

Töö nr 20220920

KOV planeeringute registri nr DP329

## **KARULA TEE 2 // TALLINNNA TN 88 DETAILPLANEERING.**

Planeeringuala asukoht: katastriüksus 71501:002:1340

Peetrimõisa küla, Viljandi vald

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Mehka Eesti OÜ

Detailplaneeringu koostaja: volitatud arhitekt Sulev Ilves. Kutsetunnistus 144847

Planeerija: Raivo Laidma

## Sisukord

1	Üldinfo detailplaneeringu kohta. ....	4
1.1	Detailplaneeringu ülesehitus ja vormistamine.....	4
1.2	Detailplaneeringu digitaalsed alusandmed.....	4
1.3	Detailplaneeringu algatamise korraldus. Koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded. 4	
1.4	Detailplaneeringuala ja selle mõjuala analüüs.....	5
1.5	Olemasolev hoonestus. ....	6
1.6	Planeeringualal kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused. ....	6
1.7	Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	6
1.7.1	Valla üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused. ....	6
1.7.2	Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. ....	7
1.7.3	Transpordiameti seisukohad.....	7
1.7.4	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus seisukohad.....	7
2	Detailplaneeringu lahendus. ....	8
2.1	Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule. ....	8
2.1.1	Vastavus kehtivale üldplaneeringule .....	8
2.1.2	Vastavus koostatavale Viljandi valla üldplaneeringule .....	8
2.1.3	Vastavus maakonnaplaneeringule .....	9
2.2	Ruumilise arengu eesmärgid. ....	9
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	9
2.4	Krundi hoonestusala määramine. ....	9
2.5	Vertikaalplaneerimine .....	10
2.6	Ehitusõiguse määramine. ....	10
2.6.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed. ....	10
2.6.2	Hoonete suurim lubatud arv. ....	10
2.6.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind. ....	11
2.6.4	Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.....	11
2.7	Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. ....	11
2.8	Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. ....	12
2.8.1	Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel. ....	12
2.8.2	Veevarustus.....	12
2.8.3	Reoveekäitlus .....	12
2.8.4	Jäätmekäitlus.....	12
2.8.5	Tuleohutuse tagamise tingimused.....	13

2.8.6	Elektrivarustus.....	14
2.8.7	Soojavarustus.....	14
2.8.8	Sidevarustus.....	14
2.8.9	Sademevesi.....	14
2.8.10	Müra ja vibratsioon .....	14
2.8.11	Radoonioht .....	15
2.8.12	Insolatsioonitingimused .....	15
2.8.13	Krundi piirde.....	15
2.9	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	16
2.10	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	16
2.11	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud.....	17
2.11.1	Keskkonnamõju .....	17
2.11.2	Majanduslikud mõjud.....	17
2.11.3	Kultuurilised mõjud .....	17
2.11.4	Sotsiaalsed mõjud .....	18
2.12	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	18
2.13	Servituudi seadmise vajaduse määramine.....	18
2.14	Detailplaneeringu jooniste nimekiri.....	19
2.15	Detailplaneeringu lisade nimekiri .....	19

## **1 Üldinfo detailplaneeringu kohta.**

### **1.1 Detailplaneeringu ülesehitus ja vormistamine**

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest, (kehtestatavatest digitaalsetest kihtidest ja nende esitluskujudest) ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest. Planeeringu seletuskiri, jooniste esitluskujud ja detailplaneeringu juurde kuuluvad lisad on kasutatavad vabavaralise tarkvara abil. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda koos.

Detailplaneeringu vormistamise ja ülesehituse aluseks on riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

### **1.2 Detailplaneeringu digitaalsed alusandmed.**

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi digitaalseid alusandmeid:

- W Vara OÜ poolt 2024 a koostatud geodeetiline alusplaan. Töö nr GD24052.
- Maa-ameti avaandmed (ETAK, haldusüksuste piirid, katastriüksuste piirid, kitsendusi põhjustavad objektid ja nende mõjualad, ortofoto (WMS)).
- Viljandi Vallavalitsuse digitaalsed ruumiandmed (Saarepeedi valla üldplaneering)

### **1.3 Detailplaneeringu algatamise korraldus. Koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded.**

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 20.09.2022 korraldusega nr 677.<sup>1</sup> Korraldusega on määratud planeeringuala katastriüksustel 71501:002:1340 pindalaga ligikaudu 6100 m<sup>2</sup>. Sama korraldusega on antud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ja otsustus strateegilise keskkonnamõju hindamise mittealgatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja ehitusprojekti koostamise alus.<sup>2</sup> Planeeringu koostamisest huvitatud isiku eesmärgiks on ärimaa krundiehitusõiguse määramine olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.<sup>3</sup>

Detailplaneeringu algatamise korraldus kohustab detailplaneeringuga lahendama planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12, ja 17 sätestatud ülesanded, st:

---

<sup>1</sup> Detailplaneeringu lisa 1

<sup>2</sup> Planeerimisseadus § 124 lg 2

<sup>3</sup> Planeerimisseadus § 125

- Planeeringuala kruntideks jaotamine;
- Krundi hoonestusala määramine;
- Krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

#### 1.4 Detailplaneeringuala ja selle mõjuala analüüs.

Detailplaneeringuala asub Peetrimõisa külas katastriüksustel 71501:002:1340 (Karula tee 2 // Tallinna tn 88). Katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa. Varem koostatud detailplaneeringud samal alal puuduvad.



Foto: 1 Planeeringuala asukoht. Maa-ameti kaldaerofoto 07.05.2023.

Detailplaneeringu vahetuks mõjualaks on planeeringualaga põhjapool piirnev katastriüksus 71501:002:1351 (Musta), millelt toimub juurdepääs detailplaneeringualale ([p](#)

[2.13](#)) Detailplaneeringu vahetuks mõjualaks on piirneval alal kehtestatud Kaitseliidu Sakala Malev detailplaneering<sup>4</sup>, millise objektiga kaasneb piiranguvöönd ([p 1.6](#)).

## 1.5 Olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuala on hoonestatud. Sellel asub autokeskus (EHR kood 1201722246)<sup>5</sup> Lähim muu olemasolev hoonestus (elamud) asub vahetult teisel pool riigiteed nr 50 ja teisel pool riigiteed 24138 (riigikaitselased ehitised).

## 1.6 Planeeringualal kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.

Detailplaneeringuala koormavad järgmised seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused<sup>6</sup>:

- Elektrilevi OÜ maakaabelliin AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV
- Elektrilevi OÜ maakaabelliin AXMK.4x70
- AS ESRO maa-alune soojatorustik J8TV1 (200 mm ja üle)
- AS ESRO maa-alune soojatorustik J8.5PV1 (alla 200mm)
- Maa-ameti Geodeetiliste punktide andmekogu märk
- Telia Eesti AS maa-alused sideehitised
- Enefit AS maa-alune sideehitus maismaal (ELV)
- Riigiteede 50 Viljandi tee ja 24138 Karula tee teekaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.
- Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd
- Ühisveevärgi trassist tulenevad kitsendused
- Reoveekanalisatsiooni trassist tulenevad kitsendused

Kitsendusi põhjustavad objektid ja seadusjärgsete kitsenduste ulatused on kantud detailplaneeringu asukohajoonisele (Joonis 1) tugijoonisele (joonis 2).

## 1.7 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

### 1.7.1 Valla üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused.

Planeeritaval alal kehtiva Saarepeedi valla üldplaneeringu kohaselt kehtivad käesolevale detailplaneeringualele järgmised üldised põhimõtted ja tingimused<sup>7</sup>:

<sup>4</sup> Töö nr 2009-37. Kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 20.05.2010 otsusega nr 32

<sup>5</sup> EHR andmed seisuga 15.06.2024

<sup>6</sup> Maa-ameti geoportaal avalik kitsenduste rakendus seisuga 15.06.2024

<sup>7</sup> Üldplaneeringu seletuskiri p 2.1. Konkreetseid lähteseisukohti ehitusõiguse osas on antud detailplaneeringu algatamise korraldusega

- Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust lähiümbrusse ja kogu vaatevälja<sup>8</sup>.
- Piirdeaed ei tohi olla kõrgem, kui 1,5 m ja see peab olema kuni 15% ulatuses läbipaistev. Piirdeaia lahendus määratakse detailplaneeringuga<sup>9</sup>

### **1.7.2 Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.**

Detailplaneeringu algatamise 20.09.2022 korraldusega 677 on Viljandi Vallavalitsus andnud järgmised sisulised lähteseisukohad<sup>10</sup>:

- lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed –Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Kontori- ja büroohoone maa (ÄB).
- Hoonete suurim lubatud arv krundil üks (1).
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määrata detailplaneeringuga
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil määrata detailplaneeringuga
- Hoonete suurima lubatud sügavuse osas tingimusi ei seata
- Planeeringuala kruntideks jaotamine ei ole lubatud
- Hoonestusala määramisel lähtuda Transpordiameti lähteseiskohtadest
- Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määrata detailplaneeringuga
- Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel taotleda detailplaneeringu koostamiseks võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused esitada detailplaneeringu lisade hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on sellise taristu väljaehitamine arendaja kulul.
- Liikluskorralduse määramisel lähtuda olemasolevatest juurdepääsudest riigimaanteedelt 50 ja 24138, kui Transpordiameti lähteseisukohtadest ei tulene teisiti.
- Haljastuse ja heakorra tingimused määrata detailplaneeringuga
- Tingimused piirdeaedadele/hekkidele näha ette detailplaneeringuga

### **1.7.3 Transpordiameti seisukohad.**

Transpordiamet on andnud oma seisukohad<sup>11</sup> (lisa 2 ).

### **1.7.4 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus seisukohad**

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus on andnud oma seisukohad 13.10.2022 kirjaga nr 4/22/4220-1 (lisa 3)

---

<sup>8</sup> Üldplaneeringu seletuskiri p 2.1

<sup>9</sup> Üldplaneeringu seletuskiri p 2.4

<sup>10</sup> Lisa 1.1

<sup>11</sup> 19.10.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/21255-2



## 2 Detailplaneeringu lahendus.

### 2.1 Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule.

#### 2.1.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule



Väljavõte Saarepeedi valla üldplaneeringu joonisest. Planeeringuala on illustratiivselt tähistatud punase ovaaliga.

Planeeringualal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 kehtestatud üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve määratletud segahoonestusalana (S), mis on üldplaneeringu kohaselt mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väiketootmise ehitiste ja neid teenindava infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-alad. Detailplaneeringu lahendus on koostatud kooskõlas üldplaneeringus määratud üldiste põhimõtete ja maakasutustingimustega.

#### 2.1.2 Vastavus koostatavale Viljandi valla üldplaneeringule



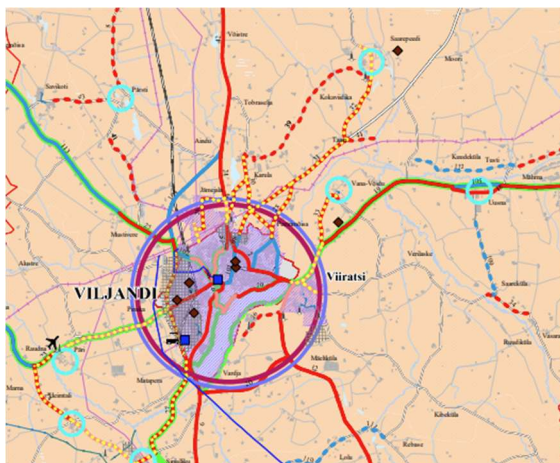
Väljavõte Viljandi valla vastuvõetud üldplaneeringust. Planeeringuala on illustratiivselt tähistatud punase ovaaliga.

Viljandi Vallavalitsusel on koostamisel Viljandi valla üldplaneering (vastu võetud Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319), mis ei ole küll käesoleva detailplaneeringu maakasutustingimusi määravaks dokumendiks, kuid näitab ruumilise planeerimise kavatsusi maakasutuse otstarvete ja tingimuste osas. Käesoleva detailplaneeringuga ei looda lahendust, mis läheb vastuollu Viljandi valla

üldplaneeringuga, kui see vastuvõetud kujul kehtestatakse. Detailplaneeringu maa-ala maakasutuse juhtotstarve on selles määratletud ärimaana.



### 2.1.3 Vastavus maakonnaplaneeringule



Väljavõte Viljandi maakonnaplaneeringu joonisest „Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud“.

Maakonnaplaneeringust lähtuvalt asub detailplaneeringuala maalise ja linnalise piirkonna piiril. Maakonnaplaneering annab üldised põhimõtted ettevõtluskeskkonna arendamiseks.

Detailplaneeringu lahendus toetab seatavate maakasutus- ja ehitustingimuste kaudu maakonnaplaneeringus seatud ettevõtluskeskkonna arendamise põhimõtteid.<sup>12</sup>

## 2.2 Ruumilise arengu eesmärgid.

Üldine ruumilise arengu eesmärk on arengut suunavate dokumentide alusel ja arendaja soovi arvestades luua müügisalongi laiendamisega eeldused ärimaa krundil teenuste ja kaupade parema pakkumise võimaldamiseks.

## 2.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine.

Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.<sup>13</sup>

Detailplaneeringuga ei lubata planeeritava maa-ala jagamist väiksemateks kruntideks.

## 2.4 Krundi hoonestusala määramine.

Krundi hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.<sup>14</sup>

Detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala on kantud detailplaneeringu põhijoonisele (Joonis 2. Põhijoonis). Hoonestusala määramisel on arvestatud omavalitsuse ja Transpordiameti poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteseiskohtadega. Koostöös Transpordiametiga on hoonestusala vähesel määral muudetud.

Hoonestusala põhjapoolne piir asub 4 m kaugusel kinnistu piirist. Hoonestusala riigitee 24138 ääres asub 12 m kaugusel äärmise sõidurea servast (ligikaudu 7,5 m kinnistu piirist) ning

<sup>12</sup> Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 3.5

<sup>13</sup> Alus: Planeerimisseadus § 6 lg 8

<sup>14</sup> Alus: planeerimisseadus § 6 p 5

hoonestusala lõunaosas 10m kaugusel äärmise sõidurea servast. Riigitee 50 poolisel küljel asub hoonestusala 20 m kaugusel sõidurea servast (ligikaudu 12 m kaugusel kinnistu piirist).

Rajatised (nt parkimis- ja väliekspositsiooniala) võivad asuda väljapool detailplaneeringuga määratud hoonestusala.

## 2.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeringualal tervikuna on absoluutkõrguste vahe ligikaudu 1,5 m (vahemikus abs 91,5 – 90,0) langusega lõuna suunas. Planeeringuga lubatava hoonestusala ulatuses languste vahe ligikaudu 0,4 m.

Vertikaalplaneerimise vajadus kavandatava uue ehitusmagu realiseerimiseks puudub. Täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektis (vt ka [p 2.8.10](#) Sademevesi).

## 2.6 Ehitusõiguse määramine.

Ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja asjakohasel juhul hoonete ja rajatiste suurim lubatud sügavus.<sup>15</sup>

### 2.6.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada.<sup>16</sup> Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus ehitise kasutamise otstarbe.

Detailplaneeringuga nähakse ette järgmised krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed<sup>17</sup> vastavalt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteseiskohtadele Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK). Kontori- ja büroohoone maa (ÄB).

### 2.6.2 Hoonete suurim lubatud arv.

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.<sup>18</sup>

- Kooskõlas omavalitsuse poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteseiskohtadega on detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud arv krundil 1 (üks).

<sup>15</sup> Alus: planeerimisseadus § 126 lg 4

<sup>16</sup> Alus: planeerimisseadus § 126 lg 5

<sup>17</sup> Aluseks ministriummi poolt väljatöötatud soovituslikud detailplaneeringute leppemärgid ja tähistused

<sup>18</sup> Ehitusseadustik § 3 lg 2

### 2.6.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna hulgas ei võeta arvesse 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 1m laust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.<sup>19</sup>

- Detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 1400 m<sup>2</sup>

Detailplaneeringuga lubatud maksimaalse pinna realiseerimisel kujuneb krundi täisehituseks ligikaudu 23%.

### 2.6.4 Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgema tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Ehitise absoluutne kõrgus on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini. Maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ka muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvata.<sup>20</sup>

- Hoone maksimaalne lubatud kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone harja kõrgust (vastavalt EHR andmetele absoluutne kõrgus 99,1m).
- Maa-aluseid korruseid ei kavandata.

## 2.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

- Hoone tuleb projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlesega ning sobima olemasoleva hoonemahuga. Sobivuse hindajaks on kohalik omavalitsus.
- Hoonete välisviimistlusmaterjalidele ja värvitoonidele detailplaneeringuga nõudeid ei seata. Projekteeritav hoone peab tagama ettevõtte omaste kujundus- ja reklaamielementide kasutamise fassaadilahenduses.
- Hoone põhimahul peab olema kahepoolne, olemasoleva ehitismahuga sobituv katusekalle.

<sup>19</sup> Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

<sup>20</sup> Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

## 2.8 Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

### 2.8.1 Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel.

- Joonisel kujutatava illustreeriva iseloomuga info täpne järgmine projekteerimisel ja detailplaneeringu elluviimisel ei ole kohustuslik. Kui detailplaneeringu joonis ja seletuskiri võimaldavad erinevat tõlgendamist, siis tuleb lähtuda seletuskirjast.
- Detailplaneeringu elluviimisel kõik ehitus- ja kaevetööd olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb kooskõlastada tehnovõrgu omaniku/valdajaga ning maaomanikega, kui detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kaevetööd tuleb läbi viia väljapool detailplaneeringu ala.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ehitusprojekti koostamisel tuleb hinnata, kas riigiteede ristmikel on vajalik liikluskorralduse muudatus, märgi 221 Anna teed asendamine liiklusemärgiga 222 Peatu ja anna teed.

### 2.8.2 Veevarustus

Detailplaneeringuala asub ühisveevärgiga<sup>21</sup> kaetud alal.

Detailplaneering ei näe ette olemasoleva lahenduse muutmist. Kui see osutub vajalikuks, siis tuleb lähtuda p 2.8.1 sätestatud üldistest tingimustest.

### 2.8.3 Reoveekäitlus

Planeeritav ala ei asu reoveekogumisalal.<sup>22</sup> Hoonestus on liidetud ühiskanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette olemasoleva lahenduse muutmist. Kui see osutub vajalikuks, siis tuleb lähtuda [p 2.8.1](#) sätestatud üldistest tingimustest.

### 2.8.4 Jäätmekäitlus

Nõuded jäätmete tekke ning jäätmetest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks tulenevad jäätmeseadusest<sup>23</sup> ja pakendiseadusest.<sup>24</sup> Samuti kohaliku omavalitsuse jäätmekavast ja jäätmehoolduseeskirjast, millega on kehtestatud jäätmekäitluse ja jäätmete hoidmise korraldus ning sellega seotud tehnilised nõuded, nagu kogumismahutite tüüp, materjal, suurus, mahutite alus ja paiknemine ning ühiste kogumismahutite kasutamine.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus § 2 tähenduses on ühisveevärk vee-ettevõtte hallatav ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või see teenindab vähemalt 50 elanikku.

<sup>22</sup> Reoveekogumisala on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse alusel ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või suublasse juhtimiseks. Reoveekogumisala piiritletakse veeseaduse alusel.

<sup>23</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/114062013006?leiaKehtiv>

<sup>24</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042012006?leiaKehtiv>

<sup>25</sup> Alus: Jäätmeseadus § 71 lg 2.

- Olemasolevat olukorda ei muudeta. Detailplaneeringu elluviimisel ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjäätmete kogumine tuleb korraldada tekkekohal, sh tuleb ehitusprojektis esitada andmed pinnasetööde mahtude kohta ning selgitused jäätmete liigiti kogumise kohta ning jäätmetega kavandatavete käitlustoimingute kohta.

### 2.8.5 Tuleohutuse tagamise tingimused.

Tuleohutuse seaduse kohaselt peab ehitisel olema nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kasutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega. Veevõtukoht peab vastama seadusega kehtestatud nõuetele<sup>26</sup>

Detailplaneering näeb tuletõrjevee tagamiseks ette tuletõrjevee saamise olemasolevast veevõtukohast Karula tee 7 katastriüksusel 71501:002:1730<sup>27</sup> (EHR kood 900001224, tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant (22227)). Veeallika tüüp: looduslik veekogu. Veevõtukoha hüdrauliline lahendus: survestamata. Asukoht X 6472633, Y593508,5. Veevõtukoht on kantud detailplaneeringu tugijoonisele. Teiseks uue hüdrandikaevu rajamine Karula tee 1 katastriüksust veega varustavalt 110 trassilt.

- Planeeritava hüdrantkaevu (kantud põhijoonisele) asukoha täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik. Kohustuslik on arvestada, et veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ja üldjuhul ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel.<sup>28</sup>
- Nõuded veevõtuhulgale veevõtukohas 20 l/s. Projekti koostamise käigus tuleb läbi viia test nõuetekohase veevõtuhulga tagamise väljaselgitamiseks. Arendaja peab arvestama, et AS Viljandi Veevärgil ei ole kohustust planeeritud hüdrandilt nõuetekohase vooluhulga tagamiseks. Kui mõlema nimetatud veevõtukohtade baasil kokku ei ole nõuetekohane veehulk tagatud, tuleb täiendavalt rajada mahuti, arvestades eeltoodud tingimusi veevõtukoha kohustusliku kauguse osas.
- Planeeritud hüdrandi projekteerimine ja väljaehitamine peab toimuma koostöös ja kooskõlastatult AS Viljandi Veevärk.
- Hoonete tuleohutusklassile detailplaneeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektiga.
- Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehitistlike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.<sup>29</sup> Rakendatavad tuleohutusmeetmed, nende ulatus, tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamise vajadus tuleb määrata hoone ehitusprojektis.

<sup>26</sup> Tuleohutusseadus § 23 ja § 24. Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“.

<sup>27</sup> Veevõtukohad vastavalt Maa-ameti avalikule kaardirakendusele seisuga 15.06.2024. Ehitisregistri andmed seisuga 29.01.2025

<sup>28</sup> Alus: Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021020?leiaKehtiv>

<sup>29</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013?leiaKehtiv>

### 2.8.6 Elektrivarustus.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud vastavalt kehtivale lepingule. Detailplaneering ei näe ette liitumispunkti muutmise vajadust.

### 2.8.7 Soojavarustus.

Planeeringuala hoonete küte on tagatud olemasoleva kaugküttevõrgu baasil. Detailplaneeringuga lahendust ei muudeta.

### 2.8.8 Sidevarustus.

Detailplaneeringuala sidevarustus on tagatud olemasoleva sidevõrgu baasil. Detailplaneeringuga lahendust ei muudeta.

### 2.8.9 Sademevesi.

Olemasolev sademeveekanaliseerimine planeeringualal puudub. Planeeringuala lang (vt [p 2.5](#) Vertikaalplaneerimine) määrab sademevee liikumise loomuliku suuna põhjast lõunasse. Kõrguste vahe tõttu on sademevee valgumine riigiteele 50 välistatud. Krundi lõunaosas on kõrguste vahel tagatud sademe kogumine ja liigvee juhtimine riigitee 24138 alt truubiga läbi. Detailplaneeringu lahendus näeb ette küll ehitisealuse pinna suurenemise, kuid see rajatakse tervikuna välialale, kus sademe imbumine pinnasesse oli ka seni pinnakatte tõttu piiratud.

Sademevee täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektis. Arvestada tuleb järgmiste põhimõtete ja tingimustega:

- Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada krundi haljasalal arvestades haljastuse ja heakorra põhimõtteid ([p 2.10](#))
- Sademevee suunamine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.
- Kliimamuutuse mõjude leevendamiseks, mis võib väljenduda kehtivates püuaperioodides, tuleb projektis ette näha võimalus katusepindadelt sadevee kogumiseks mahutisse ja selle kasutamine haljasalade kastmisveena. Lubatud ei ole ühisveevärgist põhjaveevaru kasutamist kastmiseks. Kliimamuutuste mõju võib väljenduda ka valangvihmade suurenemises, mille negatiivse mõju vähendamiseks tuleb välisaladel kasutada asjakohaseid meetmeid ([p 2.10](#)).

### 2.8.10 Müra ja vibratsioon

Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müra normtaseme on normitud arvsuurus, mida kasutatakse erineva müraolukorra hindamisel.<sup>30</sup>

Puuduvad teadaolevad andmed teostatud mürauringute ja müra mõju ulatuse kohta planeeringualale lähtuvalt piirnevate riigiteede liiklusköormusest. Avaandmete alusel on

---

<sup>30</sup> Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“

planeeringualaga piirneval riigiteel 50 aasta keskmine ööpäevane liiklus 3427. Riigiteel 24138 aasta keskmine ööpäevane liiklus 281.<sup>31</sup>

Detailplaneeringuga ei kavandata ega lubata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise. Seetõttu ei sisalda planeeringudokumentatsioon mürahinnangut.<sup>32</sup>

- Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda seadusega määratud müra normtasemetest. Detailplaneeringuga täiendavaid nõudeid ei seata.
- Planeeritavate hoonete puhul tuleb nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks projektis ette näha ehituslike meetmete rakendamine.
- Tuleb arvestada, et riigitee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks müra ja vibratsiooni vähendamisel. Meetmete rakendamine on planeeritava krundi omaniku kohustus.

### 2.8.11 Radoonioht

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile<sup>33</sup> asub planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid (radoonirisk 50-100 kBq/m<sup>3</sup>), mistõttu võib olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne. Radoon on suurima osatähtsusega looduslik ioniseeriva kiirguse allikas. Radooni võimalik ohtlikus väljendub eelkõige sissehingamisel.<sup>34</sup>

- Ehitusõigusega lubatud hoonete projekteerimisel tuleb projektis arvestada ja kirjeldada meetmete vajadus radooniriski vähendamiseks hoonete siseõhus lähtudes asjakohasest standardist EVS 840 „Radooniohutu hoone projekteerimine“

### 2.8.12 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse olemasolu) normeerib Eesti standard EVS 894 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. Lähtuda standardist. Detailplaneeringuga täiendavaid nõudeid ei seata.

### 2.8.13 Krundi piirde.

- Riigitee 24138 Karula tee maa-alale rajatud krundi piirdeaed tuleb likvideerida ja rajada planeeritavale krundile. Arvestada tuleb, et täpselt kinnistu piirile rajades on tegemist naabrite ühiskasutuses oleva asja sõltumata selle asja kuuluvusest.<sup>35</sup> Uue piirdeaia rajamisel järgida krundi piiril olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndeid (vt tugiplaani) ja riigitee ristmikel nõuetekohaste nähtavuskolmnurkade tagamist. Üldine põhimõte piirde rajamisel peab olema selle asukoht ainult seal, kus see on käsitletav kuritegevust ennetava meetmena ja avatud juurdepääsu tuleb piirata ([p 2.12](#)).

<sup>31</sup> Loendamise aasta 2023

<sup>32</sup> Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

<sup>33</sup> <https://gis.egt.ee/portal/home/>

<sup>34</sup> Allikas: Eesti Geoloogiateenistus

<sup>35</sup> Alus: asjaõigusseadus § 151



- Vastavalt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud omavalitsuse lähteseiskohtadele ja alal kehtivale üldplaneeringule määratakse krundi piirete maksimaalseks lubatud kõrguseks 1,5 m.
- Suletava väravaga krundi piire on kohustuslik idapoolse juurdepääsu kaudu hoone taga riigitee 24138 Karula tee vahelisel alal, mis on mõeldud ainult hoone teenindamiseks ja kuhu avalik juurdepääs puudub.

## 2.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Planeeringuala piirneb lääne suunas riigiteega 50 Viljandi tee (tugimaantee, aasta keskmine ööpäevane liiklus 3427) ja ida suunas riigiteega 24138 Karula tee (kõrvalmaantee, aasta keskmine ööpäevane liiklus 281).<sup>36</sup> Teede projektkiirus 70 km/h. Põhja suunas piirneb planeeringuala nimetatud kahte riigiteed ühendava nimeta ja numbrita teega eraomandis oleval maal.

Planeeringuala liikluskorraldus lähtub järgnevatest põhimõtetest:

- Olemasolevat olukorda ei muudeta. Juurdepääs riigiteelt planeeringualale olemasolevate ristumiskohtade kaudu olemasolevast asukohast riigiteid 50 Viljandi tee ja 24138 Karula teid ühendavalt teelt<sup>37</sup>. Kuna tegemist on erateega, siis määratakse detailplaneeringuga servituudivajadus ([p 2.13](#)). Täiendavaid juurdepääse riigiteedelt ei ole lubatud projekteerida.
- Nõuetekohase nähtavuse ja liiklusohutuse tagamiseks seatakse tingimus krundi piirdele ([p 2.8.13](#)) ja projekti kooskõlastamise kohustusele ([p 2.8.1](#)).
- Läänepoolse krundile olemasolev juurdepääs on kavandatud kaupluse klientidele. Idapoolne juurdepääs (kaupluse taga) ainult töötajatele hoone teenindamisel ning avalikkusele suletud.
- Parkimine tuleb lahendada oma krundil. Kavandatud parkimis- ja välieksposistiooni ala hoone ees võib asuda kuni 4 m kaugusel planeeringuala (kinnistu) piirist (ligikaudu 12m kaugusel riigitee äärmise sõiduraja servast) (Joonis 3. Põhijoonis)
- Detailplaneeringuga ei reserveerita maad avaliku jalgratta- ja jalgte, kuna maakonnaplaneeringuga ega kehtiva üldplaneeringuga ei ole määratud selle tee täpset asukohta. Võimalikuks perspektiivseks lahenduseks tulevikus on tee rajamine detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja riigitee 24138 vahele, teisele poole riigiteed 24138 või olemasoleva jalgratta- ja jalgte sidumisega planeeringuala põhjapiiril riigiteid 50 ja 24138 ühendava tee ääres.

## 2.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Üldiseks põhimõtteks on kogu hoonestusest ja parkimisaladest vaba ala haljastamine, mis vastab ka olemasolevale olukorrale.

<sup>36</sup> Maa-amet/transpordiameti avaliku kaardirakenduse andmed, loendamise aasta 2023)

<sup>37</sup> Kuna olemasolevat olukorda ei muudeta, siis pole eraldi käsitletud nähtavuskolmnurki. Detailplaneeringuga ei anta tingimusi nähtavust piiravate rajatise või haljastuse rajamiseks.

- Kõrghaljastuse rajamist detailplaneeringualale ei riigiteede nähtavuse võimaliku halvendamise tõttu ei lubata. Sobivad muru ja väikevormid.
- Kliimamuutuste mõjudega kohanemiseks peavad projekteerimisel valitud lahendused (nt kõrgmuru, kassetilahendused) võimaldama valingvihmade korral võimalikult suurel määral tagada pinnase vastuvõtuvõime kohapeal immutamisega.

## **2.11 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud.**

### **2.11.1 Keskkonnamõju**

Detailplaneeringu algatamisel otsustas vallavalitsus mitte algatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH-d), kuna planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kavandatava tegevusega ja detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Detailplaneering ei käsitle mõjusid looduskaitseobjektidele ja kultuurimälestistele, sest planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti. Lähim kaitstav loodusobjekt asub planeeringualast ca 700 m kaugusel (Uue-Võidu maastikukaitseala, KLO1000048). Detailplaneeringuala ei asu Natura 2000 alal ega selle vahetus läheduses. Eeldatavalt kavandataval tegevusel puudub mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele ja kaitse-eesmärkidele. Lähim kaitstav üksikobjekt asub planeeringualast ca 3 km kaugusel.

Planeeringuala lähiümbruses ei ole selliseid keskkonnalube omavaid käitisi, mis võiks mõjutada planeeringualal kavandatavat tegevust või mida mõjutaks kavandatav arendustegevus.

Detailplaneeringuga on antud tingimus võimalikust radooniohust inimese tervisele tuleneva negatiivse mõju vähendamiseks ([p 2.7.11](#)) ja tingimus insolatsiooni tagamiseks ([p 2.7.12](#)).

Kokkuvõtteks detailplaneeringu 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.

### **2.11.2 Majanduslikud mõjud**

Antud detailplaneeringu eesmärgist tulenevalt võib detailplaneeringu elluviimine kaasa tuua täiendavaid teenuseid ning elavdada majandustegevust. Kavandatav tegevus mõjutab selle kaudu majanduskeskkonda positiivelt. Planeeringu elluviimine ei oma eeldatavat negatiivset mõju lähiümbruse kinnisvara väärtusele.

### **2.11.3 Kultuurilised mõjud**

Kultuur kõige üldisemas mõistes on inimtegevus ja selle tulemus. Oluliseks peetud inimtegevuse tulemus on riigis kaitse alla võetud ning sellised objektid lähiümbruses

puuduvad. Selliste objektide mõju planeeringualale puudub. Võib eeldada, et detailplaneeringu elluviimine ei oma kultuurilisi, olemasolevat olukorda muutvaid negatiivseid mõjusid.

#### **2.11.4 Sotsiaalsed mõjud**

Sotsiaalse mõju all tuleb detailplaneeringu tähenduses mõista võimalikku otsest vastust teise isiku või grupi poolt välja kutsud välistele mõjutustele, mis avaldub hoiakute ja käitumise muutustes. Detailplaneering ei mõjuta negatiivselt ligipääsetavust, teenuste kättesaadavust ega ohusta kogukonna turvatunnet. Samuti puudub detailplaneeringu elluviimisel sotsiaalse häiringuna käsitletav negatiivne mõju lähialanike varale. Kavandatav tegevus ei muuda välisõhku, müraolukorda ega üldist heaolu. Sellest tulenevalt võib eeldada, et mõju sotsiaalsele keskkonnale olemasoleva olukorraga võrreldes ei muutu.

### **2.12 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.**

Kuritegevuse riski vähendavateks meetmeteks on:

- Hoonete peasissepääsude ja parkimisalade nähtavuse tagamiseks valgustuse projekteerimine, sellega hea jälgitavuse tagamine.
- Krundi piirete rajamine vajadusel väravate lukustamise võimalusega.
- Lokaalsed (video)valveseadmed hoonetel ja parkimisalal.

### **2.13 Servituudi seadmise vajaduse määramine.**

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.<sup>38</sup>

- Detailplaneering näeb ette teeservituudi seadmise vajaduse detailplaneeringualale juurdepääsuna teenindavale teele katastriüksusel 71501:002:1351 (Musta). Tee ühendab riigiteid nr 50 ja 24138 ning asub valdavas osas väljaspool planeeringuala (Joonis 3. Põhijoonis). Avaandmetes puudub info tee nime ja registrinumbriga kohta. Teeservituudi seadmise vajadus puudub, kui tee määratakse avalikuks kasutamiseks ehitusseadustikus sätestatud alustel<sup>39</sup> arvestades, et sisuliselt on nimetatud tee avalikult kasutusel.
- Tulenevalt tehnorajatiste asukohast võib olla vajadus isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmiseks tehnorajatise (elektriliin) omaniku kasuks. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud

<sup>38</sup> Alus: Asjaõiguseseadus § 172

<sup>39</sup> Alus: Ehitusseadustik § 94

viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab reaalservituudile.<sup>40</sup> Seaduses sätestatud juhtudel on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või rajatist.<sup>41</sup>

## **2.14 Detailplaneeringu jooniste nimekiri.**

Joonis 1. Detailplaneeringuala asukohaplaan

Joonis 2. Tugijoonis

Joonis 3. Põhijoonis

## **2.15 Detailplaneeringu lisade nimekiri**

Lisa 1. Detailplaneeringu algatamise korraldus

Lisa 1.1 Detailplaneeringu algatamise korralduse lisa – asendiplaan

Lisa 1.2 Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

Lisa 2. Transpordiameti lähteseisukohad

Lisa 3. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus lähteseisukohad

Lisa 4. AS Viljandi Veevärk kooskõlastus

Detailplaneeringu koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Arhitekt Sulev Ilves

Planeerija: Raivo Laidma

---

<sup>40</sup> Alus: Asjaõigusseadus § 225

<sup>41</sup> Alus: Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>