

---

# katastriüksuse detailplaneering

Viljandi valla detailplaneeringute registri nr  
Maa-ameti planID

Foto 1 – Vaade planeeringualale idast, alus: Maa-amet\_kaldaerofoto\_

Detailplaneeringu  
koostamise korraldaja

Viljandi Vallavalitsus

Koostamisest huvitatud isik

Objekti asukoht

Viljandi vald, Mustivere küla

Koostaja

Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn  
2021-02-25

Töö nr  
Volitatud arhitekt 7

## KOOSSEIS

### A SELETUSKIRI

(A1\_20210225\_DP\_Seletuskiri\_v02)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa .....	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.1	Algamise korraldus.....	4
1.2.2	Olemasolev olukord .....	5
1.2.3	Maa-ala topo-geodeetiline uuring .....	5
1.2.4	Üldplaneering.....	5
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	6
2.1	Planeeringuala ulatus .....	6
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
3	PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED .....	6
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	6
4.1	Krundi jaotuse planeeritud muudatused.....	6
4.2	Planeeritud kruntide andmed.....	7
5	HOONESTUSALAD .....	7
6	EHITUSÕIGUS .....	7
6.1	Mõisted.....	7
6.2	Krundi pos 1 (3401 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.3	Krundi pos 2 (2636 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.4	Krundi pos 3 (2529 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.5	Krundi pos 4 (4403 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.6	Krundi pos 5 (2953 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.7	Krundi pos 6 (2958 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.8	Krundi pos 7 (2526 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	9
6.9	Krundi pos 8 (2928 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	9
6.10	Krundi pos 9 (2194 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	9
6.11	Krundi pos 10 (3338 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	9
6.12	Krundi pos 11 (2598 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	9
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	9
7.1	Juurdepääsuteed.....	9
7.2	Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised.....	10
7.2.1	Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised.....	10
7.2.2	Planeeritud kruntide olmevee varustus.....	10
7.2.3	Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise rajatised .....	10
7.2.4	Tulekustutusvee saamine .....	11
7.2.5	Sademevee ärajuhtimine.....	11
7.3	Elektrivarustuse rajatised .....	11
7.3.1	Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid.....	11
7.3.2	Planeeritud kruntide elektrivarustus.....	12
7.3.3	Välisvalgustuse rajatised .....	12
7.4	Soojavarustus.....	12
7.5	Sidevarustuse rajatised.....	12
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	13
8.1	Üldosa .....	13
8.2	Tingimused ehitiste projekteerimisel.....	13
8.2.1	Tingimused hoonetele .....	13
8.2.2	Tingimused rajatistele .....	13
9	LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	14

9.1	Üldosa .....	14
9.2	Riigi kõrvalmaantee nr .....	14
9.3	Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud .....	14
9.4	Kohalik tee nr - tee .....	15
9.5	Parkimine .....	15
9.6	Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele .....	15
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	16
10.1	Haljastus .....	16
10.2	Heakorrasutus ja jäätmekäitlus .....	16
11	KUJAD.....	16
11.1	Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine .....	16
11.2	Omapuhastite kujad.....	16
12	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	17
12.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhinnang .....	17
12.2	Müra .....	17
12.3	Vibratsioon.....	17
12.4	Radoonioht.....	17
12.5	Insolatsioonitingimused.....	17
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED.....	18
14	KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	18
15	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	18

## B JOONISED

- |    |                                    |          |  |
|----|------------------------------------|----------|--|
| 1. | Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus | 1 : 1000 | (20210225_DP_krj+tehn+liiklus_v02.pdf) |
| 2. | Põhijoonis                         | 1 : 1000 | (20210225_DP_pohijoonis_v02.pdf)       |

## C LISAD

1. Viljandi Vallavalitsuse 09.09.2020 korraldus nr , katastriüksuse detailplaneeringu algatamine koos lisaga  
(Lisa1\_ \_algat korraldus.pdf, Lisa1\_ \_lisa\_ap.pdf)
2. Tugiplaan 1 : 1000  
(Lisa2\_20210225\_DP\_Tugiplaan\_v02.pdf)
3. Maanteeameti 30.09.2020 kiri nr 15-2/20/42198-2, Seisukohtade väljastamine Viljandi vallas Mustivere külas detailplaneeringu koostamiseks  
(Lisa3\_2020-09-30\_mnt seisukohad.pdf)
4. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34727707  
(Lisa4\_TELIA dokumentatsioon\_N15615.bdoc)
5. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr 367635  
(Lisa5\_ELEKTRILEVI\_Tehnilised-Tingimused-367635.pdf)
6. OÜ Ramsi VK 16.11.2020 kiri nr 80, Veevarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks  
(Lisa6\_RAMSI VESI -Tehnilised tingimused\_ asice)
7. Viljandi Vallavalitsuse 08.04.2020 korraldus nr , Projekteerimistingimuste andmine  
(Lisa7\_Projekteerimistingimuste andmine Mustivere veetorustik.asice)
8. Telia Eesti AS Projekti kooskõlastus nr 35315176  
(Lisa8\_dokumentatsioon\_DF bdoc)
9. ELEKTRILEVI OÜ Projekti kooskõlastus nr 1962311244  
(Lisa9\_ , Mustivere küla, Viljandi vald, Viljandi maakond detailplaneering.asice)
10. Illustratsioonid (Lisa10\_20210225\_DP\_Illustratsioonid.pdf)
11. Transpordiameti 12.11.2021 kiri nr 7.1-2/21/26817-2, Mustivere küla katastriüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine  
(Lisa11\_2021-11-12\_TrA kooskolastus.pdf)

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides sh:

- Lahenduse läbitöötamisel on tasakaalustatud ja lõimitud erinevaid huve.
- Planeerimisel on arvesse võetud kättesaadavaid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algatamise korraldusega.

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonistel kujutatud üksikpuude ja tehnooliinide asukoha täpne järgimine ning planeeringut illustreeriva lahenduse (lisa 10) täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.

### 1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algatamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala topogeodeetiline uuring, üldplaneering ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded.

#### 1.2.1 Algatamise korraldus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 09.09.2020 korraldusega nr \_\_\_\_\_, katastriüksuse detailplaneeringu algatamine (vt lisa 1).

Algamisel seatud lähteseisukohad:

2.1. Vajadus ja eesmärk: detailplaneering koostatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maakasutuse otstarbe muutmine väikeelamumaa ja ehitusõiguse määramine.

2.2. Ülesanded: detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, ja 17 sätestatud ülesanded;

2.3. Uuringute vajadus: vajalik maa-ala geodeetiline mõõdistamine.

2.4. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: 2020 - 2021. aasta jooksul.

2.5. Detailplaneering tuleb koostada ja vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu Viljandi valla planeeringute registri nr on \_\_\_\_\_, Maa-ameti planID on \_\_\_\_\_.

2.6. Ehitusõigus:

2.6.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarve – väikeelamumaa;

2.6.2. ehitiste suurim lubatud arv krundil – 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet), rajatiste arvu osas tingimusi ei seata;

2.6.3. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind – 15% krundi suuruselt;

2.6.4. ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus – 9m;

2.6.5. ehitiste suurim lubatud sügavus – tingimusi ei seata.

2.7. Muud nõuded.

2.7.1 Elamumaa krundi lubatud minimaalne suurus on 2000 m<sup>2</sup>. Moodustatav krunt peab olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonestusala.

2.7.2 Hoonete minimaalne kaugus krundi piirist – 4 m. Riigimaanteega piirneval alal tuleb lähtuda Maanteeameti tingimustest, nende puudumisel riigimaantee kaitsevööndi ulatusest.

2.7.3 Tehniline taristu – lähtuda võrgu valdajate tehnilistest tingimustest. Kohustuslik on liituda ühisveevärgiga.

2.7.4 Liikluskorraldus – näidata servituudivajadus. Maha sõite planeeringualale riigimaanteelt 24124 (Viljandi – Suure-Jaani) ei ole lubatud kavandada.

2.7.5 Haljastus – planeeringuala lääneküljel olemasoleva tootmismaa sihtotstarbega maa suunal tuleb jätta piisav maa-ala kaitsehaljastusvööndi rajamiseks või näha ette täiendavad meetmed eri sihtotstarvetega maade visuaalseks eraldamiseks teineteisest ning liiklusest tuleneva müra ja muu reostuskoormuse vähendamiseks.

2.7.6 Krundi piirid – lubatud ei ole läbipaistmatute puit-, kivi või metallpiirete rajamine. Lubatud piirde maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

## 1.2.2 Olemasolev olukord

Olemasolev olukord planeeringualal on kajastatud lisal 2 Tugiplaan.

## 1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud töö nr , Viljandi vald Mustivere küla ( ) Geodeetiline alusplaan, 12.2020, kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-Est97. Topo-geodeetiline uuring on koostatud vahetult enne detailplaneeringu koostamisele asumist ja on aktuaalne.

## 1.2.4 Üldplaneering

### 1.2.4.1 Planeeringualal kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13, „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering.

Üldplaneeringu kaardi 5, „Maakasutuse põhisihotstarbed. Maade reserveerimine“ järgi on planeeritava maa-ala põhisihotstarbeks Põllumajandusmaa (MP) (vt skeem 1).



Skeem 1 - Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu joonisest 5 „Maakasutuse põhisihotstarbed. Maade reserveerimine“

### 1.2.4.2 Koostatav Viljandi valla üldplaneering

25.10.2017 moodustus Viljandi valla, Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla ühinemisel Viljandi vald, mis on Kolga-Jaani valla (ja Saarepeedi valla) õigusjärglane.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on koostamisel Viljandi valla üldplaneering. Üldplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi vallavolikogu poolt 25.04.2018 otsusega nr 69. Koostatav üldplaneering on vastu võetud Viljandi vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.01.2021 kuni 28.02.2021.

Koostatav Viljandi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel kehtivaks õiguslikuks aluseks, kuid näitab kavatsust perspektiivse maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas. Koostatava üldplaneeringuga on käesoleva detailplaneeringu planeeringuala juhtotstarbeks planeeritud väikeelamumaa. Juhtotstarve on maa-ala kruntide valitsev kasutamise sihtotstarve.

## 2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

### 2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Vallavalitsuse 09.09.2020 korraldusele nr \_\_\_\_\_ katastriüksuse detailplaneeringu algatamine lisatud asendiplaani (vt lisa 1).

Planeeringuala suurus on 32464 m<sup>2</sup> ning planeeringuala haarab osa olemasolevast katastriüksusest ( \_\_\_\_\_ ) (vt lisa 2, Tugiplaan).

### 2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamiseks Viljandi Vallavalitsuse poolt algatamisel seatud lähteseisukohtade kohaselt on koostatava detailplaneeringu eesmärgiks maakasutuse otstarbe muutmine väikeelamumaa ja ehitusõiguse määramine. Lahendus vastab algatamisel püstitatud eesmärgile.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga täita planeerimisseaduses püstitatud ülesandeid.

Lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11 ja 17 sätestatud ülesanded:

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 8) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 9) kuja määramine;
- 11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 17) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

## 3 PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus lähtub huvitatud isiku eesmärkidest.

Lahenduse sisuks on:

- planeeringuala ulatuses \_\_\_\_\_ katastriüksuse jagamine uuteks väikeelamumaa kruntideks, edasise võõrandamise eesmärgiga;
- väikeelamuhoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine.

Lahendus vastab Viljandi Vallavalitsuse 09.09.2020 korralduses nr \_\_\_\_\_ , katastriüksuse detailplaneeringu algatamine püstitatud lähteseisukohtadele.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus piirkonna üldise arenguvisioniga ja täpsustab koostatavat Viljandi valla üldplaneeringut lähiaastate tegevuste osas.

## 4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

### 4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused

Olemasolev \_\_\_\_\_ katastriüksus ( \_\_\_\_\_ ) on planeeringuga jagatud 12 krundiks.

Moodustatud kruntidele pos 1 kuni pos 9 on planeeritud püstitada väikeelamud.

Moodustatud krundid pos 10 ja pos 11 on planeeritud juurdepääsuteede ja ühiste tehnovõrkude rajamiseks.

Krunt pos 12 moodustub olemasoleva katastriüksuse planeeringualasse mitte haaratud osast.

Maa-ala kruntideks jaotamine vt joonisel 1 (Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus).

#### 4.2 Planeeritud kruntide andmed

Krundi tähis	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1	3401	EP – üksikelamu maa
pos 2	2636	EP – üksikelamu maa
pos 3	2529	EP – üksikelamu maa
pos 4	4403	EP – üksikelamu maa
pos 5	2953	EP – üksikelamu maa
pos 6	2958	EP – üksikelamu maa
pos 7	2526	EP – üksikelamu maa
pos 8	2928	EP – üksikelamu maa
pos 9	2194	EP – üksikelamu maa
pos 10	3338	LT – tee ja tänava maa
pos 11	2598	LT – tee ja tänava maa
	kokku 32464 m <sup>2</sup>	

## 5 HOONESTUSALAD

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusala paiknemine ja mõõtmed vt joonisel 2, Põhijoonis.

Krundi tähis	Hoonestusala pindala m <sup>2</sup>	Hoonestusala eesmärk
pos 1	1318	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 2	844	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 3	844	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 4	1617	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 5	1561	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 6	1716	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 7	1068	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 8	1260	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 9	977	üksikelamu ja abihoonete ehitamine

## 6 EHITUSÕIGUS

### 6.1 Mõisted

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta.

„Krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama.

„Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;

- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

“Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

## 6.2 Krundi pos 1 (3401 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

## 6.3 Krundi pos 2 (2636 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

## 6.4 Krundi pos 3 (2529 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

## 6.5 Krundi pos 4 (4403 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

## 6.6 Krundi pos 5 (2953 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

## 6.7 Krundi pos 6 (2958 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**

- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.8 Krundi pos 7 (2526 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.9 Krundi pos 8 (2928 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.10 Krundi pos 9 (2194 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **350 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.11 Krundi pos 10 (3338 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **LT – tee ja tänava maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **-**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **-**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **-**

#### **6.12 Krundi pos 11 (2598 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **LT – tee ja tänava maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **-**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **-**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **-**

## **7 EHTISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE**

Planeeringus on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Joonistel kujutatud rajatiste asukoht on illustreeriva iseloomuga ja asukoha täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

### **7.1 Juurdepääsuteed**

Planeeringualale riigimaanteelt mahasõiduks on kasutatud olemasolevat mahasõitu riigi kõrvalmaantee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani kilomeetril kohalikule teele nr - tee.

Olemasolevalt kasutatakse sama mahasõitu katastriüksustele ( ), ( ), ( ) ja ( ) pääsuks.

Uutele üksikelamukruntidele pääsuks on planeeritud moodustada 2 tee ja tänava maa sihtotstarbega krunti.

Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsuteed vt joonistel 1 ja 2. Juurdepääsuteed on planeeritud tolmuvaba kattega.

## 7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised

### 7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised

Planeeringualal asuvad OÜ-le Ramsi VK kuuluvad olemasolevaid piirkonna elamuid varustavad ühisveevärgi torustikud.

Ühisveevärgi torustikel on kaitsevöönd: ühisveevärgi ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisaja kasutamist on kitsendatud ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks. Kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ehitistele ega istutada puid;
  - 2) ühisveevärgi omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, ülejutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.
- Vastavuses keskkonnaministri 16.12.2005 määrusega nr 76, „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on olemasolevatel ühisveevärgi maa-alustel survetorustikel kaitsevöönd. Kaitsevööndi ulatus alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2 m. Planeering näeb ette olemasoleva liinirajatise planeeringualalt välja viia.

### 7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus

Uute üksikelamukruntide pos 1 kuni pos 9 olmevee varustus on planeeritud vastavuses OÜ Ramsi VK 16.11.2020 kirjaga nr 80, Veevarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks (vt lisa 6) ning lähtudes Viljandi Vallavalitsuse 08.04.2020 korraldusest nr 2-3/282, Projekteerimistingimuste andmine (vt lisa 7).

Planeeringu joonisel 1 (Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus) on kajastatud planeeritud ühisveevärgi torustik alguspunktiga puurkaevust ( ). Planeeritud ühisveevärgi rajatised on paigutatud uutele moodustatud kruntidele pos 10 ja pos 11, mille planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa.

Uue rajatava ühisveevärgi torustikuga on planeeritud ühendada ka olemasoleva OÜ-le Ramsi VK kuuluva torustikuga liitunud olemasolevad piirkonna tarbijad planeeringualast lõunas ja riigimaantee vastasküljel.

Krundil pos 11 kulgeb torustik riigimaanteeeni. Riigimaanteeaga ristuv torustik tuleb vastavuses Transpordiameti nõuetele rajada kinnisel meetodil.

Igale ühisveevärgiga ühendatavale kinnistule on planeeritud veevarustuse liitumispunkt 0,5-1 m väljapool kinnistu piiri.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 10 ja pos 11 tuleb enne kinnistu võõrandamist seada OÜ-le Ramsi VK liinirajatiste ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Kitsenduse ulatus vastab torustike kaitsevööndile.

### 7.2.3 Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise rajatised

Kruntide pos 1 kuni pos 9 hoonete reovee kanaliseerimine on planeeritud lahendada lokaalselt: igale krundile planeeritud reoveepuhasti (septik ja imbväljak) baasil.

Vastavalt veeseaduse § 134 on planeeritud reoveepuhastil kuja: „kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust“, mille ulatust arvestatakse rajatise või seadme välispiirjoonest. Eluhoone ei või kanalisatsiooniehitise kuja piires asuda.

Kanalisatsiooniehitise kuja ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus. Uutele üksikelamukruntidele planeeritud reoveepuhastid on omapuhastid, mille reostuskoormus on 4 kuni 6 ie (inimekvivalenti) ja mille kuja ulatus on keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 § alusel 5 meetrit.

#### **7.2.4 Tulekustutusvee saamine**

Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 2 kohaselt peab ehitisel olema nõuetele vastav veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega. Tulekustutusvee saamiseks ehitusprojektiga projekteeritav veevõtukoht peab vastama Tuleohutuse seaduse § 24 Veevõtukohale esitatavad nõuded. Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs veevõtukohale ja võimalus seda kasutada. Veevõtukohas peab olema tagatud ehitise kaitseks vajalik vee vooluhulk. Veevõtukoha korrashoiu tagab veevõtukoha valdaja, välja arvatud juhul, kui veevõtukoha korrashoiu tagamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti. Kui veevõtukoht tagab rohkem kui ühe erinevas omandis oleva ehitise tulekustutusvee saamise, tagavad veevõtukoha olemasolu ja korrashoiu nende ehitiste omanikud ühiselt.

Veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Määruse § 6 tulenevalt peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust kuni 400 meetri kaugusel, kui voolikuliini saab veevõtukohast hooneni vedada sirgjoonelisel.

Planeeritud hoonetest 400 meetri ulatuses olemasolevaid kasutatavaid töökorras tuletõrje veevõtukohti ei ole.

Hoonete välise tulekustutusvee saamine on planeeritud planeeringuala edelanurgas paigaldatava maa-aluse tuletõrje veevõtukoha baasil. Vt joonistel 1 Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus ning 2 Põhijoonis. Veevõtukoha rajamisel tuleb arvestada veevõtukoha tehniliste nõuetega, mis on esitatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 lisas 1.

Ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” § 7 kohaselt I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

#### **7.2.5 Sademevee ärajuhtimine**

Planeeringuala valdaval osal on maapind ühtlase langusega lõunasse. Planeeringuala idaosas (riigimaantee ääres) langeb maapind järsemalt kagusuunas. Maapinna reljeefi tõttu ei kogune sademevesi riigitee kraavidesse.

Uutelt teedelt ja platsidelt ning uutelt kruntidel planeeritud hoonete katustelt kogunev sademevesi on planeeritud immutada pinnasesse kasutades vajadusel sademevee kogumise imbfiltratsioonüsteeme, samuti koguda ja taaskasutada majapidamisveena.

Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud.

### **7.3 Elektrivarustuse rajatised**

#### **7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid**

Planeeringualal asub olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1 kV elektriõhuliin (väline tunnus M22556341). Liinist põhjustatud kitsenduse ulatus vt joonisel Lisa 2, Tugiplaan.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 10:

„(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit; ...“

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Detailplaneeringu alusel kaitsevööndis koostatav ehitusprojekt tuleb e-teeninduses <https://www.elektrilevi.ee/et/projektidekooskolastamine> kooskolastada Elektrilevi OÜ-ga.

Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektil taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Selleks esitada taotlus iseteenindusportaalis aadressil <https://www.elektrilevi.ee/et/loa-taotlemine-kaitsevoondis-tegutsemiseks>.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 1 ja pos 11 tuleb enne kinnistute müüki seada Elektrilevi OÜ-le olemasoleva liinirajatise (väline tunnus M22556341) ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

### 7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 367635 (vt lisa 5).

Kruntide pos 1 kuni pos 9 hoonete elektrivarustus on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Liini paigutus ja liinist tingitud kitsenduse vajadus vt planeeringu joonistel 1 ja 2. Planeeringuala elektrivarustuse liinirajatised on paigutatud uutele moodustatud kruntidele pos 10 ja pos 11, mille planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa, teepeenrale.

Tarbijate elektrivarustuseks on kinnistute piiridele tealasse planeeritud 0,4 kV valdavalt kahekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist tarbija hooneteni on planeeritud maakaabliga.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 10 ja pos 11 tuleb seada planeeritud elektrivarustuse liinide omanikule Elektrilevi OÜ-le liinirajatise ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Detailplaneeringu põhilahendusele on saadud ELEKTRILEVI OÜ-lt 14.07.2021 kooskõlastus nr 1962311244. (vt lisa 9).

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### 7.3.3 Välisvalgustuse rajatised

Uusi valgustusmastidel välisvalgustuse rajatise ei ole planeeritud. Hoonete sissepääsud ja ümbrus on planeeritud valgustada hoonete külge paigaldatavate välisvalgustitega.

## 7.4 Soojavarustus

Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt: väikeste küttekolletega ja soojuspumpadega.

## 7.5 Sidevarustuse rajatised

Planeeringualal asus kuni 2021. aastani Telia Eesti AS Sideehitis (maakaabelliin, väline tunnus 125775561). Liinirajatis on kajastatud geolusel ja maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardil, kuid on enne detailplaneeringu koostamist likvideeritud.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34727707 (vt lisa 4).

Kruntide pos 1 kuni pos 9 hoonete sidevarustuseks on planeeritud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust 069K20 (kinnistu ees). Riigiteega ristumisel on liin planeeritud rajada kinnisel meetodil. Liini paigutus ja liinist tingitud kitsenduse vajadus vt planeeringu joonistel 1 ja 2.

Planeeringuala liinirajatised on paigutatud uutele moodustatud kruntidele pos 10 ja pos 11, mille planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa, teepeenrale.

Iga kinnistu varustamiseks on kinnistute piiridele tealasse planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid põhitrassist.

Lisaks kehtivatele õigusaktidele lähtuda ehitusprojekti koostamisel Telia Eesti AS nõuetest:

- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 4, pos 10 ja pos 11 tuleb seada Telia Eesti AS-le maakaabelliinide ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Detailplaneeringu põhilahendusele on saadud Telia Eesti AS-lt 01.07.2021 kooskõlastus nr 35315176. (vt lisa 8).

## **8 EHTISTE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**

### **8.1 Üldosa**

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud graafiliselt joonisel 2, Põhijoonis.

Ehitised peavad ehitamise ja kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoone tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Ehitussoovi korral tuleb hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Lähtuvalt määratud tuleohutusklassist tuleb vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja standarditele tagada tuleohutusnõuded, sh tuleb tagada tule leviku tõkestamine, hoone jagamine tuletõkkeseksioonideks ning hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

### **8.2 Tingimused ehitiste projekteerimisel**

#### **8.2.1 Tingimused hoonetele**

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded.
- Kruntidel pos 1 kuni pos 9 tuleb hoonete püstitamine projekteerida planeeringuala hoonestust kui tervikut arvestades, st iga uue hoone projekteerimisel tuleb projekti arhitektuuriosa koostajal arvestada, et hoone haakuks naaberkrundi hoonete kuju ja paigutusega.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning väikeelamule sobival arhitektuursel tasemel.
- Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 15° - 45°.
- Hooned on planeeritud paigutada kohalike teede nr - ja nr - tee valitsevatel suundadel ja moodustatud uute kruntide sisemusse jääval juurdepääsutee suunal.
- Hoonete välisviimistlus on planeeritud keskkonda sobivate materjalidega ja väikeelamule sobiva kvaliteeditasemega.
- Kruntidel pos 1 kuni pos 10 on väljaspool hoonestusala lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ehitiste (nt aiapaviljon) paigutamine tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Nende ehitiste suurim lubatud planeeritud kõrgus on 4,5 m maapinnast.

#### **8.2.2 Tingimused rajatistele**

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kujasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõudeid.
- Planeeritud üksikelamukruntidele on planeeritud rajada piirdeaiad. Piirdeaiad on üldjuhul planeeritud kruntide piiridele, erandiks on riigimaantee poolsed krundipiirid, kus piirdeaiad on planeeritud 18,0 m kaugusele riigimaantee katendi servast.

Kruntide piiretena ei ole lubatud läbipaistmatute puit-, kivi või metallpiirete rajamine. Lubatud piirde maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile.

Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

## 9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### 9.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (juurdepääsude asukohad, liikluskorraldus) täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Planeeringu koostamiseks taotles Viljandi Vallavalitsus lähteseisukohad Transpordiametilt ja amet väljastas seisukohad 03.07.2020 kirjaga nr 15-2/20/42198-2 (vt lisa 3). Lahenduse vastavus lähteseisukohtadele vt punktis 9.6.

### 9.2 Riigi kõrvalmaantee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani

Planeeringuala piirneb vahetult riigi kõrvalmaanteega nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani. Liiklus teel on kahe-suunaline. Riigitee keskmine liiklussagedus oli 2019. aastal 1483 autot/ ööpäevas.

Riigiteel on kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse projekteeritud rajatiste ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Joonisele 2 on kantud riigitee vaba ruumi vähim laius 5,4 m (interpoleeritud ja ümardatud) vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimismõõdud“ tabel 2.17 (kiiruspiirang 90 km/h, liiklussagedus 750-1500 autot/ööp, lähtetase rahuldav).

Riigitee külgnähtavus 18 m vastavalt maanteede projekteerimismõõdude tabelile 2.14 (projektkiirus 90 km/h, lähtetase rahuldav) on tagatud. Vt joonisel 2.

Ehitusprojektis tuleb vastava vajaduse korral kirjeldada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) kavandatavad leevendusmeetmed. Planeeritud on häiringute vähendamine kaitsehaljastuse ekraaniga (nt kuusehekk).

Projektis tuleb lisada selgitus, et tee omanik on projekti koostajat teavitatud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks käsitletaval maa-alal ning et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

### 9.3 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud

Planeeringualale riigimaanteelt mahasõiduks on kasutatud olemasolevat mahasõitu riigi kõrvalmaantee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani kilomeetritel kohalikele teele nr - tee.

Mahasõitu kasutatakse olemasolevalt katastriüksustele ( ), ( ), ( ) ja ( ) pääsuks.

Joonisele 2 on kantud riigimaantee olemasoleva mahasõidu nähtavuskaugused (nähtavuskolmnurgad). Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee

projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi maanteede projekteerimisnormid) punktile 5.2.7.1 ja tabelile 5.1 (projektkiirus 90 km/h, lähtetase rahuldav) on:

- vasakpööraja vähim peateele avanev nähtavuskaugus (nähtavus) vasakule 190 m;
- vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule 320,0 m.

Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud sõidukitele on kujutatud joonistel 1 ja 2.

#### 9.4 Kohalik tee nr - tee

Olemasolevale kohalikule teele nr - tee on planeeritud eraldi krunt sihtotstarbega LT - tee ja tänava maa.

Detailplaneering teeb ettepaneku määrata tee avalikult kasutatavaks teeks. Ettepaneku põhjendused on:

- tee on vajalik paljude kruntide juurdepääsuks ja otstarbekas on arvukate notariaalsete servituudilepingute seadmise vältimine;
- tee krundile on planeeritud piirkonda teenindavad ühiskommunikatsioonid (veetorustik, elektri ja side maakaabelliinid).

#### 9.5 Parkimine

Uue üksikelamu parkimismormatiiv vastavalt EVS 843 Linnatänavad (punkt 9.2.3, tabel 9.2, väikeelamute ala) on 3 parkimiskohta.

Sõidukite parkimine on planeeritud tagada kinnistute siseselt. Parkimise lahendus tuleb anda ehitusprojekti.

#### 9.6 Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele

- Juurdepääs planeeritud uutele kruntidele on kavandatud kohalikult teelt nr - tee (riiklikus teeregistris kohalik tee nr kolmnurk), uusi ristumiskohti riigiteelt planeering ei kavanda.
- Planeeringu joonistele on kantud EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- Hoonestus on planeeritud tee kaitsevööndist väljapoole.
- Parkimine on planeeritud lahendada moodustatud kruntidel. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole planeeritud.
- Planeeringus (joonisel 2, seletuskirja punktis 9.2) on käsitletud ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet.
- Planeeringu joonistel on kajastatud planeeringualal paiknevad olemasolevad ja planeeritud uued tehnorajatised. Planeeritud on rajada riigiteega ristuv telefonside maakaabelliin ja riigiteega ristuv veetorustik. Mõlemad tehniinid on riigiteega ristumisel planeeritud rajada kinnisel meetodil (vt seletuskirja punktides 7.2.2 ja 7.5).
- Planeeringus on käsitletud sademevee ärajuhtimise lahendus (seletuskirja punktis 7.2.5). Sademeveekassettide paigutuse kandmine joonistele ei ole otstarbekas teha asukohana siduvaks ega ole seetõttu otstarbekas. Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud.
- Arendaja kavandab planeeringu elluviimist ühes ehitusjätkekorras. Olemasolevaid nähtavust piiravaid takistusi (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) planeeringualal pole.
- Planeeringu elluviimist kavandatakse arendaja vahenditest.
- Detailplaneeringu koostamise aluseks teostatud topo-geodeetiline mõõdistus on piisava ulatusega.
- Hoonestusalade kaugused riigitee kätte servast on kantud joonistele. Riigitee poolsed kruntide piirid on planeeritud 18,0 m kaugusele äärmise sõiduraja välimisest servast. Vt seletuskirja punktis 8.2.2.
- Planeeringus on kasutatud riikliku teeregistri põhiseis riigitee numbrit ja nimetust. Kohalike teede numbrid ja nimetused on kajastatud Viljandi valla teeregistri järgi.

- Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamise vajadus on kirjeldatud punktis 9.2. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- Planeeringu punktis 9.2 on kirjeldatud, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

## 10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 10.1 Haljastus

Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus puudub.

Planeeritud on maanteed liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) leevendamiseks istutada kaitsehaljastus (nt kuusehekk) planeeringuala lääne- loode- ja kirdepiirile.

Üksikpuude istutamist või raiumist detailplaneeringuga ei reguleerita. Joonistel kujutatud puude paiknemine on illustratiivse tähendusega. Uute puude istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist ning riigiteele vajalikku külgnähtavust ja vaba ruumi nõuet. Maa-aluste tehnovõrkude kaitsmiseks on keelatud istutada puid lähemale kui 2 m tehnoliinist.

### 10.2 Heakorrastus ja jäätmekäitlus

Territooriumi heakorrastus näha ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.

Jäätmete kogumine kruntidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätme-eeskirjas ja jäätmekavas toodud nõuetega.

Uute üksikelamukruntide jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel.

Jäätmekonteinerite asukohad tuleb kajastada hoonete ehitusprojektides.

## 11 KUJAD

### 11.1 Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuelohutuse tagamisel, ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda tuleohutusseadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest number 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning asjakohastest standarditest.

Planeeringus on ehitusloa kohustuslike hoonete tuleohutuskujad naaberhoonetest (8 m) tagatud hoonestusalade planeeritud vahekaugusega.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut ja ka hoonetele, mille püstitamine ei ole reguleeritud ehituseadustikuga. Antud ehitiste püstitamisel on kuja tagamine kinnistu omaniku vastutusel.

Hoonete tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamine ning hoonetele rakendatavad tuleohutusmeetmed ja meetmete ulatus tuleb määrata ehitusprojektis.

### 11.2 Omapuhastite kujad

Vastavalt veeseaduse § 134 on planeeritud omapuhastitel kujad, mille ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.

Planeeritud omapuhastite reostuskoormus on kuni 4-6 ie (inimekvivalenti) ja nende kuja ulatus on keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus § 6 alusel 5 meetrit.

## 12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti.

### 12.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneering ei näe ette kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Detailplaneeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulist keskkonnamõju või keskkonnamõju hindamise kohustuslikkuse.

Detailplaneeringu algatamisel Viljandi Vallavalitsuse 09.09.2020 korraldusega nr , koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu vajadus puudus ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist ei algatatud.

Planeeringu kavandatava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Keskkonnamõju hindamise läbiviimine käesoleva detailplaneeringu alusel kavandatavate ehitiste ehitamisel ei ole vajalik.

### 12.2 Müra

Piirkonna liikluskoormus ja sellega seotud liikluspõhine müra tase planeeringu realiseerimisega oluliselt ei suurene.

Liiklusest põhjustatud müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Lubatud ekvivalentmüra tasemed elu- ja magamisruumides on 40 dB päeval ja 30 dB öösel.

Elu- ning magamisruumide kavandamisel 61-65 dB liikluspõhise müra tsoonis tuleb rakendada välispiirde ühisisolatsiooni nõuet minimaalselt 40 dB.

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugemale või kasutada täiendavaid mürasummuteid.

### 12.3 Vibratsioon

Planeeringuala teed on suhteliselt väikese liikluskoormusega, sh on raskeliikluse osakaal madal (hinnanguliselt väiksem kui 1%). Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal lähtub ennekõike riigimaanteelt ja jääb eeldatavalt normatiivide piiresse.

Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks eeldatavalt tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest. Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

### 12.4 Radoonioht

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840, „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

### 12.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Elamute asukoht ja hoonete asetus ei takista eluruumides normatiivset katkematut insolatsiooni (otsese päikesevalguse pääsemist ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

### **13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana, sissepääsud välisvalgustusega.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale ning tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab kuritegude tõenäosust.

### **14 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS**

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus.

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb enne kinnistu müüki seada ühiskommunikatsioonide rajatiste omanike kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus, mis on vajalik tehnorajatiste ehitamiseks, ümberehitamiseks ja hooldamiseks (veetorustikud, elektri maakaabelliinid, side maakaabelliinid).

### **15 PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

Kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seamine.

### **KOOSTAS**

/digitaalallkiri/  
Olav Remmelkoor  
5069191