

Töö nr **24005052** | 01.10.2025

# Karula küla detailplaneering

## Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

**Tarmo Zernant** | projektijuht

**Jaana Veskimeister** (kuni 30.06.2025) | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

**Helen Leiger** (alates 30.07.2025) | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

**Eeva-Anette Värk** | planeerija-joonestaja

**AS Hoolekandeteenused** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Viljandi Vallavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



# Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	1
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....	1
2.1. Planeeringuala kirjeldus .....	1
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	4
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele.....	5
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused. ....	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	11
3.2. Kruntide hoonestusala .....	12
3.3. Kruntide ehitusõigus .....	12
3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
3.5. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	16
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	16
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	17
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	17
3.7.2. Elektrivarustus.....	18
3.7.3. Soojavarustus .....	19
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus .....	19
3.8. Tuleohutus.....	20
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	21
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	21
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	22
3.10.2. Jäätmed .....	22
3.10.3. Energiatõhusus.....	22
3.10.4. Radoon .....	23
3.10.5. Müras ja vibratsioon .....	23
3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused.....	24
3.12. Planeeringu elluviimine .....	26
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	26
3.12.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	26

Joonised (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Asukohaskeem	M 1 : 10 000
2. Mõjuala analüüs	M 1: 5 000
3. Tugiplaan	M 1 : 1000
4. Põhijoonis	M 1 : 1000
5. Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	M 1 : 1000



## Seletuskiri

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Viljandi Vallavalitsuse 25.02.2025 korraldus nr 78 „Karula külas detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Algatamise korralduse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks määrata ehitusõigus pereelamute püstitamiseks ja kinnisasjade jagamiseks. Sellega kaasnevalt määrata ka juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtted ning servituutide seadmise vajadus. Planeeritavate pereelamute näol on tegemist erihooldekodu hoonetega, kus pakutakse erivajadustega inimestele paremaid elamistingimusi ning võimalusi tööl käimiseks ja kogukonnas osalemiseks. Pereelamute (perekodude) eesmärk on toetada sotsiaalset taastumist ja tuua erihooldekodud kogukondadesse, et võimaldada erivajadustega inimestel elada oma lähedastega samas piirkonnas ja võimalikult n-ö tavapärastes tingimustes (kodudes).

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Saarepeedi valla üldplaneeringut“ (kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65);
- Koostamisel olevat „Viljandi valla üldplaneeringut“ (algatatud Viljandi Vallavolikogu 25.04.2018 otsusega nr 69; vastuvõetud Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319);
- „Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geodeesia24 poolt augustis ja septembris 2024 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 9627-24). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

### 2. Olemasolev olukord ja analüüs

#### 2.1. Planeeringuala kirjeldus

##### Asukoht

Detailplaneeringu ala asub Viljandi vallas Karula külas Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b (katastritunnus 71501:002:0433) ja Karula ring 2 // 2a (katastritunnus 71501:002:0321) maaüksustel.

Planeeritava ala suuruseks on ca 15,6 ha.

Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed<sup>1</sup> on toodud tabelis 1.

---

<sup>1</sup> Andmed Maa- ja Ruumiametist seisuga 07.03.2025

**Tabel 1.** Planeeringualale jäävate katastriüksuste andmed

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b	71501:002:0433	146 277 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Karula ring 2 // 2a	71501:002:0321	9 982 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

### Hoonestus

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b katastriüksus on hoonestatud kuue erihooldekodule kuuluva hoonega, millest viis on ühekorruselised (kõrgus 5,1 m) eluhooned (EHR<sup>2</sup> kood 120291034; EHR kood 120291026; EHR kood 120291015; EHR kood 120290693; EHR kood 120290680) ning üks ühekorruseline (kõrgus 5,7 m) tegelusmaja (EHR kood 120290581). Hooned on rajatud viimase kahekümne aasta jooksul. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitu, krohvi ja betooni. Hoonetel on lamekatused. Lisaks paikneb kinnistul üks ühekorruseline (kõrgus 4,8 m) vanem kivikuur-puidutöökoda (EHR kood 120628519), mis on aastast 1890 (maakividest ja viilkatusega, suures osas amortiseerunud).

Karula ring 2 // 2a katastriüksusel asub kaks ühekorruselist (kõrgus 4,1 m) erihooldekodu peremaja hoonet (EHR kood 120624135; EHR kood 120624157). Hooned on rajatud viimase kahekümne aasta jooksul. Välisviimistluses on kasutatud puitu, krohvi ja betooni. Hoonetel on lamekatused.

### Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis 24137 Peetrimõisa – Karula – Kile teelt. Riigitee kaitsevöönd<sup>3</sup> sõiduraja välimisest servast on 30 m.

### Maakasutust kitsendavad tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid

Planeeringualale jäävaid kinnisasju varustavad tehnovõrgud. Olemasolevad hooned omavad ühendusi kõikide vajalike tehnovõrkudega: küte (lokaalne), side, elekter, vesi, kanalisatsioon, sademevesi. Samuti on sõidutee äärde rajatud tänavavalgustus.

Planeeringuala läbivad sideehitised, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaablit/liini. Samuti läbivad planeeringuala elektri madalpingekaablid, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaablit ning elektri madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole liini<sup>4</sup>.

Lisaks läbivad planeeringuala olme -ja reoveetorustikud, mille kaitsevööndite ulatus<sup>5</sup> on planeeringualas järgnev: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevöönd torustikul alla 250 mm siseläbimõõduga koridori ulatusega 4 m; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevöönd torustikul mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele koridori ulatusega 4 m.

Planeeringuala põhjaosas asuvad kaks biotiiki ja üks mudakogumise tiik. Lisaks paiknevad seal kanalisatsiooni puhastusseadmed (<sup>6</sup>kuja 50 m; piiratud aiaga).

<sup>2</sup> EHR – Ehitusregister, andmed seisuga 30.07.2025

<sup>3</sup> Ehitusseadustik<sup>1</sup> § 71 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

<sup>4</sup> Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

<sup>5</sup> Kliimaministri 12.09.2023 määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“

<sup>6</sup> Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja viiveldus-ehitiste planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ ja Osaühing Ramsi VK väljastatud 19.05.2025 tehnilised tingimused nr 29

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b maaüksusel paikneb ka Osaühingule Ramsi VK kuuluv puurkaev (registrikoodiga PRK0021962), mille veehaarde sanitaarkaitseala on 10 m.

### Muud kitsendused

Planeeringuala jääb Karula järve kaldale ning sealt voolab läbi Uueveski oja. Eelnevast tulenevalt kitsendavad planeeritava ala maakasutust Veeseadusest<sup>1</sup>, Looduskaitseadusest<sup>1</sup> (edaspidi LKS) ja Keskkonnaseadustiku üldosa seadusest (edaspidi- KeÜH) ning „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ tulenevad piirangud Karula järvel ja Uueveski ojal:

- Kalda veekaitsevöönd on vastavalt Veeseadus<sup>1</sup> §-le 118 veekogu lähtejoonest 10 meetrit. Planeeringu elluviimisel arvestada Veeseadus<sup>1</sup> §-ga 119 Tegevuse piiramine veekaitsevööndis, sätestatud kitsendustega;
- Kalda ehituskeeluvöönd on vastavalt LKS §-le 35 ja §-le 38 veekogu lähtejoonest 50 meetrit ja veekogu lähtejoonest kuni 100 m;
- Kalda piiranguvöönd on vastavalt LKS §-le 37 veekogu lähtejoonest 100 meetrit; Planeeringu elluviimisel arvestada LKS 37 §-ga punkt 3 tegevuse piiramine piiranguvööndis, sätestatud kitsendustega;
- Vastavalt KeÜS §-le 38 lg 2 on kallasraja laius 4 meetrit. Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu va KeÜS § 39 juhul. Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b maaüksusele on varem seatud juurdepääsuservituut<sup>7</sup>;
- Uueveski oja puhul on tegemist eesvooluga, mille puhul ulatub kaitsevöönd mõlemal poole kaldal 15 m kaugusele<sup>8</sup>. Tegevuse tingimused on sätestatud määruse §-s 4.

Planeeringualale jääb osaliselt ka Uue-Võidu maastikukaitseala (registrikood KLO1000048); katastriüksuste koosseisus olev Karula järv, Natura 2000 magevee elupaik (looduslikult rohketoitelised järved (3150)).

Uue-Võidu maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt<sup>9</sup> on Uue-Võidu maastikukaitseala eesmärk kaitsta, säilitada ja tutvustada piirkonnale iseloomulikku maastikku, Uue-Võidu mõisa parki ja alleed, aidata kaasa säästva puhkemajanduse ja elukeskkonna arengule ning tasakaalustatud keskkonnakasutusele. Kaitseala maa-ala kuulub vastavalt kaitsekorra eripäradele ja majandustegevuse piiramise astmele Uue-Võidu piiranguvööndisse. Kaitsealal tuleb arvestada looduskaitseaduses sätestatud piiranguid kaitse-eeskirjas ettenähtud erisustega.

Planeeringuala jääb Karula järve parempoolsele kaldale. Lõunapoolne ala on valdavalt kaetud kõrghaljastuse ja põõsastega (osaliselt metsamaa). Ala idapoolsel küljel, Karula järve põhjapoolse tipu ümbruses, esineb tihedat puittaimestikku, mille puhul on samuti tegemist metsamaaga. Hoonetus paikneb peamiselt planeeringuala kesk- ja põhjaosas, mille ümbruses leidub erinevaid leht- ja okaspuid kui ka põõsaid. Samuti esineb planeeringualal võsastunud alasid ning järve äärne kalda piirkond on kohati soostunud.

### Taotletavale planeeringualale on varem koostatud detailplaneeringud

1) Viljandi lasteabi- ja sotsiaalkeskuse detailplaneering (kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 01.03.2004 otsusega nr 67);

2) Karula Maja kinnistu detailplaneering (kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 24.01.2011 otsusega nr 56).

<sup>7</sup> Juurdepääsuservituut 10. aastaks Järve tee 4, kü 71501:002:0429 igakordse omaniku kasuks, Kinnisturaamat, andmed 16.12.2024

<sup>8</sup> Maaelumistri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-le 2

<sup>9</sup> Vabariigi Valitsuse 25.03.2021 määrus nr 32 „Uue-Võidu maastikukaitseala kaitse-eeskiri“

Uue detailplaneeringuga soovitakse määrata täiendavalt ehitusõigust ja jagada kinnistuid. Planeeringualal kontaktala vahetus läheduses puuduvad menetluses ja kehtestatud detailplaneeringud.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil, joonis nr 3.

## 2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Karula küla loodepoolses osas kõrvalmaantee nr 24137 Peetrimõisa-Karula-Kile tee ääres endise Karula mõisa ja selle ümbruse aladel ning jääb Viljandi linnast ca 3,5 km põhja suunas.

Planeeringualast ida- ja kagusuunda, 24137 Peetrimõisa-Karula-Kile tee äärde, jäävad kuni 2-korruselised üksikelamud (krohvi kattega ja viilkatustega); kirdesuunda jäävad põllumajandusmaad ja tootmiskompleks (Töökoja); põhjas asub Karula luht (Uueveski oja ja sellesse suubuvad väiksemad vooluveekogud (kraavid, sh maaparandussüsteemide eesvoolud)); lõunapool, 24137 Peetrimõisa-Karula-Kile tee ääres asuvad samuti põllumajandusmaad, järveäärsel alal (idapoolsel kaldal) kasvab puistu (vääriselupaik „märgalade laialehised metsad“). Maaüksuse Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b ruumikujust tingitult jäävad selle n-ö vahele tootmishooned ja kuni 2-korruselised elamud (kivi/ruitlaudise ja viilkatustega; endise Karula mõisa hoonestus või selle jäänukid: pärandkultuuriobjektid Karula mõisa ait, valitsejamaja, külalistemaja, laut, viinavabrik).

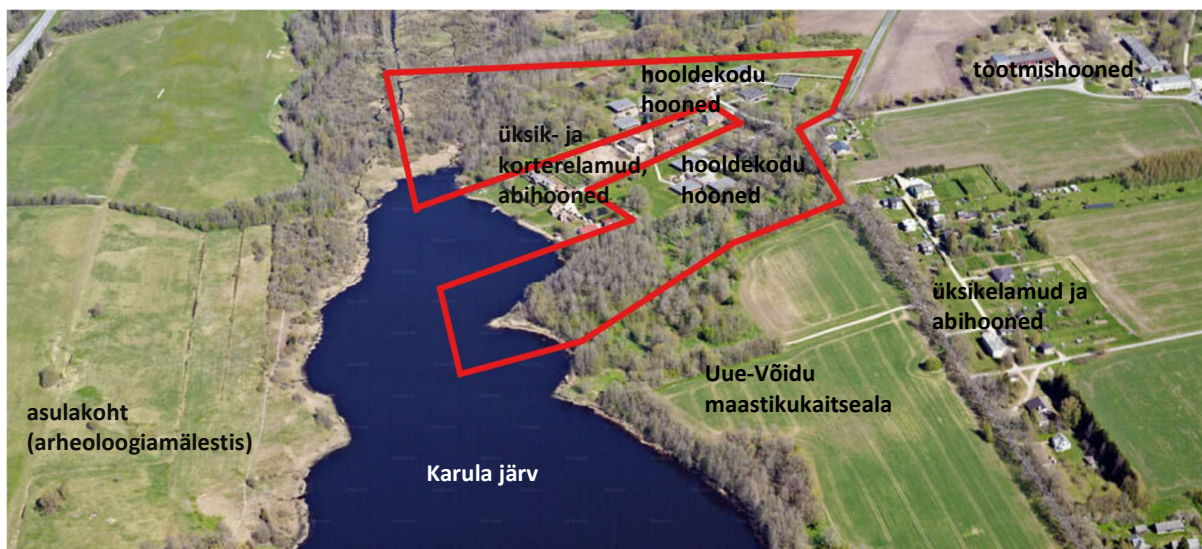
Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat looduse üksikobjekti.

Kultuuriväärtustest jääb planeeringuala lähipiirkonda (u 600 m kaugusele edelasse teisele poole Karula järve) asulakoht (kinnismälestis (arheoloogiamälestis) reg nr 13313).

Lähim ühistranspordi peatused paiknevad Karula töökoja tee ja riigimaantee (24137 Peetri -Karula-Kile tee) ristmiku läheduses. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohastelt on riigimaantee kõrvale perspektiivsel ette nähtud ka jalakäijate ning jalgratturite turvalisuse tagamiseks kergliiklustee.

Riigimaantee teeäärsete hooned paiknevad sõidutee servast 4,4 kuni 25,6 meetri kaugusel.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 1 ja Mõjuala analüüs, joonis nr 2.



**Skeem 1.** Vaade planeeringuala mõjualale. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Maa- ja Ruumiameti fotoladu. Pildistuse aeg: 07.05.2024.



Planeeritav ala on ümbritsetud maatulundus- ja elamumaa, tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbe maaüksustega, vt tabel 2.

**Tabel 2.** Planeeringuala naaberkinnistud<sup>10</sup>

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Hoonestus	Omand
Karusoo	71501:002:0026	101 187 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	Puudub	Eraomand
24137 Peetrimõisa- Karula-Kile tee	71501:002:0066	595 500 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	Puudub	Riigiomand
Karujärve	71501:002:0029	90 477 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	Puudub	Eraomand
Pargi tee 2	71501:002:1900	2904 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	2-korruseline korterelamu	Eraomand
Karula ringi 3	71501:002:1120	2105 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	2-korruseline korterelamu	Eraomand
Järve tee 4	71501:002:0429	4880 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%	2-korruseline Stuudio/ Elamu	Eraomand
Järve tee 6	71501:002:0028	9 472 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 70% Tootmismaa 30%	2-korruseline üksikelamu	Eraomand
Järve tee 8	71501:002:1050	15 318 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	1-korruseline üksikelamu	Eraomand
Arturi	89901:001:0659	177 702 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	Puudub	Eraomand
Etno	71501:002:0441	128 069 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	Puudub	Eraomand

### 2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

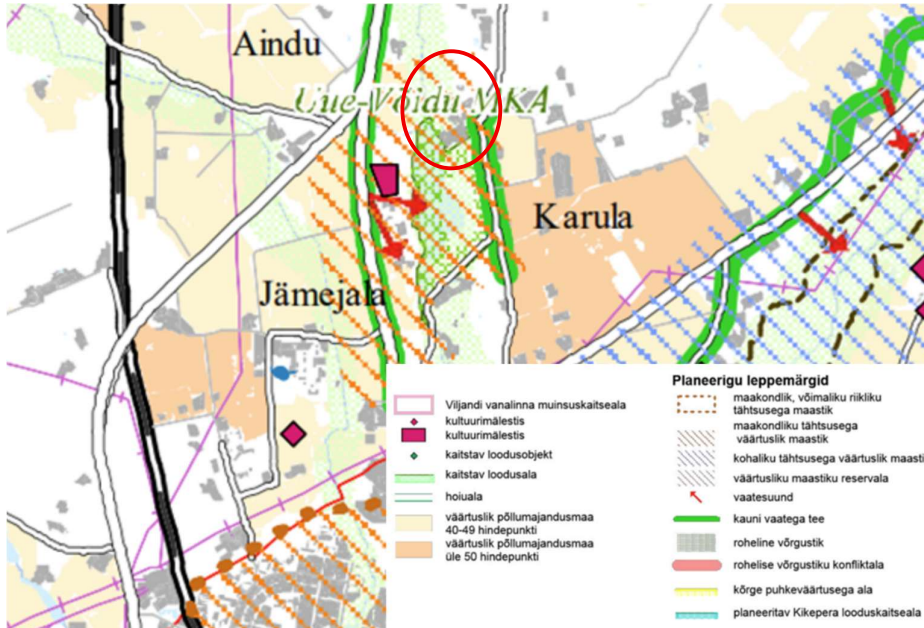
Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „Saarepeedi valla üldplaneering“ (kehtestatud 11.12.2008 määrusega nr 65) ning „Viljandi maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75).

Kuna „Viljandi maakonnaplaneering 2030+“ (edaspidi maakonnaplaneering) kehtestati hiljem kui kehtiv „Saarepeedi valla üldplaneering“ (edaspidi üldplaneering) ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Viljandi vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva „Saarepeedi valla üldplaneeringu“ kui ka koostamisel oleva „Viljandi valla üldplaneeringu“ (edaspidi vastuvõetud üldplaneering) ning maakonnaplaneeringuga sümbioosis.

<sup>10</sup> Piirinaabrite andmed Maa- ja Ruumiamet ja Ehitusregister, seisuga 01.08.2025

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering, üldplaneering) ja koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtted ning detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus neile on välja toodud allpool.

„Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt asub planeeringuala maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul: Karula järv ja ümbrus (väärtusklass I) ning kaitstavas loodusalas, vt skeem 2.



**Skeem 2.** Väljavõte „Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+“ kaardist „Ruumilised väärtused“. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase ovaaliga.

### Väärtuslikud maastikud

Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilimiseks antud detailplaneeringu eesmärgi silmas pidades on järgmised:

- Uute hoonete kavandamisel ja rajamisel väärtuslikule maastikualale tuleb võimalikult säilitada olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada ajaloolise teede- ja tänavate võrgu struktuuri ja ehitustraditsioonidega ning antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga;
- Säilitada tuleb ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust, vaateid väärtuslikele maastikuelementidele ning traditsioonilisi maastikuelemente ja -struktuure;
- Võimaluse korral peab taastama traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms.);
- Vältida tuleb hoonete, mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite rajamist väärtuslikule maastikualale ja kaunite vaadete vaatesektoritesse ning tähelepanu tuleb pöörata vaatesektorisse kavandatavate uute ehitiste arhitektuursele kvaliteedile;
- Vaatekohtade maa-alad tuleb vajadusel reserveerida puhke kohtadeks.

Maakonnaplaneering käsitleb ka maakonnatasandi toimepiirkondi. Toimepiirkond on funktsionaalne piirkond, kust on võimalik jõuda tööle, kooli ja igapäevateenusteni 30 minutiga. Maakonna tasandil moodustub Viljandimaal üks toimepiirkond, mille keskuseks on Viljandi linn koos lähiümbruses paiknevate Viiratsi ja Jämejala asulatega, mida saab käsitleda ühtse Viljandi linna piirkonnana.

Toimepiirkonnad jagatakse sisemise tsoneeringu järgi vöönditeks. Toimepiirkonna sees saab eristada kolme vööndit - linna lähivöönd, siirdevöönd, ääreala. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala linna lähivööndisse. Linna lähivöönd on linna ümbritsev toimepiirkonna osa, kus 31%

ja enam inimestest on keskuslinnaga teenuste ja töökohtade tõttu tihedalt seotud. Mõningal määral on toimunud Viljandi linna ümbruses sellele vööndile iseloomulik valglinnastumine.

Maakonnaplaneeringuga on määratud linna lähivööndi aladele järgmised põhimõtted:

- Tõsta keskuste kompaktsust, vältida linna ja keskuste lähialadele uute kompaksete hoonestusalade kavandamist;
- Korraldada ühistranspordi ühendused toimepiirkonna keskusega piisava sagedusega tööle ja kooli käimiseks ning teenuste kättesaadavuse tagamiseks;
- Arendada uut ja täiendada olemasolevat jalg- ja jalgrattateede võrgustikku ohutuks liiklemiseks ning alternatiiviks auto- ja ühistranspordi kasutamisele;
- Soodustada tööstusalade arengut, mis on aluseks uute töökohtade loomisel.

Toimepiirkondade omavaheline sidustamine on oluline koostöösidemete soodustamiseks ja sellega seotud majandusliku, kultuurilise ja sotsiaalse sünergia tekkimiseks. Toimepiirkondade omavahelise sidustamise aluseks on eeskätt heatasemeline ühistranspordivõrk.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala maalisse piirkonda. Vastavalt maakonnaplaneeringus toodud definitsioonile on maaline piirkond ala väljaspool linnalise asustusega alasid, mis hõlmab nii hajaasustust kui väiksemaid kompakse iseloomuga alasid.

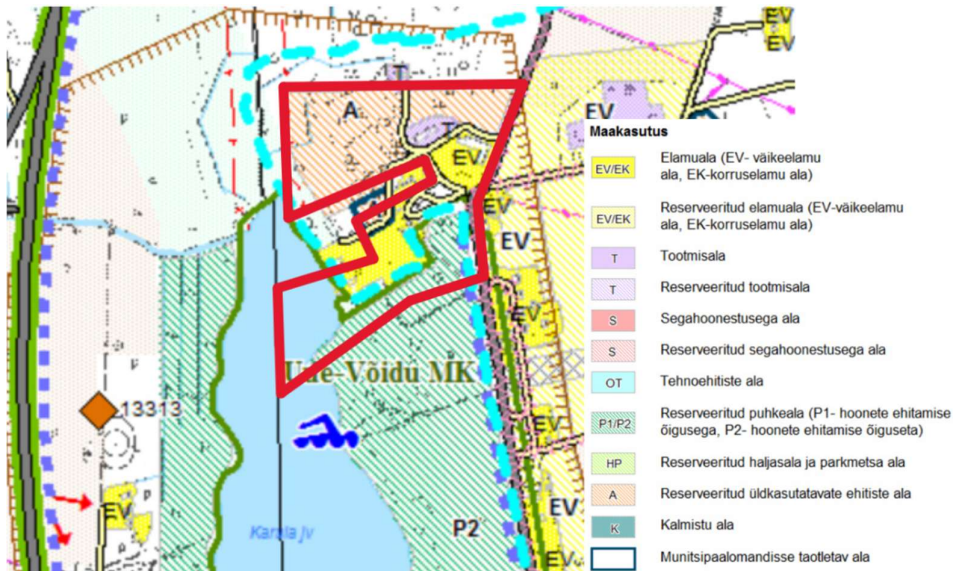
Maaliste piirkondade arendamiseks on maakonnaplaneeringuga ette nähtud järgmised põhimõtted:

- Maalistes piirkondades tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- Mitte kavandada uusi kompakseid asustusalasid;
- Mitte kavandada hoonestusalasid võimalikele ülejutusaladele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldiste maakonnaplaneeringu põhimõtetega:

- Olemasoleva hooldekodu territooriumi tihendamine uute pereelamutega (erihooldekodu hoonetega) on põhjendatud kuna tegemist on piisava ulatusega territooriumiga. Planeeringus kavandatud juhtotstarbe eesmärgid on kooskõlas nii kehtiva kui ka vastuvõetud üldplaneeringu üldiste ruumiliste arengu eesmärkidega;
- Planeeritud hoonestus peab olema kaasaegne ning antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga. Hoonestus peab sobituma ümbritsevate olemasolevate hoonete ja keskkonnaga;
- Hooldekodu vahetus läheduses on olemas ühistranspordi võimalus;
- Ette on nähtud säilitada olemasolevat ajaloolist teede- ja tänavate võrgu struktuuri;
- Planeeringus on tehtud ettepanek reserveerida maa-ala kergliiklustee kavandamiseks;
- Ette on nähtud säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastike struktuure;
- Arendus võib kaasa tuua täiendavate hooldeteenuste töökohtade vajaduse.

„Saarepeedi valla üldplaneeringu“ kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal ja kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku piirkonnas. Planeeringuala jääb väikeelamu- ja tootmisalale ning reserveeritud üldkasutatavate ehitiste ja puhkealale (P2 – hoonete ehitamise õigusega), vt skeem 3.



**Skeem 3.** Väljavõte „Saarepeedi valla üldplaneeringu“ kaardist. Pruunika tooniga sakiline piirjoon tähistab kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku piirkonda. Planeeringuala on näidatud punase piirjoonega.

Üldplaneeringuga on väikeelamu-, tootmis-, puhke- ja üldkasutatavate ehitiste alale ettenähtud järgmised põhisihotstarved ehk juhtfunktsioonid:

- Elamuala (EV – väikeelamuala; EK – korraldamisala): elamute ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala;
- Tootmisala (T): tööstuse, tuulegeneraatorite, mäetööstus jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad;
- Puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P2): looduslik, väärtuslik ja säilitav maa-ala, lubatud vaid puhkerajatiste ehitamine;
- Üldkasutatav ala (A): üldkasutatavate hoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala.

Üldplaneeringuga sätestatakse, et vastava põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ühe kasutusala mahust. Seega näiteks elamumaal peab maakasutuse põhisihotstarve elamumaa olema 60% ja enam. Elamumaadele võib anda kuni 40% ärimaa kõrvalfunktsiooni, et arendada turismi ja puhkemajandust.

Elamuehituses jääb põhiliseks ühepereelamute ehitamine ning arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust ümbritsevas maastikus. Sobivad on kuni 2-korruselised katuse-, ärkli või mansardkorrusega elamud. Ehitamisel kasutada väljakujunenud traditsioonilisi ehitismaterjale, ehitusmahtusid ning arhitektuurseid lahendusi.

Tootmisalade puhul on olemasolevatele tööstusettevõtetele laienemise võimaluse loomiseks ja uute ettevõtete rajamiseks alade reserveerimisel oluliseks faktoriks sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väike saastamise tase saavutamine. Samuti nende alade sobilik paiknemine teede, trasside ning elamupiirkondade suhtes. Tootmismaadele võib anda mitmekesisema arengu võimaldamiseks ärimaa kõrvalfunktsiooni.

Üldplaneeringuga seatakse üldkasutatavate alade planeerimisel eesmärgiks sotsiaalse infrastruktuuri arendamine vastavalt asustustihedusele ning tingimuste loomine, kus elanikel oleks võimalik saada vajalikke sotsiaalteenuseid ja tunda ennast valla ühtses sotsiaalses ruumis turvaliselt.

Üldplaneeringu kohaselt loetakse puhkealadeks nii looduslikku kui rajatud haljastust, sh parke, haljasalasid, kallasrada ja supelrandu. Teenuste pakkumisel on vaja rõhk asetada keskkonnasõbralikule turismile ja puhke tegevusele, hajutades tegevust võimalikult laiale alale.

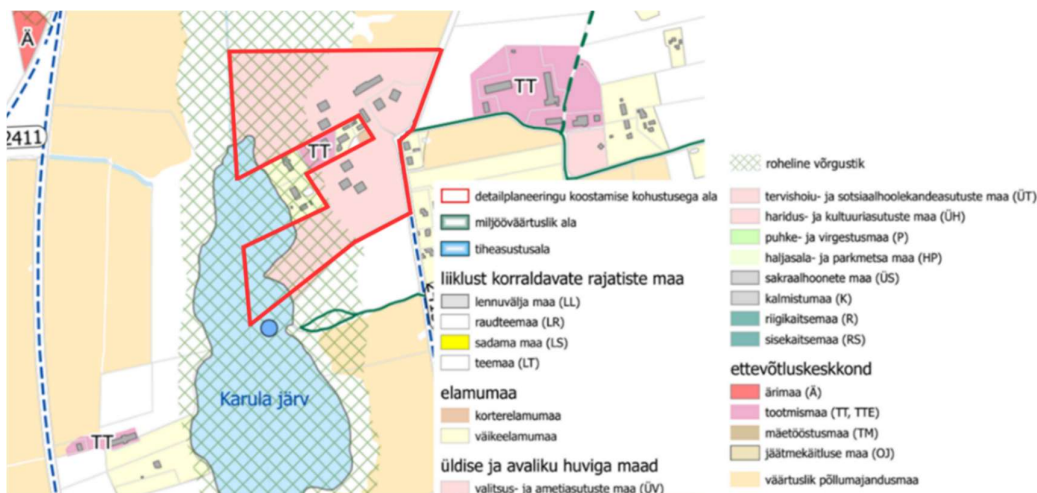
Vastavalt üldplaneeringule tuleb uute hoonete ja rajatiste kavandamisel arvestada, et hoonete ja rajatiste paigutamise määramise aluseks on maastiku struktuur ja maakasutuse põhikasutusotstarve.

Üldplaneeringus üldkasutatava ehitiste maale ehituslikke kõrguslike ja muid mahuga seonduvaid tingimusi seatud ei ole.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu üldiste ehitustingimuste ja põhimõtetega. Kaalutlused ja põhjendused:

- Planeeringulahendus näeb ette väikeelamute (peremajad) kavandamise reserveeritud ühiskasutatavate ehitise juhtotstarbega alale. Tegemist on valdavalt pereelamu tüüpi erihooldekodu hoonetega. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu üldiste ruumiliste arengueesmärkidega;
- Üldplaneeringu kohaselt tootmisalale jääb olemasolev tegelusmaja (EHR kood 120290581). Tegemist sotsiaalhoolekande hoonega. Üldplaneeringuga määratud tootmismaa sihtotstarve osakaal jääb planeeringuala ulatuses alla 5%. Tegemist ei ole üldplaneeringu põhimõttelise muudatusega;
- Planeeringus on kavandatud suurema osakaaluga Puhkeala hoonete ehitamise õigusega ala;
- Puhkealade arendamiseks ja terviseradade rajamiseks on reserveeritud Karula järve äärde jääv maa-ala. Samuti asub Karula järve ääres avalik supluskoht.
- Puhkealade arendamisel tuleb tagada kergliikluse juurdepääs maa-aladele, puhkealade heakord ning ohutus, samuti lahendada jäätmekäitlus.

Vastuvõetud „**Viljandi valla üldplaneeringu**“ kohaselt (vt skeem 4) jääb planeeringuala tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maa-alale (ÜT) ning planeeritud rohevõrgustiku piirkonda.



**Skeem 4.** Väljavõtte koostamisel olevast „Viljandi valla üldplaneeringu“ joonisest 2.3 (vaadatud 19.03.2025). Planeeringuala on näidatud punase piirjoonega.

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maa (ÜT) haigla, perearstikeskuse, tugikodu, polikliiniku, päevakeskuse, hooldekodu jms hoonete maa-ala. Lubatud kõrvalotstarbed on elamumaa (E), ärimaa (Ä), haridus- ja kultuuriasutuste maa (ÜH), puhke- ja virgestusmaa (P), haljasala- ja parkmetsa maa (HP) ning teemaa (LT) kasutusotstarbe määrast sõltumata.



### *Roheline võrgustik*

Rohelise võrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on:

- Elurikkuse kaitse ja säilitamine;
- Kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine;
- Rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine.

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikke ja poollooduslikke kooslusi hõlmav süsteem, mis koosneb tugialadest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Tugialad on enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad või kõrge elurikkuse või olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad. Neid ühendavad (rohe)koridorid, mille eesmärk on tagada rohevõrgustike sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule ning pakkuda olulisi ökosüsteemiteenuseid.

Rohelise võrgustiku säilimiseks tuleb igasuguse arendus- ja ehitustegevusega tagada rohelise võrgustiku elementide sidusus ja säilimine.

#### Detailplaneeringu eesmärk ja lahendus on kooskõlas vastuvõetud üldplaneeringu eesmärkidega:

- Planeeringulahendus näeb väikeelamute (peremajad) kavandamise reserveeritud tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maa juhtotstarbega alale. Tegemist on erihooldekodu hoonetega (ühiskondlikud hoolekandeesutuse hooned). Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga;
- Planeeringus on kavandatud suurema osakaaluga hoonete ehitamise õiguseta ala;
- Planeeringualas olemasolevad ja planeeritud (hoolekande) hoonestus jääb väljaspoole rohelise võrgustiku ala. Planeering arvestab rohevõrgustikust tulenevate tingimustega.

### **2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.**

Ruumilise arengu eesmärgiks on anda lahendus, mille maakasutus ja ehitustingimused oleksid piirkonda sobivad ning kooskõlas üld- ja maakonnaplaneeringu põhimõtetega. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi järeldused põhinevad ptk-s 2.1 ja 2.2 (planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus) ja ptk-s 2.3 (vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumnetidele) toodud infole.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus pereelamute püstitamiseks ja kinnisasjade jagamiseks. Planeeringu koostamise eesmärk ning planeeritud sihtotstarbed on üldplaneeringuga kooskõlas ning lahendus järgib maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid.

Lahenduse eesmärk on leida erihooldust vajavate isikute jaoks uutele hoonetele asukoht, mis vastab kasvavale vajadusele erihooldusteenuste kohtade järele, arvestades kohaliku maastiku eripärasid ja sihtgrupi vajadusi.

Olemasolev hoonestus säilitatakse, kuid planeeringuga jagatakse kaks olemasolevat kinnisasja viieks eraldi krundiks. Kruntimisel ja hoonete paigutamisel järgitakse piirkonnale iseloomulikku asustus- ja hoonestusstruktuuri, samuti arvestades kehtivaid kitsendusi ning maastiku eripära (sh Uue-Võidu maastikukaitseala kaitse-eeskirja).

Kavandatavad hooned on põhimahus 1-korruselised, maksimaalse kõrgusega maapinnast 6 m. Nõlvale rajatavate hoonete puhul on lubatud suurim kõrgus nõlva poolt vaadates kuni 2- korrust ja kõrgus maapinnast kuni 11 m. Hoonete mahud arvestavad ümbruskonnas välja kujunenud mahtudega, vt tabel 2 Planeeringuala naaberkinnistud.

Kavandatav hoonestus on ette nähtud olemasolevate hoonete ja kõrvalmaantee vahelisele maa-alale, mis on rajamise ja kasutamise seisukohast optimaalne. Hoonete asukohavalikul arvestatakse

olemasolevat haljastust, välditakse loodusliku keskkonna liigset muutmist, tagatakse ligipääs olemasolevate teede kaudu, et vähendada uute liikluspindade rajamise vajadust.

Planeeritav hoonestus järgib küla teeäärsete hoonete paiknemise mustrit, vt Möjuala analüüs, joonis 2.

Hooned on kavandatud planeeringuala kirdepoolsemale osale kuhu jääb riigimaantee kaitsevöönd ulatusega kuni 30 m. Riigimaantee poolsed hooned on ette nähtud kavandada 16 m kaugusele sõidutee servast kuna:

- Sobivaim asukoht ja hoonestusmuster - Kavandatud hoonestus järgib Karula küla teeäärsete hoonete paiknemise mustrit. Küla teised elamud asuvad sõidutee servast 4,4 kuni 25,6 meetri kaugusel.
- Maastiku eripärad - Karula Kodud olemasolevat hoonestust ümbritsev maastik on järsukaldeline, mistõttu on reljeefsele alale hoonete kavandamine keeruline ja liikumisraskustega inimestele ebasobiv. Seetõttu on uued hooned planeeritud tasasele alale.
- Olemasoleva haljastuse säilitamine - Uued hooned on planeeritud looduslikku keskkonda vähemal määral ümber kujundades.
- Optimaalsus ja ressursitõhusus - Kavandatud asukoht võimaldab olemasolevaid juurdepääse ja tehnovõrke ära kasutada, mistõttu ei ole vaja rajada täiendavaid mahasõite. Selline lahendus on nii rajamise kui ka hilisema hooldamise seisukohast ressursitõhus.

### 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse olemasolevate Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b kü 71501:002:0433, pindala 146277 m<sup>2</sup>) ja Karula ring 2 // 2a (kü 71501:002:0321; pindala 9982 m<sup>2</sup>) maaüksuste baasil 5 krunti.

Kruntide sihtotstarbe osakaal ja pindala on näidatud tabelis 2 ja põhijoonisel, joonis nr 4.

**Tabel 3.** Kruntide moodustamise tabel

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Planeeritud sihtotstarbe osakaal (detailplaneeringu liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (m <sup>2</sup> )	Planeeringueelne katastriüksuse sihtotstarve
1	28 324 m <sup>2</sup>	ÜP; ÜE - 100 %	Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b	18 342m <sup>2</sup>	Üh 100%
			Karula ring 2 // 2a	9 982 m <sup>2</sup>	Üh 100%
2	21 402 m <sup>2</sup>	ÜP; ÜE - 100 %	Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b	21 404 m <sup>2</sup>	Üh 100%
3	33 638 m <sup>2</sup>	HL; HP; PE; PS - 100%	Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b	33 638 m <sup>2</sup>	Üh 100%

4	5 916 m <sup>2</sup>	ÜP; ÜE - 100 %	Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b	5 916 m <sup>2</sup>	Üh 100%
5	66 977 m <sup>2</sup>	ÜP; ÜE - 100 %	Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b	66 977 m <sup>2</sup>	Üh 100%

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

Sihtotstarvete osakaalu määramisel on arvestatud planeerimine.ee „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ punktis 5.2.6 soovitusetega. EP - tervishoiuasutuse maa; ÜP-sotsiaalhoolekandeasutuse; ÜE - eritingimusi vajava tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse maa; HL - looduslik maa; HP - haljasala maa; PS - puhke- ja spordirajatise maa; PE- eritingimusi vajava spordirajatise maa. Maakatastriseadus § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed: Üh - ühiskondlike ehitiste maa ja Üm- üldkasutatav maa.

### 3.2. Kruntide hoonestusala

Krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus.

Moodustatud pos 2, pos 4 ja pos 5 kruntidel hoonestusala piiritlemisel on lähtutud planeeritud kruntide piiridest ja olemasolevate hoonete asukohtadest ning eesmärgist, et säiliks võimalikult palju haljasala. Moodustatud pos 1 krundi hoonestusala piiritlemisel on lisaks arvestatud ka riigitee kaitsevööndiga. Transpordiamet (<sup>11</sup>20.09.2024 kiri nr 7.2-2/24/15273-2) on andnud loa kavandada elukondlikke hooneid riigitee kaitsevööndisse, kuni 16 m kaugusele riigitee äärmise sõiduraja servast. Ette on nähtud ka ehitusjoon (riigimaantee välimisest servast 16 m), vt ka ptk 2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Planeeringujoonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutusega ka muudest kujadest ja kitsendustest. Juhul kui hoonestusala jääb naaberkrundile lähemale kui 4 m tuleb rakendada tuld tõkestavaid meetmeid (hoonete vahelised kujad peavad olema vähemalt kaheksa meetrit) ning tuleb saavutada kokkulepe naaberkinnistu omanikuga.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud, va abihooned alla 20 m<sup>2</sup>. Hoonete/abihoonete püstitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuded. Hoonete ja rajatiste paiknemine hoonestusalas määrata eraldi ehitusprojektiga.

### 3.3. Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja kitsendused on toodud tabelina põhijoonisel, joonis nr 4.

Põhijoonisel ja algjärgnevas kruntide ehitusõiguse peatükis kajastatud indikatiivne lahendus on tinglik kirjeldamiseks maksimaalset ehitusõigust. Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

<sup>11</sup> Transpordiameti kiri 20.09.2024 – Detailplaneeringu Lisad, Lisa 1 Menetlusdokumentide loetelu



Pos 1 - aadressi ettepanekuga Karula ring 5 // Karula ringi 2//2a//2b//2c//2d//2e//2fs

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikide kaupa<sup>12</sup>

100 % sotsiaalhoolekandeadasutuse maa (ÜP) ja/või

eritingimusi vajava tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa (ÜE);

Hoonete/abihoonete suurim lubatud arv krundil:	9 / 4
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku:	4500 m <sup>2</sup>
Hoone / abihoone suurim lubatud korruselisus	2* / 1
Hoone / abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	11*m / 5 m

\* Pos 1 hooned on põhimahus 1-korruselised, maksimaalse kõrgusega maapinnast kuni 6 meetrit. Nõlvale ehitatavate hoonete puhul on suurim lubatud kõrgus nõlva poolt vaadates kuni 2 korrust ja kõrgus maapinnast kuni 11 meetrit.

Krundil on olemas kaks üksikelamut (pereelamut) ja üks tegelusmaja. Planeeringuga antakse võimalus rajada veel neli pereelamut ning üks ridaelamu tüüpi pereelamu või kaks üksikelamut (pereelamut). Lisaks paikneb krundil üks puurkaev-pumpla hoone.

Planeeritud pereelamu lubatud maksimaalne maapealne ehitusõigus ehitisealuse pinnaga kokku on kuni 450 m<sup>2</sup>. Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinna ja alla 5 m kõrguseid abihooneid on lubatud püstitada maksimaalselt neli (prügimaja jne).

Pos 2 - aadressi ettepanekuga Järve tee 2//2a

Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikide kaupa

100% sotsiaalhoolekandeadasutuse maa (ÜP) ja/või

eritingimusi vajava tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa (ÜE);

Hoonete/abihoonete suurim lubatud arv krundil:	2 / 3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku:	920 m <sup>2</sup>
Hoone /abihoone suurim lubatud korruselisus	1 / 1

Krundil paikneb kaks 1-korruselist pereelamut ehitisealuse pinnaga kokku kuni 860 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 6 m. Krundile on lubatud kavandada maksimaalselt kolm alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinna ja alla 5 m kõrguseid abihooneid (prügimaja, tehnoseadmete hoone jne). Lisaks paiknevad kinnistul kanalisatsiooni puhastusseadmed.

Pos 4 - aadressi ettepanekuga Karula ring 1

Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikide kaupa

100% sotsiaalhoolekandeadasutuse maa (ÜP) ja/või

eritingimusi vajava tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutuse maa (ÜE).

Hoonete/abihoonete suurim lubatud arv krundil:	1 / 0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku:	305 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud korruselisus	1

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 6 m. Abihooneid rajada pole lubatud.

<sup>12</sup> Sihtotstarvete osakaalu määramisel on arvestatud planeerimine.ee „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ punktis 5.2.6 soovitustega.

**Pos 5 - aadressi ettepanekuga Pargi tee 4 // 4a // 4b**

Krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikide kaupa  
 100% sotsiaalhoolekandeadustuse maa (ÜP) ja/või  
 eritingimusi vajava tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadustuse maa (ÜE).

Hoonete/abihoonete suurim lubatud arv krundil: 3 / 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku: 1385 m<sup>2</sup>

Krundil paikneb kolm 1-korruselist pereelamut ehitisealuse pinnaga kokku kuni 1290 m<sup>2</sup>. Ja üks Ehitusregistrisse kandmata abihoonet ehitisealuse pinnaga ca 55 m<sup>2</sup>. Pereelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 6 m. Krundile on lubatud kavandada maksimaalselt kaks alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinna ja alla 5 m kõrguseid abihoonet (prügimaja, tehnoseadmete hoone jne) ning säilitada ehitusregistrisse kandmata hoone.

**3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääsuna on ette nähtud kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee km 2,900 ja 3,021 (kohalik tee nr 7150075, Karula ring). 24137 Peetrimõisa-Karula-Kile tee kõrvaltmaanteelt lubatud piirkiirus on 40 km/h ja riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 424 sõidukit.

Planeeringuala siseselt tuleb võimalikult palju säilitada välja kujunenud teede struktuuri. Pos 1 olemasolev krundisise ringtee on ca 3,5 m laiune (lähtetase vastavalt Eesti Standard EVS 843 tabelile 6.7 - hea) ja asfalt kattega. Siseliiklus on kavandatud valdavalt ühesuunalisena.

Pos 1, pos 2, pos 4, pos 5 kinnistusesse teele tehakse planeeringuga juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek, vt peatükk 3.11 Servituudi seamise vajadus ja kitsendused.

Juurdepääsuteedelt hooneni peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs. Selleks võib ette näha ka vajaliku laiusega kõnniteed, mille katendi konstruktsioon peab võimaldama nimetatud tehnika juurdepääsu ja olema piisava koormustaluvusega.

Pos 1 kinnistule on uute elamute vahele planeeritud tugevdatud segaliiklustee, mis on eelkõige mõeldud jalakäijate liiklemiseks.

Perspektiivne üldplaneeringu kohane kergliiklustee on ette nähtud vahetult 24137 Peetrimõisa-Karula-Kile tee riigimaantee lähedusse. Avalik kergliiklustee ruumivajadus selgitada välja projekteerimise faasis. Maaomandi kokkulepe lahendatakse servituudi või sundvaldusega.

**Nähtavuskolmnurk**

Riigimaantee ja sõidutee lõikumisel on ette nähtud nähtavuskolmnurgad<sup>13</sup>. Riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad on ette nähtud vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik, edaspidi EhS § 72 lg 2). Nähtavuskaugused ja kolmnurga ulatused on kajastatud planeeringu põhijoonisel, joonis nr 4.

**Parkimine**

Parkimine tuleb lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Väikeelamute alal paikneva hooldusasutuse parkimisnormatiiv<sup>14</sup> on 1 parkimiskoht iga 170 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Parkimiskohtade arvu on poolte (arendaja ja omavalitsus) kokkuleppel vastava põhjenduse korral lubatud vähendada.

<sup>13</sup> Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 50. Nähtavuskolmnurk

<sup>14</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.1 Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid, hooldusasutus (väikeelamute ala)

Kõigis parklates, kus kohtade arv on 20 kuni 50, peab olema kavandatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile.

Ette on nähtud riskasutusega parkimine, vt peatükk 3.11 Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused.

**Tabel 4.** Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr.	Ehitise liik	Eesti standardi EVS 843 normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	hooldusasutus, vanadekodu	$4420/170=26$	32
2	hooldusasutus, vanadekodu	$860/170=5,1$	10 (neist 3 kohta pos 1 kasuks ja 2 kohta pos 4 kasuks)
4	hooldusasutus, vanadekodu	$305/170=1,8$	0
5	hooldusasutus, vanadekodu	$1290/170=7,6$	8
Kokku:		40,4	50

Parkimisala kavandamisel tuleb arvestada, et kui sõidukite parkimine on hoonestuse välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb vajadusel rakendada meetmeid, mis on ette nähtud asjakohases õigusaktis või normis<sup>15</sup>.

Parkimis- ja manööverdusala ning juurdepääsuteed peavad olema optimaalsed, kuna liigselt suured kõvakatteda alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.

Projekteerimisel näha ette ka jalgrataste parkimiskohad (*Linnatänavate* standardi kohaselt hooldusasutuse puhul 1 koht 40 voodikoha kohta<sup>16</sup>).

Planeeritud juurdepääsud ja parkimise lahendus on graafiliselt nähtav põhijoonisel, joonis nr 4. Joonisel näidatud lahendus on põhimõtteline ning sealhulgas vajadus täpsustub projekteerimise faasis.

#### Nõuded edasiseks projekteerimiseks:

- Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil ja lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Tee 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Transpordiameti nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse, kuid mitte lähemale kui 16 m arvestatuna riigitee äärmise sõiduraja servast<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Planeeringu koostamise ajal EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatavad Tuleohutusnõuded, mille kohaselt tuleb sõidukite parkimisel välisseinale lähemal kui 4 m välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle, seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

<sup>16</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.3 Jalgrataste vähim parkimismäär, hooldusasutus (mujal)

<sup>17</sup> Transpordiameti 04.07.2025 kiri nr 7.2-2/25/15273-5, detailplaneeringu lisad, Lisa 1 Menetlusdokumentide loetelu

- Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul lähtuda normide<sup>18</sup> lisa 1 tabelist 41.
- Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud müra leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Transpordiamet ei võta Planeerimisseadus § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

### 3.5. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadel. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust lähiümbrusse ja kogu vaatevälja. Ehitis peab olema vastupidav, funktsionaalne ja ümbritsevasse keskkonda sobituv, hoonestuskompleks vormiliselt harmooniline ning samal ajal piirkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.

- Planeeritud hoonestus peab olema kaasaegne ning antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga ning piirkonna kvaliteeti tõstev.
- Hoonestus peab sobituma ümbritsevate olemasolevate hoonete ja keskkonnaga. Abihooned peavad moodustuma elamuga ühtse kompleksi.
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Imiteerivate materjalide, sh erksavärvilise katusematerjali, kasutamine ei ole lubatud.
- Fassaadmaterjalina tohib kasutada naturaalselt materjale; nt laudist, tellist, loodulikku kivi ja krohvpinda.
- Katused peavad sobituma välja kujunenud keskkonnaga;
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Hoonete kavandamisel säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastike struktuure;
- Ehitusprojektidega näha ette piirdeaedade lahendused.

#### Rajatise ehitus – ja kujunduspiirde

Karula ring 2 // 2a katastriüksus on osaliselt piiratud aiaga. Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b katastriüksusel on aiaga piiratud peamiselt eluhoonete (erihooldekodu peremajade) piirkond. Riigimaantee poolne piirdeaed on ette nähtud nihutada, tagades avaliku juurdepääsu perspektiivsele kergliiklusteele. Kergliiklustee ja piirdeaia asukoht täpsustada edasises projekteerimise faasis. Piirdeaed nähtavuskolmnurga alas ei tohi takistada nähtavust liiklusele.

Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada: piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 30%. Väljaspool krundi piiri on piirdeaedade rajamine keelatud.

### 3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Hoonete projekteerimisel tagada maksimaalne võimalik haljastuse osakaal (nii kõrg- kui ka madalhaljastus). Tagada väärtusliku haljastuse säilimine.

<sup>18</sup> Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“

Aktiivse liikluskoormusega tee äärde võimalusel kavandada nende vahele kaitsehaljastusvöönd.

Arvestades kliimamuutustega - temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) - tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks (sh sademevee lahenduste kavandamiseks maastikukujunduse kaudu); samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõju väliruumi kujundamisega).

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Sademevesi immutada planeeringuala piires. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustada järgnevas projekti faasis.

### **3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Planeeringualale, krundile nr 1, on kavandatud neli üksikelamu (peremaja) ja üks väikeelamu ridaelamu-tüüpi peremaja või kaks üksikelamut (peremaja), mis vajavad elektri-, side- ja veeühendust ning tagatud peab olema ka küte ja reovee ärajuhtimine ning sademevee kogumine ja eesvoolu suunamine või immutamine kohapeal.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumis-/ühenduspunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

#### **3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi**

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks Osaühing Ramsi VK poolt väljastatud 19.05.2025 tehnilised tingimused nr 29.

##### ***Veevarustus ja reoveekanaliseerimise lahendus***

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b ning Karula ring 2 // 2a katastriüksustel paiknevatel hoonetel on olemasolevalt olemas ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b katastriüksusele planeeritava viie eluhoone ühendamiseks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga tuleb pumbamajas asendada olemasolev pöördosmoosisüsteem Herco UO 900 ND võimsamaga. Pumbamaja tuleb varustada elektrigeneraatoriga ning veetorustiku ühendus teha pumbamajast väljuvale torule.

Igale eluhoonele näha ette maakraaniga liitumispunkt.

Kanaliseerimistorustiku ühendus planeerida Karula ring 5 hoone juures asuvasse kaevu või puhastusseadmete territooriumil asuvasse kaevu. Kanalisatsiooni puhastusseadmete kuja on 50 meetrit.

Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks on 10 meetrit<sup>19</sup>. Puurkaevust veevõtt<sup>20</sup> 2024. aastal oli 18 m<sup>3</sup> ööpäevas, perspektiivis 27 m<sup>3</sup> ööpäevas. Juurde lisanduv olmevee veetarbimise vajadus on ca 9 m<sup>3</sup> ööpäevas. Ülejäänud osas olemasolevad tarbimismahud säilivad.

Eeldatav lisanduv reovee tarbimise vajadus ca 9 m<sup>3</sup>. Reovesi on kavas suunata pos 2 paiknevasse kanalisatsiooni puhastusseadmetesse ja ning sealt edasi biotiiki.

Pos 1 eeldatav inimeste arv 10 (personal) ja 8 (pereelamud). Eeldatav olme ja reovee tarbimine 2,7 m<sup>3</sup> ööpäevas. Juurde lisanduv (ca 36 inimest) eeldatav olme ja reovee tarbimise vajadus on 5,4 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Pos 2 eeldatav inimeste arv 8 ja eeldatav olme ja reovee vajadus on 1,2 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Pos 4 eeldatav inimeste arv 5 ja eeldatav olme ja reovee vajadus on 0,75 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Pos 5 eeldatav inimeste arv 12 ja eeldatav olme ja reovee vajadus on 1,8 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Täpne veetarbimise ning reovee vajadus ja servituutide vajadus lahendada hoonete projekteerimise faasis.

#### Nõuded edasiseks projekteerimiseks

Osaühingule Ramsi VK üleantavate torustike talumiskohustuse kehtestamiseks tuleb seada sundvaldus või sõlmida isikliku kasutusõiguse leping.

Teede ja haljasalade projekteerimisel tuleb jälgida, et vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust.

Pumpla juurdepääsu tee peab taluma koormust vähemalt 18t.

Pumpla filtripesu vesi ja veemahuti tühjendus juhtida planeeritud sademeveetorustikku. Lahendus täpsustada edasise projekteerimise faasis.

#### **Sademevee lahendus**

Piirkonnas puudub ühissademevee kanalisatsioon. Sademe- ja pinnaveed lahendada immutamise omal kinnistul. Sademeveed koguda kokku ja rakendada taaskasutamist, nt kastmisveeks.

Käesolevalt on riigimaanteelt (24137 Peetrimõisa-Karula-Kile tee, läänepoolsem kraav) kogunev sademevesi juhitud kraavide ja sademeveekanalisatsiooni kaudu Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b maaüksusele. Planeeringus on ette nähtud sademevee kogumise võimalus säilitada, kuid tulenevalt tervikliku ruumilahenduse kontseptsiooni tagamiseks ümber tõsta.

Sademevee käitlemise võimalused, tehnoloogia täpsustada (nt vajadusel immutusplokkidega) ja lahendada projekteerimise etapis. Sademe- ja pinnavee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

#### **3.7.2. Elektrivarustus**

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b ning Karula ring 2 // 2a kinnistutel on olemas elektriliitumine (võrgulepingud Detailplaneeringu Lisad, Lisa 3).

Lille kinnistu (kü 71501:002:0462) vahetus läheduses on Elektrilevi OÜ liitumiskilp nr 42839LK (3\* 315 A), mis varustab:

- pos 1 kinnistul Peremaja 1, Peremaja 2, Tegelusmaja 6 ja;
- pos 2 kinnistul Eluhoone 4 ja Eluhoonet 5 ning;
- pos 4 kinnistu ehitist;
- puhastusseadme jaotusseadmete elektritoide.

<sup>19</sup> Keskkonnameti 05.05.2025 korraldus nr 1-3/25/138 veehaarde sanitaarkaitseala vähendamiseks

<sup>20</sup> Taotlus on registreeritud Keskkonnameti dokumendihaldussüsteemis 15.04.2025 dokumendina nr 14-4/25/7735

Pumpla elektrivarustus on lahendatud tegelusmaja kilbist. Tegelusmaja jaotuspunkt varustab kööki (sh 125 A), pumbamaja, kütet, automaatikat.

Pos 5 kinnistul on Elektrilevi OÜ liitumiskilp nr 42786LK (3\*250 A) varustab pos 5 kinnistul eluhoonet 1, eluhoonet 2, eluhoonet 3.

Uute planeeritavate hoonete (pos 1 ja pos 4) kavandatud/olemasolev toide on ette nähtud Elektrilevi OÜ liitumiskilbist nr 42839LK.

Pos 1 kinnistul peremajade eeldatav tarbimise vajadus on 4 (hoonet) 25 A ning ridaelamu tüüp peremaja 75A, pos 4 kavandatud hoone eeldatav elektritarbimise vajadus on 25 A.

Uute hoonete ühendamiseks elektrivarustusega on ette nähtud lahendada hoonete projekteerimise faasis vastava elektriprojektiga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

### **Välisvalgustus**

Planeeringualas on olemas tänavavalgustus. Planeeringuala vajadusel täiendav välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi.

Öisel ajal reguleerida valgustuse kasutamine (nt hoone fassaadil, parklas kasutatav valgustus) minimaalsele võimsusele. Vältida valgusreostust. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

### **3.7.3. Soojavarustus**

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b ja Karula ring 2 // 2a soojavarustus on lahendatud lokaalselt (õhksoojuspumbad). Planeeringus on ette nähtud moodustada eelmainitud kinnistutest 5 kinnistut. Soojavarustuse ühendust ei ole kavandatud pos 3 -le.

Pos 1, pos 2 ja pos 5 kruntide olemasolev kütte allikas paikneb pos 1-el (hoones - Tegelusmaja 6). Soojavarustus on lahendatud lokaalselt (õhksoojuspumbad).

Pos 1 ja pos 4 kinnistule planeeritud hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Selleks võib kasutada päikeseenergiat, elektri toimel soojuspumpasid (õhk, vesi, maasoojus, õhk-õhk).

Olemasoleva soojatrassi liitumispunktid määrata teenuse osutaja-tarbija kokkuleppel. Täpne soojavarustuse lahendus ja servituutide vajadus määrata projekteerimise faasis.

### **3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt väljastatud 19.05.2025 tehnilised tingimused nr 39694918.

Järve tee 2 // 2a // Karula ring 1 // 5 // Pargi tee 4 // 4a // 4b ning Karula ring 2 // 2a kinnistutel on olemas sideühendus.

Pos 1 sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ühendus on ette nähtud sidekaevust KUA-2

Pos 2 sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ühendus on ette nähtud sidekaevust KUA-4.

Pos 4 ja pos 5 sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ühendus on ette nähtud sidekaevust KUA-3.

Igale kinnistule/hoonele/ridaelamu boksile näha ette edasise projekteerimisel individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid põhitrassist.

Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnorajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.

### Nõuded edasiseks projekteerimiseks

- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused Telia sidetrasside ümber paigutamiseks ja uute sidetrasside/ühenduste projekteerimiseks;
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Näha ette asukohad sideliinirajatistele ning planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust KUA-2. Igale kinnistule/hoonele/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Juhul kui siderajatised jäävad ehitustegevusele ette, siis asendusrajatisena rekonstrueerimisega haarataval alal teostada olemasolevate siderajatiste ehitusalast välja tõstmine ja/või ümberpaigutamine samas mahus olemasolevaga.
- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

### *Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile*

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 "*Topo-geodeetilisele uuringule ja Teostusmöödistamisele esitatavad nõuded*";
- Telia dokument „*Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele*“;
- Telia dokument "*Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.*";
- Telia dokument "*Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks Liinirajatiste kaitsevööndis*".

## **3.8. Tuleohutus**

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10<sup>21</sup> kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel.

Planeeringuala on ette nähtud varustada mahuti- ja hüdrandiga. Selleks, et tagada normide kohane kaugus (200 m), tuleb olemasolev (Karula ringil tegelusmaja ja olemasolevate pereelamute vahel) tuletõrje veevõtumahuti koos hüdrandiga ümber paigaldada krundile pos 4 (vt joonis nr 4 ). Mahuti täitmine on ette nähtud planeeritavast veetrassist.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoone juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 m lai.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada 30.03.2017 määrusega nr 17 „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“. Vastavalt määrusele ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab

<sup>21</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord



hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusala jääb üldjuhul olemasolevatest naaberhoonetest normikohasele kaugusele, v.a Karula ring 3 (kü 71501:002:1120) kinnistul asuvast kuurist. Kui planeeritud hoonestust soovitakse rajada nimetatud ehitistele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tule leviku piiramiseks (nt tulemüür, erimaterjalid). Samuti on planeeringu põhjaosas hoonestusala ette nähtud 1 m kaugusele (Karusoo, kü 71501:002:0026). Hoone püstitamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb naaberkinnistu kinnisasja valdajaga saavutada kokkulepe.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktide, normide ja nõuetega.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud Eesti Standardi EVS 809 põhimõtteid.

Sõidukite parklad on kavandatud vahetult elamute lähedale, kuhu on hea vaade elamu akendest, mislābi on tagatud sotsiaalne kontroll.

Õuealal on soovitatav kasutada liikumisanduritega välisvalgustust ja videovalvet.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Head suhted naabritega tagavad sotsiaalse kontrolli (naabrivalve).

### 3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine<sup>22</sup>. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata muu hulgas sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist<sup>23</sup>. Parklaalade kavandamisel on vajalik arvestada keskkonnasäästliku sademevee juhtimisega. Perspektiivsete parklate katendiks valida soovitatavalt muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis. Parkla alade kavandamisel on vajalik arvestada ka keskkonnasäästliku lume käitlemise vajadusega ning näha ette liiva- ja õlipüüduritega varustatud kõva kattega alad. Kogu alal näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks (kliimamuutustega kaasnev keskmise sademete hulga kasv, temperatuuritõusust tulenevad ning sagenevad äärmuslikud kliimasündmused, nagu paduvihmad) ja ühtlustamiseks (viibemahutid, haljasala puhverdusala vmt).

Planeeritavaid haljasalasid saab kasutada hoonete katustelt valguva sademevee pinnasesse immutamiseks, kõvakattega parklaaladelt ja teedelt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ning need tuleb projekteerida selliselt, et oleks soodustatud sademevee valgumine madalamatele aladele, kus vesi puhastatakse ning suublasse (kraav,

<sup>22</sup> Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030  
[https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega\\_kohanemise\\_arengukava\\_aastani\\_2030\\_1.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf)

<sup>23</sup> Veeseadus

sademeveetoru vm) juhitakse. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele<sup>24</sup> ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele<sup>25</sup>.

### 3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, st reostusohhtlikkuse tase on madal.

Reovesi on kavas suunata pos 2 paiknevasse kanalisatsiooni puhastusseadmetesse ja ning sealt edasi biotiiki. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhjaveega pinnavee seisundit ei ohusta.

Planeeringualal tekkiv sademevesi immutatakse kinnistu piires.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhja- ega pinnavee seisundit.

### 3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „*Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Elamutel (käesoleva planeeringu puhul peremajadel) peab olema tagatud liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele<sup>26</sup>. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt „*Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale*“.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb hoone projektis näha ette suletav(ad) kogumiskonteiner(id) (soovi/vajaduse korral eraldi jäätmemajas).

### 3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>“. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise

<sup>24</sup> Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>

<sup>25</sup> Veeseadus

<sup>26</sup> Planeeringu koostamise ajal Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „*Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused*“

lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

#### 3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>27</sup> kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „*Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel*“ lisas 1 on Viljandi vald nimetatud kõrgendatud radooniriskiga alana.

Selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik tagada ohutu keskkond. Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Vajadusel on võimalik ehituslikke meetmeid rakendada vastavalt EVS 840 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ ja kehtivates teemakohastes õigusaktides toodule.

#### 3.10.5. Mürä ja vibratsioon

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada:

- Arvestades, et planeeringus kavandatud uushoonestus paikneb riigimaantee vahetus läheduses, rakendada vajadusel leevendavaid meetmeid, et vältida liiklusest tingitud häiringute (mürä, saaste, vibratsioon) kahjulikku mõju.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 842 „*Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“.
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavatel müratundlikel aladel ning teistel lähedusse jäävatel elamu maa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust;
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kell 07.00 –19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest;
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „*Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842 „*Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*“;
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*“.

<sup>27</sup> <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

### 3.11. Servituudi seadmise vajadus ja kitsendused

#### Pos 1 - aadressi ettepanekuga Karula ring 5 // Karula ringi 2//2a//2b//2c//2d//2e//2fs

Kitsendus: puurkaevu sanitaarkaitsevöönd (10 m)

Kitsendus: biotiikide ja kanalisatsiooni puhastusseadmete kuja (50 m)

Kitsendus: riigimaantee teekaitsevöönd (30 m)

Servituut: juurdepääsu servituut pos 2 kuni pos 5 ja Järve tee 6 (kü 71501:002:0028), Järve tee 4 (kü 71501:002:0429), Pargi tee 2 (kü 71501:002:1900) ning Karula ring 3 (kü 71501:002:1120) igakordsete kinnistu omanike ja tehnovõrguvaldajate kasuks.

IKÕ: Osaühing Ramsi VK ettevõtte kasuks seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega tehnoarajatise, sh puurkaevu majandamiseks tehnoarajatise kaitsevööndi ulatuses.

IKÕ: planeeritud olme- ja reoveetorustiku teenindamiseks ja kasutamiseks koridori ulatusega 4 m (tehnoarajatise kaitsevööndi ulatuses), trassi valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud madalpingekaablite teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks) kaabelliinide koridor ulatusega kuni 2 m (jaotusseadmest, alajaamast - 2m), võrgu valdaja kasuks, pos 2 ja pos 4 kasuks, Osaühing Ramsi VK pumpla (puhastusseadmete) kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud sideehituse teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud soojavarustuse teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

#### Pos 2 - aadressi ettepanekuga Järve tee 2//2a

Kitsendus: biotiikide ja kanalisatsiooni puhastusseadmete kuja (50 m)

Kitsendus: roheline võrgustik

Servituut: igakordse kanalisatsiooni puhastusseadme valdaja kasuks

Servituut: juurdepääsu servituut pos 1, pos 3 kuni pos 5 ja Järve tee 6 (kü 71501:002:0028), Järve tee 4 (kü 71501:002:0429) igakordsete kinnistu omanike ja tehnovõrguvaldajate kasuks.

Servituut: 3 parkimiskohta pos 1 kasuks ja 2 parkimiskohta pos 4 kasuks.

IKÕ: Osaühing Ramsi VK ettevõtte kasuks seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega tehnoarajatise majandamiseks tehnoarajatise kaitsevööndi ulatuses.

IKÕ: olemasoleva olme- ja reoveetorustiku teenindamiseks ja kasutamiseks koridori ulatusega 4m (tehnoarajatise kaitsevööndi ulatuses), trassi valdaja kasuks.

Servituut: olemasolevate madalpingekaablite teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks) kaabelliinide koridor ulatusega kuni 2 m (jaotusseadmest, alajaamast - 2m), võrgu valdaja kasuks, Osaühing Ramsi VK pumpla (puhastusseadmete) kasuks.

Servituut: olemasolevate sideehitiste teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud soojavarustuse teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

#### Pos 3 - aadressi ettepanekuga Karula ring 1

Kitsendus: eesvoolu kaitsevöönd (15 m)

Kitsendus: kalda veekaitsevöönd (10 m)

Kitsendus: kalda ehituskeeluvöönd (50 m; 100 m)

Kitsendus: kalda piiranguvöönd (100 m)

Kitsendus: kallasrada (4 m)

Kitsendus: Uue-Võidu maastikukaitseala ja Natura 2000 elupaigad

Kitsendus: roheline võrgustik

Kitsendus: biotiikide ja kanalisatsiooni puhastusseadmete kuja (50 m)

#### Pos 4 - aadressi ettepanekuga Karula - Uueveski

Kitsendus: eesvoolu kaitsevöönd (15 m)

Kitsendus: kalda veekaitsevöönd (10 m)

Kitsendus: kalda ehituskeeluvöönd (50 m)

Kitsendus: kalda piiranguvöönd (100 m)

Kitsendus: kallasrada (4 m)

Kitsendus: Uue-Võidu maastikukaitseala ja Natura 2000 elupaigad

Kitsendus: roheline võrgustik

Servituut: juurdepääsu servituut pos 1 kuni pos 4, pos 5 ja Järve tee 6 (kü 71501:002:0028), Järve tee 4 (kü 71501:002:0429), Pargi tee 2 (kü 71501:002:1900) ning Karula ring 3 (kü 71501:002:1120) igakordsete kinnistu omanike kasuks.

IKÕ: olemasoleva olme- ja reoveetorustiku teenindamiseks ja kasutamiseks koridori ulatusega 4m (tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses), trassi valdaja kasuks.

Servituut: Pos 4 krundile planeeritud tuletõrjeveemahutile ja hüdrandile seada tuletõrjevee võtmise õiguse servituut kruntide pos 1, pos 2, pos 4 ja pos 5 igakordsete omanike kasuks.

Hüdrandi korrashoiu eest on vastutav veetorustiku valdaja.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud madalpingekaablite teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks) kaabelliinide koridor ulatusega kuni 2 m (jaotusseadmest, alajaamast - 2m), võrgu valdaja kasuks, pos 2 ja Osaühing Ramsi VK pumpla, puhastusseadmete pumpla kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud sideehitiste teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva soojavarustuse teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

#### Pos 5 - aadressi ettepanekuga Pargi tee 4 // 4a // 4b

Kitsendus: eesvoolu kaitsevöönd (15 m)

Kitsendus: kalda veekaitsevöönd (10 m)

Kitsendus: kalda ehituskeeluvöönd (50 m; 100 m)

Kitsendus: kalda piiranguvöönd (100 m)

Kitsendus: kallasrada (4 m)

Kitsendus: Uue-Võidu maastikukaitseala ja Natura 2000 elupaigad

Kitsendus: roheline võrgustik

Kitsendus: riigimaantee teekaitsevöönd (30 m)

Servituut: juurdepääsu servituut Pargi tee 2 (kü 71501:002:1900) igakordsete kinnistu omanike kasuks.

IKÕ: olemasoleva olme- ja reoveetorustiku teenindamiseks ja kasutamiseks koridori ulatusega 4m (tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses), trassi valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud madalpingekaablite teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks) kaabelliinide koridor ulatusega kuni 2 m (jaotusseadmest, alajaamast - 2m), võrgu valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva õhuliini kaablite teenindamiseks, kaabelliinide koridor ulatusega kuni 4 m (jaotusseadmest, alajaamast - 2m), võrgu valdaja kasuks.

Servituut: olemasoleva ja planeeritud sideehitiste teenindamiseks (kõikide toimingute teostamiseks, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks) kaabelliini koridor ulatusega kuni 2m, võrgu valdaja kasuks.

### 3.12. Planeeringu elluviimine

#### 3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Tegemist on elutähtsa taristuga, mis toetab elutähtsaid sotsiaalseid tegevusi.

Planeeringus on ette nähtud laiendada hooldekodu territooriumi uute pereelamutega. Tegemist on erihooldekodu hoonetega, kus pakutakse erivajadustega inimestele paremaid elamustingimusi ning võimalusi tööl käimiseks ja kogukonnas osalemiseks.

Seda toetab ka ühistranspordi olemasolu ja perspektiivselt üldplaneeringu kohane kergliiklustee.

Uute pereelamute kavandamine juba varem välja kujunenud ühiskondlike ehitiste territooriumile, arvestades varem välja kujunenud hoonestusmustrit ning koha omapära, siis planeeringus kavandatud on kooskõlas üldiste ruumiliste arengu eesmärkidega ning omab pigem positiivset mõju tõstes elukeskkonna kvaliteedi väärtusi.

Ette on nähtud ala heakorrastamine, sh väärtusliku haljastuse säilimine ning haljastuses mitmerindelisuse tagamine. Elurikkust soosiv mitmerindelise haljastus aitab säilitada ökoloogilise sidususe lindudele ja putukatele ning loomadele.

Planeeringuala asub *Saarepeedi valla üldplaneeringu* ning *Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+* kohaselt maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul. Ette on nähtud hoonestustingimused.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeritav hoonestus jääb kaitsealast (Uue-Võidu maastikukaitseala) piisava kauguseni ning planeeringu elluviimisel lähtutakse üldplaneeringuga seatud tingimustest ja põhimõtetest.

Vastavalt Viljandi Vallavalitsuse 25.02.2025 korraldusele nr 78 ei ole vaja alata keskkonnamõjude strateegilist hindamist. 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 varale.

#### 3.12.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning kehtestatud detailplaneeringu eesmärk on kvaliteetse elukeskkonna ja piirkonda väärtustava tervikliku ruumilahenduse elluviimine.

Planeeringus on antud võimalus täiendavate väikeelamute ja abihoonete kavandamiseks. Määratud on üldised kasutamise põhimõtted, liikluslahendus ja tehnovarustuse lahendamine.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt tuleb teha järgnevad toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine;

- Teede ja tehnovõrkude projekteerimine, tehnovõrkude talumiseks servituutide seadmine, juurdepääsu servituudi seadmine, hoonete projekteerimine ja seaduses nõutaval juhtudel ehituslubade taotlemine või ehitisteatiste esitamine.

Planeeritud ehituskruudiga seotud taristu (juurdepääs, tehnovõrgud kinnistu piires) ehitab välja planeeringu huvitatud isik.

Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik/planeeringu huvitatud isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.





## Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Asukohaskeem	M 1 : 10 000
2. Mõjuala analüüs	M 1: 5 000
3. Tugiplaan	M 1 : 1000
4. Põhijoonis	M 1 : 1000
5. Tehnovõrkude põhimõtteline joonis	M 1 : 1000