkonnamõju hindamise läbiviimine ei ole käesoleva planeeringu järgsete hoonete 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

Planeeritud on järgmiste servituutide vajadus:

- Kamara maaüksusele sõiduks on Siili maaüksusel Kamara sissesõidutee asukohas planeeritud servituudi vajadusega maa-ala.
- Talliotsa maaüksusele sõiduks on Siili maaüksusel rajatava uue sissesõidutee asukohas planeeritud servituudi vajadusega maa-ala. Sissesõidutee rajamine ja kasutamine eeldab kokkulepet Viljandi Sordikatsekeskuse kinnistu omanikuga.
- Talliotsa maaüksuse elektriga varustamiseks on vajalik kokkulepe Siili maaüksuse omanikuga. Liini ehitamise eel sõlmitakse kokkuleppel vastav liiniservituudi leping.
- Siili ja Talliotsa maaüksuste liitumiseks vee ja kanalisatsioonitrassidega on vajalik kokkulepe Kamara ja Talliotsa maaüksuse omanikega. Torustike ehitamise eel sõlmitakse kokkuleppel vastavad liiniservituudi lepingud.

Uute tehnovõrkude planeeritud asukohad on tähistatud joonisel 2 / 3 (Krundijaotusplaan).

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Olemasolev 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

Olemasolevate tehnoliinide funktsioneerimiseks võib osutada vajalikuks nende osas kinnisomandi kitsendamine. Kinnisasju võidakse sõltumata käesolevast planeeringust kitsendada kinnisasjade omanike kokkuleppel või seadusjärgselt.

KOOSTAS

arhitekt Olav Remmelkoor