

RIISIKA
DETAILPLANEERING

Riisika, Tobraselja küla,
Viljandi vald, Viljandi maakond

Töö nr 230404

24.11.2023

V02

Planeerija

Impeerium Projekt OÜ
registrikood 16674485
Tehnika tn 4 Viiratsi alevik
Viljandi vald Viljandi maakond 70101

Arhitekt

Kertu Rang
kertu@impeeriumprojekt.ee

Vastutav spetsialist

Anni Rada
annirada@gmail.com

Huvitatud isik

Osaühing Riisika Kodud
registrikood 16614891
Tehnika tn 4 Viiratsi alevik
Viljandi vald Viljandi maakond 70101

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA	3
2	KOOSTAMISE ALUSED	3
3	OLEMASOLEV OLUKORD	4
4	KRUNDIJAOTUS	5
4.1	Andmed kruntide moodustamiseks	5
5	EHITUSÕIGUS	5
5.1	Üldosa	5
5.2	Kruntide ehitusõigus	6
6	EHITISTE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	8
6.1	Üldosa	8
6.2	Üldised tingimused	8
6.3	Täpsustatud tingimused	8
6.4	Tingimused rajatiste projekteerimisel	8
7	LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	9
7.1	Riisika tee	9
7.2	Krunditele juurdepääs	9
7.3	Parkimisnormatiiv	9
8	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	9
8.1	Olemasolev olukord	9
8.2	Kruntide kõrghaljastuse nõuded	9
8.3	Heakorrasutus ja jäätmed	9
9	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUS	10
9.1	Olemasolev olukord	10
9.2	Veevarustus	10
9.3	Reovee kanalisatsioon	10
9.4	Sademevee ärajuhtimine	10
9.5	Elektrivarustus	10
9.6	Sidevarustus	10
9.7	Soojavarustus	11
10	TULEOHUTUSE TAGAMINE	11

10.1	Hoonete tulepüsivus ja kujad	11
10.2	Hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine	11
11	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	11
11.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine	11
11.2	Müra ja vibratsioon	11
11.3	Välisõhu kvaliteet	12
11.4	Radoonioht.....	12
11.5	Insolatsioonitingimused	12
11.6	Energiatõhusus	12
12	SERVITUUDIDE SEADMINE	12
12.1	Olemasolevad servituudid	12
12.2	Planeeritavad servituudid	12
13	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13

II JOONISED

JN100 Põhijoonis

III LISAD

C1	Situatsiooniskeem
C2	Tugiplaan
C3	Illustratsioonid
C4	Viljandi vallavalitsuse 29.11.2022 korraldus nr 831 „Riisika detailplaneeringu algatamine“ Lisa 1 „Asendiskeem“ Lisa 2 „Riisika katastriüksuse (71501:001:0014) detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“
C5	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 453001
C6	Ehitusloa kehtetuks tunnistamine Tobraselja Riisika
C7	Kooskõlastuste koondtabel
C8	Servituutide skeem

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Planeeringualaks on Riisika kinnistu, mis asub Tobraselja külas Viljandi vallas Viljandi maakonnas. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Riisika kinnistu omanik Osaühing Riisika Kodud (registrikood 16614891). Planeeringu eesmärgiks on jagada olemasolev kinnistu elamumaa kruntideks ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus.

Detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntide hoonestusala määramine, krundi ehitusõiguse määramine, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, kuja määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja Insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete määramine, servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

2 KOOSTAMISE ALUSED

Viljandi vallavalitsus algatas Riisika kinnistu (katastritunnus 71501:001:0014, pindala 20 930 m², katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2994739) detailplaneeringu 29.11.2022 korraldusega nr 831 (vt lisa C4).

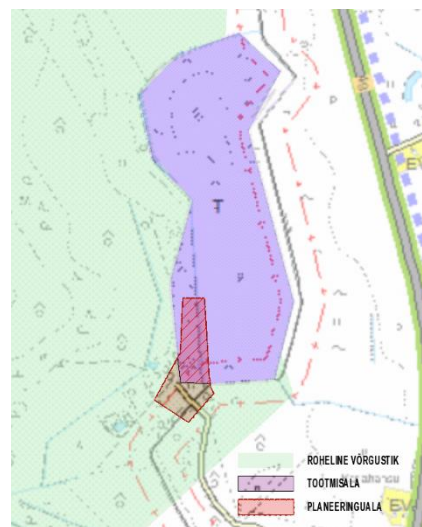
2.1.1 Geodeesia

Kinnistul on teostatud W Vara OÜ poolt geodeetiline mõõdistus 10.04.2023, töö number GD23052 „Viljandi vald, Tobraselja küla, Riisika“ Katastriüksuste piirid on plaanile kantud seisuga 10.04.2023 ning alusplaanil toodud koordinaadid on L-Est97 süsteemis ning kõrgused EH2000.

2.1.2 Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik väljaspool kompaktse asustusega ala, kui kinnistu jagamisel moodustatakse kaks või enam elamumaa krunti.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal tootmisala ja roheline võrgustik. Naaberkinnistule Kile (71501:002:0440) on



Skeem 1 Väljavõte Saarepeedi valla üldplaneeringu joonisest „Saarepeedi üldplaneeringu kaart“

reserveeritud maa-ala kasvandustiikide rajamiseks. Üldplaneeringuga sätestatakse, et vastava põhiotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardi piiritletud ühe kasutusala mahust. Planeeringuala asub ka rohelise võrgustiku alal. Võrgustiku funktsioneerimiseks on tarvis tagada looduslike osatähtsus ei langeks alla 80%.

Käesoleva planeeringuga planeeritud Riisika kinnistu, mida planeeritakse elamumaaks on 6,4% (skeemil 1 viirutusega ala) tootismaale reserveeritud maa-alast ning rohelise võrgustiku osatähtsus ei lange alla 80%.

2.1.3 Kehtiv detailplaneering

Riisika katastriüksus on osa maa-alast, kus on kehtestatud detailplaneering Saarepeedi Vallavolikogu 27.06.2011 otsusega nr 82 „Detailplaneeringu kehtestamine“. Detailplaneering hõlmab Kase ja Viljari kinnistut ning eesmärgiks oli kalakasvatustekompleksi rajamine.

Riisika kinnistul kehtiva detailplaneeringu koostamise eel oli kinnistule planeeritud püstitada abi-majandushoone (kasutamise otstarve 12719 – muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) millele oli väljastatud 29.01.2009 ehitusluba nr 598. Kehtivas detailplaneeringus on käsitletud abihoonet projekteeritud staadiumis ning Riisika kinnistule hoonestusala määratud ei ole. Abihoonet ei ole asutud püstitama.

Kinnistu uuel omanikul ei ole soovi abihoonet püstitada ning Viljandi vallavalitsuse poolt on väljastatud 12.09.2023 korraldus nr 418 „Ehitusloa kehtetuks tunnistamine“ millega tunnistati kehtetuks Saarepeedi Vallavalitsuse 29.01.2009 korraldus nr 27 „Ehitusloa väljastamine“ ja selle alusel 29.01.2009 väljastatud ehitusluba nr 598 (vt lisa C6).

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine ei piira alal varem kehtestatud detailplaneeringu „Viljandimaa Saarepeedi vald Tobraselja küla Kase ja Viljari kinnistute detailplaneering“ elluviimist.

Vastavuses Planeerimisseaduse §140 lõikele 8 muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering Riisika kinnistu osas kehtetuks.

2.1.4 Kitsendused

Riisika kinnistul asub tehisveekogu ning Uueveski oja. Uueveski ojal (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valdalaga veekogu) on ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, mis on 50m ning ranna ja kalda piiranguvöönd, mis on 100m. Ehituskeeluvööndil on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit ei ole planeeritud vähendada.

Planeeringuala ja lähiümbrus ei kuulu Natura 2000 alasse, alale ei rakendata muid looduskaitsevööndeid peale ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ning piiranguvööndeid. Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Kitsendused on toodud joonisel C1, Tugiplaan.

3 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav kinnistu asub Tobraselja külas Viljandi vallas Viljandi maakonnas. Juurdesõit planeeringualale on Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia teelt. Planeeringuala on hetkel looduslik heinamaa ning ümbruskonnas on hõreasustus. Planeeringuala lähiümbruse katastriüksuste sihtotstarbed on maatulundusmaa, veekogude maa ja tootismaa. Maa-ala on lääne-idasuunalise langusega, kõrguste vahe planeeringuala ulatuses on kuni 5m. Olemasolevalt ei asu planeeringualal ehitisi ega rajatisi.

4 KRUNDIJAOTUS

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Riisika kinnistu seitsmeks elamumaa-, üheks transpordimaa- ja üheks tootmismaa kinnistuks. Planeeritud pereelamumaa krundi suurus on vahemikus 1515 m² kuni 5157 m². Krundijaotus vt JN100, Põhijoonis.

4.1 Andmed kruntide moodustamiseks

Krundi pos nr	Krundi aadressiettepanek	Katastriüksuse planeeritud sihtotstarve (numberkood, tähistus)	Krundi planeeritud suurus
1	Pärnaoja Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	5157 m ²
2	Koprattammi Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	3494 m ²
3	Männiriisika Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	2149 m ²
4	Sooriisika Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	1535 m ²
5	Ripsriisika Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	1515 m ²
6	Tõmmuriisika Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	1522 m ²
7	Pajuriisika Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Elamumaa 100% (001, E)	1555 m ²
8	Riisika tee Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Transpordimaa 100% (007, L)	3225 m ²
9	Riisika puurkaev Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond	Tootmismaa 100% (003, T)	777 m ²

5 EHTUSÕIGUS

5.1 Üldosa

5.1.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbeks on määratud EP 100% – pereelamumaa, LT 100% - tee ja tänavamaa ja OV 100% - veetootmise ja veepuhastuse ehitiste maa.

5.1.2 Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil sh üks üksikelamu (kasutusotstarve 11101 Üksikelamu) ning kaks elamut teenindavat abihoonet (kasutusotstarve 12744 Elamu, kooli vms abihoone).

5.1.3 Hoonestusala

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusala piirid on määratud lähtudes hoonemahtude paigutamisest arvestades naaberkinnistuid ja kinnistul kehtivaid kitsendusi.

Riisika detailplaneering

Riisika, Tobraselja küla, Viljandi vald, Viljandi maakond

Töö nr 230404 | EP | DP-0-01 | V02 | 24.11.2023

5.1.4 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

„Hoone suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57, Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused §-s 19, mille kohaselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel 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 ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

5.1.5 Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringus määratud „hoone lubatud maksimaalne kõrgus“ on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestada.

5.2 Kruntide ehitusõigus

5.2.1 Krundi pos nr 1

• Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
• Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)
• Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
• Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +94.00
• Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

5.2.2 Krundi pos nr 2

• Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
• Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)
• Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
• Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +93.55
• Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

5.2.3 Krundi pos nr 3

• Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
• Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksikelamu, 2 abihoonet)
• Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
• Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +93,95
• Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

Riisika detailplaneering

Riisika, Tobraselja küla, Viljandi vald, Viljandi maakond

Töö nr 230404 | EP | DP-0-01 | V02 | 24.11.2023

5.2.4 Krundi pos nr 4

· Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
· Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksiklamu, 2 abihoonet)
· Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
· Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +93.10
· Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

5.2.5 Krundi pos nr 5

· Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
· Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksiklamu, 2 abihoonet)
· Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
· Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +93.00
· Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

5.2.6 Krundi pos nr 6

· Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
· Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksiklamu, 2 abihoonet)
· Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
· Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +93.25
· Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

5.2.7 Krundi pos nr 7

· Krundi kasutamise sihtotstarve	EP – pereelamumaa
· Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (1 üksiklamu, 2 abihoonet)
· Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	360 m ²
· Hoonete suurim lubatud kõrgus	Katuseharja või parapeti absoluutkõrgus +92.95
· Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	6 m

5.2.8 Krundi pos nr 8

· Krundi kasutamise sihtotstarve	LT – tee ja tänava maa
· Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
· Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
· Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
· Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	-

5.2.9 Krundi pos nr 9

· Krundi kasutamise sihtotstarve	OV – veetootmise ja veepuhastuse ehitiste maa
· Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
· Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
· Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
· Mastide suurim lubatud kõrgus maapinnast	-

6 EHITISTE ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

6.1 Üldosa

Detailplaneeringuga määratakse kogu planeeringualal ehitamiseks üldised täpsustatud tingimused kruntide hoonestamiseks. Nõuete määramise eesmärgiks on planeeringualal ühtse iseloomu ja hoonestuslaadi kujundamine. Illustreeriva lahenduse järgimine joonisel C3 Illustratsioon ei ole kohustuslik.

6.2 Üldised tingimused

6.2.1 Hoonestuse projekteerimise põhimõtted

Projekteeritavad hooned tuleb paigutada planeeringus määratud hoonestusalale. Hoonestusala piire võivad ületada hoone suletud brutopinna sisse mittekuuluvad osad maapinnal ja õhus tingimusel, et tuleohutusnõuded, tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded on tagatud ning ei ulatu ehituskeeluvööndisse. Kohustusliku ehitusjoonega piiril tuleb elamu hoone põhimaht projekteerida kohustuslikule ehitusjoonele vähemalt 1/3 fassaadi ulatuses.

Hooned tuleb projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega.

6.3 Täpsustatud tingimused

Planeeritavatele kruntidele on arhitektuuriselt iseloomult planeeritud kaasaegse vormikäsitlusega viilkatustega hooned või viilkatuste- ja lamekatustega liigendatud hooned. Viilkatuse mahu puhul on katusekaldeks lubatud 35-45° ning korruselisus 2 (maapealne täiskorrus ning katusealune korrus). Lamekatuse osas on katusekaldeks lubatud 0-10° ning korruselisus 1. Lubatud on ka üks keldrikorrus. Kõrvalhoone tuleb projekteerida elamuga tervikut moodustava arhitektuuriga. Abihoonete katusekalle on lubatud 30-45° ja 1 maapealne korrus.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada mahedates looduslähedastes toonides fassaadimaterjale näiteks Kebony puit, Yakisugi põletatud puit, kuumõlitatud puit jms ning kontrastiks katusekivid, fassaadiplaadid, tsementkiudplaadid. Keelatud on kasutada neonides ja erksates toonides fassaadilahendusi ning plastmaterjalist fassaadilaudiseid.

6.4 Tingimused rajatiste projekteerimisel

6.4.1 Rajatised kruntidel

- Rajatised võib krundil paigutada hoonestusalale või väljapoole hoonestusala oma kinnistu piiris. Kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole ei tohi rajatisi paigutada, välja arvatud lipumastid. Asukoha valikul peab järgima tuleohutusnõudeid, tehnovõrkude kaitsevööndite nõudeid ning ehituskeeluvööndit.
- Maapealse päikesepargi rajamine on keelatud. Päikeseelektri jaamad on lubatud hoonete ja varikatuste katustel. Lubatud kasutada ainult ehitustootesse integreeritud päikesepaneele.
- Suuremahulised tehnoseadmed (sh soojuspumbad) tuleb varjata arhitektuursete võtetega.

6.4.2 Piirded

- Tänavamaaga külgnevale krundi piirile on piirde või heki rajamine kohustuslik. Tänavapoolsed piirded tuleb projekteerida kõrgusega vahemikul 1,4-1,5m. Sama kõrguse nõue kehtib ka piirde rajamisel naaberkruntide vahelisele piirdele tänava äärsest krundi piirist kuni hoonestusalasid ühendava mõttelise jooneni.
- Piire tuleb projekteerida elamuga tervikut moodustavana, värvitoon peab sobituma krundil projekteeritud hoonestusega. Keelatud on vaadet sulgev domineeriv plankaed ja müür. Piirde postid peavad tänavapiiril jääma krundipoolsele küljele. Tänavapiirile rajatava piirde lahendus anda ehitusprojekti.

7 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline liikluskorralduse lahendus, mis määratleb sõidukite liikluseks ette nähtud maa-ala, lubatud sõidusuunad ning parkimisnormatiivi.

7.1 Riisika tee

Planeeritud tänava maa-ala on planeeritud rajatisena, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks (vastavalt Ehitusseadustiku §92 lg 1-le). Tänavamaa laius on 6-17m. Tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänavamaa katend on planeeritud tolmuwabana. Tee minimaalne laius on lubatud 3,5m, teekaitsevöönd arvestatud 3m. Riisika tee on planeeritud avaliku teena.

7.2 Krunditele juurdepääs

Detailplaneeringus on määratud võimalikud kruntide juurdepääsuteede asukohad. Vt joonisel JN101, Põhijoonis.

7.3 Parkimisnormatiiv

Planeeringuala hoonete parkimine on lahendatud krundisisiselt, lähtudes standardist EVS 843 „Linnatänavad“. Krundisisene liikluskorralduse ja parkimise lahendus tuleb esitada elamu ehitusprojekti.

8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

8.1 Olemasolev olukord

Planeeringualal on looduslik roheala koos üksikute puudega ning puudegruppidega.

8.2 Kruntide kõrghaljastuse nõuded

Kõrghaljastuse lahendus anda elamu ehitusprojektiga. Võimalusel säilitada olemasolevaid puid. Vähemalt 50% krundi pindalast peab jääma haljastatuks. Kõrgemaks kui 5m kasvava haljastuse istutamisel naaberkrundi piirile lähemale kui 4m tuleb naabriga kooskõlastada.

8.3 Heakorrasutus ja jäätmed

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvaba katendiga, soovitatavalt murukiviga. Katendiga ala ja hoonete ehitise alune pind kokku ei tohi ületada 40% krundi pindalast.

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Kogumiskonteinerite asukohad paigutada juurdepääsutee lähedusse. Täpne asukoht määrata ehitusprojekti.

8.3.1 Vertikaalplaneerimine

Kinnistute maapinna kõrgust ei ole ette nähtud muuta. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule, samuti tuleb sademeveed juhtida hoonest eemale. Vertikaalplaneerimisel arvestada olevat kõrghaljastust ja sõidutee kõrgusmärke. Maapinna tõstmisel või süvendamisega krundi piiril rohkem kui 0,3 meetri võrra tuleb naabritega kooskõlastada.

9 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUS

9.1 Olemasolev olukord

Riisika kinnistul ei asu olemasolevaid tehnovõrke ja rajatisi.

9.2 Veevarustus

Piirkonnas puudub veevõrk. Planeeringualale on kavandatud rajada lokaalne ühisveevärk planeeritavast puurkaevust. Puurkaev on planeeritud kinnistu loodepoolsesse nurka ning sellele moodustatakse eraldi kinnistu.

Puurkaevu rajamiseks tuleb koostada ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus koos selle juurde kuuluvate dokumentidega ning vastama Ehitusseadustikus sätestatule. Puurkaevu hooldusala raadius ning kaugus ehitisest vastavalt Veeseaduses tulevatele nõuetele on 10m.

Puurkaevu asukoht, veetrassi paiknemine ja liitumispunkti asukoht on näidatud Põhijoonisel JN100.

9.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeritavatele kinnistutele luuakse igale enda reoveekanaliseerimise süsteem biopuhasti ja imbväljaku näol. Kruntidel Pos 7 ja Pos 6 imbväljak planeeritud ühine. Juhul kui imbväljak on kinnistu piirile lähemal kui 50m, siis on vaja naabri kirjalik nõusolek. Kruntide Pos 7 ja Pos 6 imbväljaku asukoha osas sõlmitakse vastav servituudileping. Vastavalt Veeseaduse § 127-st tulenevale nõudele heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja kuni 50m veehaarde sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusala. Vastavalt Maa-ameti Põhjavee kaitstuse hinnangule on ala põhjavesi kaitstud ning reostusohhtlikkuse tase madal.

Reoveekanaliseerimise rajamisel tuleb arvestada Veeseaduses § 149-st tulenevaid tingimusi.

9.4 Sademevee ärajuhtimine

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires, vajadusel koguda ja taaskasutada. Sademevee ärajuhtimise lahendus esitada elamu ehitusprojekti. Sademevee juhtimine naabermaasüsteemile ja teemaa-alale on keelatud.

9.5 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alale on nähtud ette luua uus komplektalajaam. Uue alajaama toide 10kV maakaabelliiniga fiidri VÕHMA:VIL õhuliini mastist M14. Uuest alajaamast on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Täpsemad tehnilised tingimused antud Elektrilevi OÜ poolt 20.06.2023 (vt Lisa C5)

9.6 Sidevarustus

Telefoni ja internetiühendus lahendatakse Wi-Fi või mobiilse interneti kaudu.

9.7 Soojavarustus

Kinnistul planeeritavad hooned varustada lokaal- või kohtküttega. Näiteks katel, soojuspump, ahi, kamin, pliit, elektriotsküte jms.

10 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja standardisarja EVS 812 nõuetest.

10.1 Hoonete tulepüsivus ja kujad

Minimaalne lubatud vahekaugus hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata naaberkinnistute hoonetest on 8m. Detailplaneeringuga määratud hoonestusalade planeerimisel on planeeritavate hoonete kuja tagatud. Hoone tuleohuklass määrata ehitusprojektiga.

10.2 Hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine

Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 2 kohaselt peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Piirkonnas seadusandlusega lubatud raadiuses kustutusveevarustuse võimalused puuduvad.

Veevõtukoht rajatakse Riisika teele. Veevõtukoht rajatakse arendaja poolt nii, et on tagatud päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukohta rajamisel tuleb arvestada tehniliste nõuetega, mis on esitatud Siseministri määrude nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ lisas 1. Veevõtukohta rajamiseks tuleb koostada ehitusseadustiku § 36 lõike 4 kohane ehitusprojekt, mis peab sisaldama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 ja Siseministri määruse nr 8 „Tuletõrje veevõtukohta ehitusprojektile esitatavad nõuded“ toodud andmeid. Veevõtukohal peab olema kasutusluba enne elamutele kasutusloa andmist.

Veevõtukohta täpne asukoht on näidatud joonisel JN100, Põhijoonis.

11 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

11.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata.

11.2 Müra ja vibratsioon

Planeeringulahenduse alusel püstitatavad elamuhoone ja elamu abuhoonete kasutamisega ei kaasne pikaajalisi mürarikkaid tegevusi. Kuna planeeringu elluviimisega ei kaasne müra normtaseme ületamine, ei kohaldu planeeringule mürahinnangu koostamise nõue.

11.3 Välisõhu kvaliteet

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskoormus on väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset. Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

11.4 Radoonioht

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse kaardi (andmed 2020 aasta seisuga) kohaselt on planeeringualal pinnase looduskiirguse tase 100-150 kBq/m³. Hoonete kavandamisel tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840 „Radooniohutu projekteerimine“.

11.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi normeerib EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“. Planeeritud ehitistele on käesoleva detailplaneeringuga seatud tingimused mis võimaldavad ehitiste rajamist viisil, et need ei takista planeeritud elamute insolatsiooni.

11.6 Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

12 SERVITUUDIDE SEADMINE

12.1 Olemasolevad servituudid

Kinnistusraamatu andmetel on Riisika katastriüksus (kinnistu nr 2949239) koormatud alates 14.04.2015 reaalservituudiga (teeservituut). Teisi koormatisi või kitsendusi kinnistusraamatusse kantud ei ole.

12.2 Planeeritavad servituudid

Planeeritud tehnorajatiste rajamisel on maakasutusõigus ette nähtud tagada servituudialadena. Detailplaneeringuga määratakse lisaks detailplaneeringualal olevate kui ka planeeringualast väljas olevate kaablite trasside servituudialad. Detailplaneeringuga planeeritakse servituudi seadmise vajadus moodustatavatele uutele kruntidele juurdepääsuks. Kinnistutele seatakse valla kasuks isiklik kasutusõigus, mille alusel on õigus kinnistutel paiknevat teed kasutada avalikult kasutatava teena. Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel tuleb seada notariaalne maakasutusõigus kõigi tehnorajatiste omanikele. Samuti sõlmitakse kruntide Pos nr 7 ja Pos nr 6 imbväljaku rajamiseks servituudileping.

Tee rajamise servituut ning Elektrilevi OÜ tehnorajatise maakasutusõigus seatakse enne kinnistute jagamist ning tehnorajatise ehitamist järgnevate kinnistute omanikega:

- Kile Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond (katastritunnus 71501:002:0440, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistusregistriosa nr 142839)
- Mäe-Selja Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond (katastritunnus 71501:002:0014, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2622039)
- Mäe Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond (katastritunnus 71501:002:0369, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 1099039)

- Põllumäe Tobraselja küla Viljandi vald Viljandi maakond (katastritunnus 89901:001:2508, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistusregistriosa nr 22919650)

13 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Tulenevalt Planeerimisseaduse §131 lõikest 1 sõlmib planeeringu koostamisest huvitatud isik Viljandi vallavalitsusega halduslepingu enne detailplaneeringu kehtestamist, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks seotud kulud täielikuks kandmiseks. Lepingus tuua välja rajatava juurdepääsutee hooldaja. Huvitatud isikul on kohustus välja ehitada taristu, tehnovõrgud ja veevõtukoht enne hoonete kasutuslubade väljastamist.