

# I ÜLDOSA

---

## 1. LÄHTEANDMED

Maaüksuse Elmingu (katastritunnus 62904:001:0322, pindalaga 2,8ha) detailplaneering on algatatud Pärsti vallavalitsuse korraldusega 11. veebruar 2008.a. nr 66 hr. Jaanus Sarve avalduse alusel. Antud kinnistul on 15.03.2004 vallavalitsuse korraldusega nr 88 kehtestatud kehtiv detailplaneering.

Käesoleva detailplaneerimisprojektiga muudetakse ainult ehitusala suurust ja sellest tulevalt täisehitusprotsenti. Aluse selleks annab Maanteeameti Pärnu teedevalitsuse Viljandi osakonna 26.03.08 saadetud kiri, kus punktis 1 on lubatud suurendada Elmingu kinnistu ehitusala 50 meetrini maantee tulevases teljest (ristmiku ehitamise tehniline projekt – T92 Tartu-Viljandi-Kilingi Nõmme ristumine T49 Imavere-Viljandi-Karksi Nuias. Töö koostaja Reaalprojekt OÜ, juuli 2008). Seetõttu on suurendatud Elmingu kinnistu ehitusala pindala ja sellest tulenevalt täisehitusprotsenti. Vt. ka Põhijoonis.

Vastavalt Viljandi linnavalitsuse projektide läbivaatamise komisjoni märkusele (protokoll nr 22, 20.05.2008) on lahendatud juurdepääs krundile. Lahenduse teostas Reaalprojekt OÜ ning see on kooskõlastatud Viljandi linnavalitsuse liikluskomisjoniga.

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ GPP poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (31.07.2003.a).

Arvestatud on tellija soovidega, ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega, kehtiva seadusandluse ja normidega jms.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

## 2. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Planeeritud ehitusala piiride muutmine;
- Krunni ehitusõiguse (täisehitusprotsendi) muutmine.
- Loovutatava maa-ala määramine

Ülejäänud eesmärgid, mis tuleb määrata Planeerimisseaduse § 9 lg 2 järgi, on lahendatud kehtivas detailplaneeringus ning siinkohal ei käsitleta.

## II OLEMASOLEV OLUKORD

---

### 1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Planeeringuga käsitletav Elmingu maaüksus koosneb ühest maatükist ja asub **Viljandi-maal Pärsti vallas Pinska külas** Imavere – Karksi-Nuia maanteest lääne pool. Põhja poolt on krunt piiratud Pärnu mnt-ga, idast Mai tänavaga. Omavalitsusüksuste piir kulgeb piki Mai tänavat.

Planeeringuala on endine põllu ja heinamaa. Planeeringualal hoonestus puudub.

Maaüksuse Elmingu (katastritunnus 62904:001:0322, pindalaga 2,8ha) sihtotstarve on ärimaa.

### 2. KESKKONNATINGIMUSED

Elmingu kinnistu olemasolevad piirangud on:

Imavere – Karksi-Nuia maantee teekaitsevöönd

Riigi- ja kohalikele maanteedele on kehtestatud 17.veebruari 1999a vastuvõetud teeseadusega teekaitsevööndite laiused, millega tuleb arvestada planeeringu koostamisel. Teekaitsevöönd on mõeldud tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Krunt on ida poolt eraldatud Mai tänava majadest kõrgete kuuskede reaga.

#### 2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolevad insenervõrgud kinnistul puuduvad.

Planeeritava ala veega varustamiseks on ette nähtud rajada tehnotrassid olemasolevast AS-ile Viljandi Veevärk kuuluvast Mai tänava veetorust 40x3,7mm. Krundile planeeritud hooned varustatakse veega.

Kanaliseerimine toimub sarnaselt veevarustusele AS-ile Viljandi Veevärk kuuluvast piki Mai tänavat kulgevasse Ø 160mm kanalisatsioonitorusse.

#### 2.2 Sadevete ärajuhtimine

Sadevete kanaliseerimisel on probleemiks sadevete kanalisatsiooni puudumine. Sellest tulenevalt tuleks sadevete ärajuhtimisel arvestada, et sadeveed puhtalt alalt võib hajutada ümbritsevatele murupindadele.

Maha valgunud võimalik reostus kõrvaldada mehaaniliselt, vältides saasteainete (nafta-produktide) kandumist keskkonda.

### **2.3 Planeeritava tegevusega kaasnevad mõjutused**

Õhu saaste.

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

### **2.5 Müra**

Piirkonna suurim müra allikas on liiklusvahenditest põhjustatud Imavere – Karksi-Nuia ja Pärnu maantee. Mürataseme mõõtmisi pole tehtud.

### **III PLANEERIMISLAHENDUS**

#### **1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS**

Käsitlevat planeeringuala on jagatud 3 krundiks:

1 - 100% ärimaa

2 - 100% tehnoajaliste maa-ala

3 - 100% transpordimaa

Juurdepääsud kruntidele on Mai tänavalt, mis ristub Pärnu maanteega. Parkimine toimub omal krundil.

Joonistel on kruntidele märgitud seadustest ja normatiivaktidest tulenevad piirangud.

Kinnistu 1 lõunatipus on vähendatud hoonestusala, arvestades perspektiivse Tähe tänava läbimurdega Imavere – Karksi-Nuia maanteele. Kogu kinnistu POS 2 ala on hoonestusala.

#### **2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS**

Krundile **pos.1** on planeeritud rajada kuni 5 äri- ja teenindushoonet. Hoonete ja rajatiste arhitektuur peaks arvestama piirkonna eripäraga - kui kohapeal ringi vaadata, siis tegelikult vahetus visuaalses mõjusfääris asuvate hoonete arhitektuuriga.

Krundile **pos.2** on planeeritud rajada kinnistu vajadusi kattev Eesti Energia trafoalajaam.

Krundi **pos.3** loovutab planeeringu tellija tasuta Viljandi linnale, võimaldamaks sinna ehitada kergliiklustee.

Hoonete paigutus on näidatud hoonestusalale lahtise hoonestusviisiga.

Hoonete arhitektuur peaks moodustama omavahel ühtlase ansambli, oleks lahendatud ühtses arhitektuurikeeles ega erineks üksteisest järsult. Kinnistule võib rajada piirdeid (max h=1.80m), mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga.

Kruntidel säilitada maksimaalselt kõrghaljastus, v.a. vanad õunapuud.

Kruntide ehitusõigus ning hoonestus- ja maakasutusplaan on antud vastavas tabelis põhijoonisel.

Uusehitised tuleb rajada kõrgel arhitektuursel tasemel.

#### **3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE**

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad asuma betoonalusel ja olema sulguva kaanega. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoonete haldaja.

Hooned varustatakse seinale paigaldatavate valgustitega. Täiendav valgustus krundil lahendatakse eraldi ehitusprojektidega.

Hoonete ehitustööd ei tohi põhjustada ümbritseva keskkonna saastamist. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja.

Ehitusjäätmeid ei tohi anda käitlemiseks, sh vedamiseks üle isikule, kellel puudub nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab lisaks jäätme-

loale kontrollima ka ohtlike jäätmete litsentsi olemasolu. Ohtlike ehitusjäätmete konteinerid peavad olema lukustatavad või valvatavad. Avalike teeninduspunktide juurde ette näha konteiner elanikkonnalt probleemjäätmete vastuvõtuks (akud, patareid jne.)

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest.

Ehitaja on kohustatud kasutama kõiki võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ehitusplatsil (tekkekohal). Juhul kui selleks puudub võimalus või on see majanduslikult ebaotstarbekas, võib jäätmed sorteerimiseks üle anda vastavale jäätmekäitlusettevõttele, kes teeb selle töö teenustööna.

Lammutustöödel on ehitustöövõtja kohustatud võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel konteineritesse või laadimisel veokitele.

Mahukad ehitusjäätmed, mida oma kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada konteinerisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlusettevõttele, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta.

Käesolevas projektis sätestamata juhtudel tuleb lähtuda kehtivatest riigi ja KOV õigusaktidest.

### Haljastus

Käsitletaval krundil olevad vanad õunapuud on lubatud likvideerida. Krundi planeerimisel on hoonete ümber ette nähtud suured murupinnad, kuhu istutatakse täiendavalt kõrghaljastust.

Ehitustööde käigus kaitstakse vajadusel olemasolevad krundi piiril kasvavad puud, riknenud haljastus taastatakse. Haljastuses ei tohi kasutada mürgiseid taimi.

### Müra

Piirkonna suurim müra allikas on liiklusvahenditest põhjustatud Imavere – Karksi-Nuia ja Pärnu maantee. Mürataseme mõõtmisi pole tehtud. Müra leevendamiseks on kavandatud lisaks praegusele kuuskede reale kinnistu idaservas istutada täiendavat kõrghaljastust, eelkõige kinnistu lääneküljele Imavere-Karksi-Nuia maantee äärde.

### Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Paikne õhusaaste allikas on planeeritav remondikompleks (katlamaja). Remondikompleksi õhusaaste allikaks on katlamaja korstnast väljuvad heitgaasid. Katlamajale võimsusega üle 0,3 MW on vajalik vormistada välisõhu saaste luba. Katlamaja kütteks on soovitatav kasutada gaasikütet. Vältida tuleks tahke kütuse – kivisöe kasutamist. Kinnistusisese transpordi õhusaaste tase ei tohiks hinnanguliselt mõjutada olemasolevat olukorda maantee läheduse tõttu.

Planeeringuga ei nähta ette tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise vajaduse.

#### **4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS**

Hoonestatavatele kruntidele on juurdepääs planeeritud Mai tänavalt, Mai tänav ja Pärnu maantee ristmiku läheduses. Liikluskorraldus lahendatakse krundisiseseelt.

Imavere – Karksi-Nuia maantee teekaitsevöönd on 50m ja Pärnu maanteel 20m sõiduraja teljest mõlemale poole.

Parkimised on ette nähtud omal krundil. Parkimiskohti on 70, s.h. 2 parkimiskohta liikumispuudega isiku tarvis ehk 1 parkimiskoht 120 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindala ruutmeetri kohta.

#### **5. TULEOHUTUSNÕUDED**

Rajatavad hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa on 10m.

Hooneväliseks tulekustutuseks on hüdrandikaevud Papli tänaval ja Pärnu mnt – Papli tänav ristmikul. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas kohaliku Tuletõrje- ja päästeametiga konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismid, kaasa arvatud Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded ja EVS 812-6:2005 Osa 6 Tuletõrje veevarustus.

## **6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE**

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

\*Autode parkimine hoonete ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

\*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvastaste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmiste riski.

\*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

\*Läbi naabruskonna piiratud liikluse võimaldamine ja sel elavate inimeste välismaailmast täieliku eraldamise vältimine vähendab kuriteohirmu (hoiduda "tarastatud kogukondade" ja "kindluste" ehitamisest).

\*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

\*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

\*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

\*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

\*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Eraldatud paikades ja allmaarajatistes peab olema võimalus hädaabitelefoni teel kontakteeruda vajadusel turvateenistusega.

\*Vastupidavate materjalide kasutamine tänavamööbli ja valgustitulpade juures vähendab vandalismiaktide riski.

\*Vandalismiakti sihtmärgi tugevdamine või eemaldamine vähendavad sarnaste intsidentide kordumise riski.

\*Kiired korrastustööd vähendavad edaspidi uute vandalismirünnakute poolt tekitatavat suuremat kahju. Kiire korrastamine tagab jälgimis-, kontroll- ja haldamispoliitika olemasolu.

## **IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS**

### **1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Vee ja kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks võetud AS Viljandi Veevärk tehnilised tingimused 28.07.03 nr 43-T/2003.

Planeeritava ala veega varustamiseks on ette nähtud rajada tehnotrassid olemasolevast AS-ile Viljandi Veevärk kuuluvast Mai tänava veetorust 40x3,7mm või Pärnu maantee peetorust Ø50mm. Kanaliseerimine toimub sarnaselt veevarustusele AS-ile Viljandi Veevärk kuuluvast piki Mai tänavat kulgevasse Ø160mm kanalisatsioonitorusse. Sadevett reoveekanalisatsioonitorustikkesse ei ole lubatud juhtida.

#### **1.1 VEEVARUSTUS**

Planeeringualal asuvatest kinnistutest vajab tarbevett Elmingu POS 1; POS2 ega POS3 tarbevett ei vaja.

##### **Veevajadus:**

Esialgne tarbevee vajadus POS 1 kinnistule oleks 10 m<sup>3</sup>/d, sh tehnoloogilist vett 4m<sup>3</sup>/d.

##### **Tulekustutusvesi:**

Hooneväliseks tulekustutuseks on hüdrandikaevud Papli tänaval ja Pärnu mnt – Papli tänav ristmikul ning kinnistu POS1 keskosas asuv tiik. Täiendava tulekustutusvee tarbeks projekteeritakse vajadusel tulekustutusveemahutid, arvutuslikud veevajadused leitakse konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Tulekustutusveemahutite juurde rajada soojustatud tuletõrjeveevõtukaev.

##### **Rajatavad torustikud:**

Kinnistu sisesed torustikud rajada plasttorudest kasutades ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastavat sulgarmatuuri ja toruarmatuuri. Torustiku rajamissügavus 1,8m.

#### **1.2 KANALISATSIOON**

Planeeritava ala olmereovete kanaliseerimine toimub piki Mai tänavat kulgevasse Ø160mm kanalisatsioonitorusse. Sadevett reoveekanalisatsioonitorustikkesse ei ole lubatud juhtida. Tinglikult puhtad sajuveed hajutada muru pindadele.

##### **Rajatavad torustikud:**

Kinnistute sisesed torustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada kiltustikalusele.

### **2. ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Energia AS jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi piirkond tehnilised tingimused 15.07.2003 nr. 35628.

Planeeritava ala elektriga varustamiseks on ette nähtud rajada uus alajaam, mille 0,4 kV jaotusseadmes asub ka tarbija liitumispunkt. Lubatud peakaitse 3x315A.

Esimeses etapis väljaehitatava hoone peakaitsega kuni 50A elektrivarustus lahendatakse krundi piiril asuvast liitumiskilbist.

Tarbijate tehnokoridorid on toodud joonisel "Insenervõrkude koondplaan".

Hoonete elektrivarustus lahendatakse eraldi projektidega, mille tarvis taotleda eraldi tehnilised tingimused elektrivarustuse rajamiseks ja liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks.

Elektrivarustuse projektid tuleb teostada pädevustunnistust omava töövõtja poolt vastavalt käesolevale projektile Eestis kehtivate elektriehituse normatiivdokumentide alusel, kõiki kvaliteedinõudeid arvestades.

### **3. GAASIVARUSTUS**

Planeeritava ala Gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele tingimustele 22.07.2003 nr.8.

Elmingu maaüksusel asub AS-le Eesti Gaas kuuluv maa-alune gaasitoru Ø 219, mis vastavalt Küttegaasi ohutuse seadusele (RT I, 18.06.2002, 49,311) kuulub B-kategooria rõhuklassi (töörõhk üle 0,1bar kuni 5 bar k.a.) Vastavalt Majandusministri määrusele nr. 212 (RT I 10.07.2002, 58, 367) on sellise gaasipaigaldise kaitsevöönd 1m, mis on ka kantud joonisele "Insenervõrkude koondplaan".

Nimetatud olemasolevast trassist toimub kinnistu Elmingu varustamine küttegaasiga.

Küttegaasi ohutuse seaduses toodud kinnisasja omaniku kitsenduste kohta on toodud tehnilistes tingimustes, mis asuvad käesoleva projektdokumentatsiooni osas C "projekteerimise alusmaterjalid", samuti nimetatud seaduses.

### **4. SIDEVARUSTUS**

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele 16.07.2003 nr. 2445539.

Sidevarustuseks planeeritakse üheavaline 100mm sidekanal kaevust KNT-117 üle Pärnu tn. hooneni.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Elion Ettevõtted AS-lt.

Koostas: projekteerija Simo Ilomets

Kontrollis: Vastutav arhitekt Anu Kuningas

29.07.2008