

SISUKORD

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

- 1.1. Lähteandmed
- 1.2. Piirangud
- 1.3. Planeeringu eesmärgid

II OLEMASOLEV OLUKORD

- 2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan
- 2.2. Keskkonnatingimused
- 2.3. Insenerivõrgud

III PLANEERIMISLAHENDUS

- 3.1. Asendiplaaniline lahendus
- 3.2. Arhitektuurne lahendus
- 3.3. Haljastus ja heakord, keskkonnakaitse
- 3.4. Teed ja liikluskorraldus
- 3.5. Tuleohutusnõuded
- 3.6. Kuritegevuse ennetamine

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 4.2. Elektrivarustuse
- 4.3. Sidevarustus

LISAD

- Detailplaneeringu algatamise otsus
- Üldplaneeringu kaart
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused

JOONISED

1. Asukoha skeem M 1:5000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Põhijoonis M 1:1000

I ÜLDOSA

1. LÄHTEANDMED

Kivi tänava piirkonna detailplaneering on algatatud Abja vallavolikogu otsusega 24.01.2008.a. nr 208. Antud maa-alal puudub kehtiv detailplaneering.

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Mulgi Maamõõdubüroo poolt koostatud geodeetilist alusplaani (27.05.2008.a).

Detailplaneering on kooskõlas aastal 2008 kehtestatud Abja valla üldplaneeringuga.

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. PIIRANGUD

- Reservis oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 30 m
- Olemasolevate ja planeeritavate teede kaitsevöönd 10 / 20 m
- Ressursi- ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega nõutud kitsendused

3. PLANEERINGU EESMÄRGID

- Reformimata maa-ala kruntideks jagamine
- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Piiride, juurdepääsude ja kommunikatsioonid planeerimine

II OLEMASOLEV OLUKORD

1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Planeeringuga käsitletav maa-ala asub **Viljandimaal Abja vallas Abja-Paluoja linnas** Sultsi-Abja-Paluoja maanteest lääne pool. Tegemist on siiani riigi omanduses oleva maa-ala, millest enamus on kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik. Piirkond on mitmekesise madal- ja kõrghaljastusega, mis vaheldub heinamaaga. Planeeringualasse jäävad kaudselt ka olemasolevad hoonestatud krundid. Juurdepääs on olemasolevate Soo ja Kivi tänava kaudu piirkonna kirdeosast ning Nurme ja Männi tänavate kaudu piirkonna kaguosast. Planeeritava ala suurus on ca 12,8 ha.

2. KESKKONNATINGIMUSED

Olemasolevad piirangud on:

- Sultsi-Abja-Paluoja maantee teekaitsevöönd.
- Riigi- ja kohalikele maanteedele on kehtestatud 17.veebruari 1999.a. 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. 10 m laiune teekaitsevöönd on ette nähtud ka planeeritavatele teedele.
- Reservis oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 30 m.

2.1 Sadevete ärajuhtimine

Sadevee kanalisatsioon puudub, mistõttu imbub see lihtsalt pinnasesse.

2.2 Õhu saaste

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

2.3 Müra

Piirkonna suurimaks müra allikaks on liiklusvahendid Sultsi-Abja-Paluoja maanteel. Müra taseme mõõtmisi pole tehtud.

3. INSENERVÕRGUD

Hoonestatud kinnistud on varustatud elektri ja sidekaablitega ning ühendatud tsentraalse-
te vee- ja kanalisatsiooni trassidega. Planeeritavate kruntide juures hetkel elektri ja side-
kaableid ega vee- ja kanalisatsiooni trasse ei ole.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Käsitlevat planeeringuala jagatakse 33-ks krundiks:
28 krunti - 100% väikeelamumaa. Elamukrundid, suurusega vastavalt üldplaneeringule ca 2000 või 4000 m². Krunt nr 31, 275 m², liidetakse ol.oleva Männi tn 10 maaüksusega.

2 krunti - 100% transpordimaa. Avalikult kasutatavad väikesed parklad.

2 krunti - 100% sotsiaalmaa. Spordi- ja mänguväljakud, park.

1 krunt – 100% tootmismaa. Reservis olev suurkaev.

Juurdepääsud kruntidele on Nurme, Männi ja Mäe tänavalt piirkonna kagu- ja lõunaosast ning Soo ja Kivi tänava kaudu. Parkimine toimub omal krundil, kuhu on planeeritud 2 parkimiskohta, ning üldkasutatavates parklates, kus on võimalik parkida võimalik kolmas sõiduk või külalistel.

Planeeringuga muutub Kivi tänav ning lisanduvad uued tänavad Kivi põik (tupiktänav ümberpööramise võimalusega) ja Männi põik. Joonistel on kruntidele märgitud seadustest ja normatiivaktidest tulenevad piirangud. Planeeritud Kivi tänava ääres on vähendatud 11-e krundi hoonestusala, arvestades hoonete sobilikku paigutust ilmakaarte suhtes ning avarama tänava maa-ala kujundamist.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamukruntidele on olenevalt krundi suurusest lubatud ehitada 2-3 hoonet, neist 1 elamu. Kõige tänavapoolsem hoone peab olema elamu, kuid see ei pea asuma ehitusala teepoolsemal piiril. Lubatud kaldkatus (min. kalle 10 kraadi), harja suund on vaba (elamul soovituslikult teega paralleelselt või risti) ning paigutus krundil ebakorrapärane ja lahtise hoonestusviisiga.

Kelderiga või osalise keldriga elamu on lubatud ehitada olulise maapinna kaldega krundile. Edaspidi on kokkuleppel linnaarhitektiga võimalik ehitada ka 1 väikeehitis (maksimaalne ehitusala pind kuni 60 m² ning kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 5m.) Kruntide suurused on vastavalt üldplaneeringule ca 2000 m² (elamuala E3) ja 4000 m² (elamuala E4). Suurematel kruntidel on kohustuslik säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust, millest tuleb lähtuda hoonete paigutamisel krundile. Väiksematel kruntidel on kõrghaljastuse säilitamise nõue soovituslik.

Hoonete ja rajatiste arhitektuur peaks arvestama piirkonna eripäraga - kui kohapeal ringi vaadata, siis tegelikult vahetus visuaalses mõjusfääris asuvate hoonete arhitektuuriga. Hoonete arhitektuur peaks moodustama omavahel ühtlase ansambli, oleks lahendatud ühtses arhitektuurikeeles ega erineks üksteisest järsult. Välisviimistluses on kohustuslik kasutada looduslikke materjale nagu puit, kivi, krohv. Kinnistule võib rajada piirdeid

(max h=1.50m), mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada linnaarhitektiga. Krundi tänavapoolse piirdena on võrkpiirde lubatud vaid koos hekiga.

Iga krundi ehitusõigus on antud vastavas tabelis põhijoonisel.

3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad asuma betoonalusel ja olema sulguva kaanega. Soovituslik asukoht neile on tänava läheduses sissesõidu tee kõrval, varjatult heki või põõsastega. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoonete haldaja.

Suuremale sotsiaalmaale (krunt nr 29) on soovituslik paigaldada konteiner elanikkonnalt probleemjäätmete vastuvõtuks (akud, patareid, õlid, värvid, lakid, kemikaalid, kodutehnika jne.) Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Abja valla jäätmehoolduseeskirjast.

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 jäätmeloale kontrollima ka ohtlike jäätmete litsentsi olemasolu. Ohtlike ehitusjäätmete konteinerid peavad olema lukustatavad või valvatavad. 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 teenustöona.

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.

Valgustus

Üldist tänavavalgustust ei ole planeeritud. Hooned varustatakse seinale paigaldatavate valgustitega. Soovituslik on valgustada ka teed ja jalgteed, või paigaldada üks võimsam õuevalgusti. Täiendav valgustus krundil lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Haljastus

Krundi planeerimisel on hoonete ümber ette nähtud murupinnad, kuhu istutatakse täiendavalt madal- ja kõrghaljastust. Elamust kaugemale jääva krundi osa võib jätta senisele kujule hooldatud metsaaluse ja rohumaana. Soovituslik on krundi liigendada lillede, peenarde, kivitaimlate, veesilmade ja nendevaheliste jalgradadega, kasutades ära loodulikkude maapinna kallet või luues seda tehiskult.

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

Müra

Piirkonna suurimaks müra allikaks on liiklusvahendid Sultsi-Abja-Paluoja maanteel. Müra taseme mõõtmisi pole tehtud. Müra leevendamiseks on soovituslik istutada kuusehekk maantee lähedal asuvate kruntide idapiirile, samuti täiendavat kõrghaljastust elamu ja maantee vahele. Maantee läheduses asuvate elamute idaküljele on soovituslik paigaldada suure helipidavusega kolmekordsed aknad.

Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Hoonete kütmisel tuleks eelistada vähem saastet tekitavaid küttesüsteeme näiteks elekter ja soojuspumbad. Vältida tuleks kivisöe kasutamist, puidu- ja puidugraanulki on mõistlik kasutada lisaküttena. Planeeringualale lisanduvatest sõidukitest tulenev õhu saaste ei ole märkimisväärne, kui liikumatul sõidukil mitte lasta põhjustada töötada.

Sadeveed

Sadevee kanalisatsioon puudub, mistõttu hajutatakse see puhastelt aladelt ümbritsevasse pinnasesse. See on lubatud piirkonna suure absoluutkõrguse ja maapinna lähedase savi puudumise tõttu, lisaks tõstetakse hoonete 1. korruse põrand ümbritsevast maapinnast sokli kõrguse võrra kõrgemale.

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

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

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsud kruntidele on Nurme, Männi ja Mäe tänavalt piirkonna kagu ja lõunaosast ning Soo ja Kivi tänava kaudu. Parkimine toimub omal krundil, kuhu on planeeritud 2 parkimiskohta, ning üldkasutatavates parklates, kus on võimalik parkida võimalik kolmas sõiduk või külalistel. Lisaks tuleb parkimiskohad sõidukitele, mopeedidele ja jalgratastele ette näha mõlemale sotsiaalmaa krundile, soovituslik on üks sõiduki parkimiskoht krundi 500 m² kohta.

Planeeringuga muutub Kivi tänav ning lisanduvad uued tänavad Kivi põik (tupiktänav ümberpööramise võimalusega) ja Männi põik.

Kivi põik lõpus asuva ringi sisemine ring kaetakse tänavakividega. Äärekivi kõrgus ca 8 cm, võimaldamaks suurematel sõidukitel üle ringi keskosa manööverdada.

Planeeritud teede teemaa laius on 8,5 või 11,5 m, asfaltkatte laiusega 4,5 m. Kommunikatsioonid paigaldatakse asfaltkatte kõrvale jäävasse pinnasesse.

Liiklus ristmikel on reguleeritud „anna teed“ märkidega. Kogu territooriumil on ette nähtud maksimaalseks sõidukiiruseks 40 km/h.

Piirete rajamisel jälgida, et enne peateele sõitmist oleks tagatud vajalik nähtavuskolmnurk.

Planeeritud teede teekaitsevöönd on 10 m sõiduraja teljest mõlemale poole.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Rajatavad hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa on 8m.

Hooneväliseks tulekustutuseks on olemasolevad hüdrantkaevud. Vajadusel täiendava tulekustutusvee tarbeks projekteeritakse kooskõlas kohaliku Tuletõrje- ja päästeametiga uued hüdrandid või tulekustutus veemahutid, arvutuslikud veevajadused leitakse konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Tulekustutus veemahutite juurde rajada soojustatud tuletõrjevõetukaev. Vt põhijoonis, tulekustutusvesi 10 l/s 2 tundi.

Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimisnormid, 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 ja läheduses, samuti väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.
- Tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine õue kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavatel ustel ja akendel turvasuluste kasutamine vähendab sissemurdumise 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, materjalid ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu.
- Korrashoid vähendab kuriteohirmu. Teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hoolde- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist.
- Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Vältida tuleks eraldatud pimedate paikade teket. Samuti suurendab see naabrivalve tõhusust.
- Vastupidavate materjalide kasutamine tänavamööbli ja valgustitulpade juures vähendab vandalismiaktide riski.
- Kiired korrastustööd vähendavad edaspidi uute vandalismirünnakute poolt tekitatavat suuremat kahju. Kiire korrastamine tagab jälgimis-, kontroll- ja haldamispoliitika olemasolu.
- Tänav- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid. Valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid.

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritava ala veega varustamiseks on ette nähtud rajada veetrassid, mis ühendatakse olemasoleva tsentraalse torustikuga Männi ja Mäe tänaval. Kanaliseerimine toimub sarnaselt veevarustusele, kus rajatavad kanalisatsioonitrassid ühendatakse olemasoleva tsentraalse torustiku Männi ja Mäe tänaval, jälgides vajalikke kaldeid. Sadevett reoveekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud juhtida. Tinglikult puhtad sajuveed hajutada muru pindadele.

VEEVARUSTUS

Esialgne tarbevee vajadus on 0,5m³/d iga loodava krundi kohta.

Hooneväliseks tulekustutuseks on olemasolevad hüdrantkaevud. Vajadusel täiendava tulekustutusvee tarbeks projekteeritakse kooskõlas kohaliku Tuletõrje- ja päästeametiga uued hüdrandid või tulekustutus veemahutid, arvutuslikud veevajadused leitakse konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Tulekustutus veemahutite juurde rajada soojustatud tuletõrjeveevõtukaev.

Kinnistu sisesed torustikud rajada plasttorudest kasutades ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastavat sulgarmatuuri ja toruarmatuuri. Soojustamata torustiku rajamissügavus 1,5m.

KANALISATSIOON

Kinnistute sisesed torustikud monteerida plasttorudest ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustikalusele.

2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimisel antud piirkonda on aluseks võetud Eesti Energia AS jaotusvõrgu Pärnu-Viljandi regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 152988. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3 x 630 A.

Planeeritava ala elektriga varustamine toimub olemasoleva Kangrumäe jaotusalajaama baasil 0,4 kV maakaabliga. Iga esimeses etapis ehitatava elamu tarvis rajatakse krundi piirile liitumispunkt.

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. SIDEVARUSTUS

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud sidekaabel ühendatakse olemasoleva süsteemiga Männi ja Mäe tänaval.

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

Perspektiivis on võimalik sidevarustus WiFi tehnoloogial.

Koostas: planeerija Simo Ilomets

Kontrollis: Vastutav arhitekt: Anu Kuningas

20.09.2008