

Töö nr 20220621

KOV planeeringute registri nr DP320

## **KOLGASOO JA SEPASOO DETAILPLANEERING.**

Planeeringuala asukoht: katastriüksustel 71503:002:0058, 71503:002:0086

Taari küla, Viljandi vald

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Rando Sepp

Detailplaneeringu koostaja: volitatud arhitekt Sulev Ilves. Kutsetunnistus 144847

Planeerija: Raivo Laidma.

## Sisukord

1	Üldinfo detailplaneeringu kohta. ....	4
1.1	Detailplaneeringu ülesehitus ja vormistamine.....	4
1.2	Detailplaneeringu digitaalsed alusandmed.....	4
1.3	Detailplaneeringu algatamise korraldus. Koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded. 4	
1.4	Detailplaneeringuala ja selle mõjuala analüüs.....	5
1.5	Olemasolev hoonestus. ....	6
1.6	Planeeringualal kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused. ....	6
1.7	Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	7
1.7.1	Valla üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused. ....	7
1.7.2	Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. ....	7
1.7.3	Ametkondade seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	8
1.7.4	Teiste isikute poolt väljastatud lähteseisukohad .....	8
2	Detailplaneeringu lahendus. ....	9
2.1	Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule. ....	9
2.1.1	Vastavus kehtivale üldplaneeringule .....	9
2.1.2	Vastavus maakonnaplaneeringule .....	9
2.2	Ruumilise arengu eesmärgid. ....	10
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	10
2.4	Krundi hoonestusala määramine. ....	11
2.5	Vertikaalplaneerimine .....	12
2.6	Ehitusõiguse määramine. ....	12
2.6.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed. ....	12
2.6.2	Hoonete suurim lubatud arv. ....	12
2.6.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind. ....	13
2.6.4	Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.....	13
2.7	Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. ....	14
2.8	Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. ....	14
2.8.1	Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel. ....	14
2.8.2	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. 14	
2.8.3	Veevarustus.....	15
2.8.4	Reoveekäitlus .....	15
2.8.5	Jäätmekäitlus.....	15

2.8.6	Tuleohutuse tagamise tingimused .....	16
2.8.7	Elektrivarustus.....	16
2.8.8	Soojavarustus .....	17
2.8.9	Sidevarustus .....	17
2.8.10	Sademevesi.....	17
2.8.11	Müra ja vibratsioon .....	18
2.8.12	Radoonioht .....	18
2.8.13	Insolatsioonitingimused .....	19
2.8.14	Krundi piirded.....	19
2.9	Liikluskorralduse põhimõtete määramine. ....	19
2.10	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. ....	19
2.11	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud. ....	20
2.11.1	Keskkonnamõju .....	20
2.11.2	Majanduslikud mõjud.....	21
2.11.3	Kultuurilised mõjud .....	21
2.11.4	Sotsiaalsed mõjud .....	21
2.12	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine. ....	22
2.13	Servituudi seadmise vajaduse määramine. ....	22
2.14	Detailplaneeringu jooniste nimekiri. ....	22
2.15	Detailplaneeringu lisade nimekiri .....	23

## **1 Üldinfo detailplaneeringu kohta.**

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

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

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

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

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud järgmisi digitaalseid alusandmeid:

- Geodeesia 24 OÜ poolt 2022 a koostatud Kolgasoo topo-geodeetiline uuring. Töö nr 6879-22. Vastutav geodeet Marju Lember. Geodeet tase 6. Kutsetunnistus 163626
- Geodeesia 24 OÜ poolt 2024 a koostatud Kolgasoo topo-geodeetiline uuring. Töö nr 9691-24. Vastutav geodeet Marju Lember. Geodeet tase 6. Kutsetunnistus 163626.
- Maa-ameti avaandmed (ETAK, haldusüksuste piirid, katastriüksuste piirid, kitsendusi põhjustavad objektid ja nende mõjualad, ortofoto (WMS)).
- Maakonnaplaneeringu digitaalsed ruumiandmed (rohevõrgustik, väärtuslik maastik)
- Viljandi Vallavalitsuse digitaalsed ruumiandmed (Saarepeedi valla üldplaneering)

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

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 21.06.2022 korraldusega nr 476.<sup>1</sup> Korraldusega on määratud planeeringuala katastriüksustel 71503:002:0058 ja 71503:002:0086 pindalaga ligikaudu 2 ha. Sama korraldusega on antud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ja otsustus strateegilise keskkonnamõju hindamise mittealgatamise kohta.

Viljandi Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldusega nr 370 on planeeringuala suurendatud.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Detailplaneeringualal kehtiva Saarepeedi valla üldplaneeringu<sup>2</sup> kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui kinnistu jagamisel väljaspool kompaktse asustusega alal moodustatakse kaks või rohkem elamumaa krunti.

---

<sup>1</sup> Detailplaneeringu lisa 1

<sup>2</sup> Kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja ehitusprojekti koostamise alus.<sup>3</sup> Planeeringu koostamisest huvitatud isiku eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine, nende ehitusõiguse määramine ja tiigi rajamine.

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

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

#### **1.4 Detailplaneeringuala ja selle mõjuala analüüs.**

Detailplaneeringuala asub Taari külas katastriüksustel 71503:002:0058 (Kolgasoo) ja 71503:002:0086 (Sepasoo). Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Varem koostatud detailplaneeringud samal alal puuduvad. Planeeringualaga vahetult piirneval alal on kehtestatud detailplaneering Saarepeedi Vallavolikogu 14.08.2008 otsusega nr 292<sup>4</sup>, mille elluviimisest tuleneb käesoleva planeeringuala mõjutus (vt p 1.5.1).

---

<sup>3</sup> Planeerimisseadus § 124 lg 2

<sup>4</sup> Sepasoo. Töö nr DP 103



Foto: 1 Planeeringuala asukoht. Planeeringuala on markeeritud punase joonega. Maa-ameti kaldaerofoto 17.04.2021.

Detailplaneeringu vahetuks mõjualaks on Kolgasoo ja Sepasoo katastriüksused ise, kus planeeritav ala asub. Samuti on planeeringu mõjualaks detailplaneeringuala põhjapiiril külgnev munitsipaalomandis olev avalik tee (89801:001:0715 Kehklase tee), millelt toimub juurdepääs detailplaneeringualale. Planeeringuala läänepiiril külgeneb detailplaneeringuala osaliselt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega 71503:002:0082 (Taarimetsa).

## 1.5 Olemasolev hoonestus.

Detailplaneeringuala on hoonestamata. Lähim elamu koos selle juurde kuuluvate kõrvalhoonetega asub planeeringualast linnulennult 120 m kaugusel ja kuuluvad käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule Sepasoo katastriüksusel.

## 1.6 Planeeringualal kehtivad seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.

Detailplaneeringuala koormavad järgmised seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused<sup>5</sup>:

- Sepasoo katastriüksusel asuvast puurkaevust veeseadus § 127 lõikest 1 tulenev kitsendus, mille kohaselt ei ole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine kaevu hooldusalal ja lähemal, kui 50 meetrit hooldusala välispiirist.

Kitsendusi põhjustavad objektid on kantud detailplaneeringu tugijoonisele (joonis 1).

<sup>5</sup> Maa-ameti geoportaal avalik kitsenduste rakendus seisuga 10.02.2024

## 1.7 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

### 1.7.1 Valla üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused.

Planeeritaval alal kehtiva Saarepeedi valla üldplaneeringu kohaselt kehtivad käesolevale detailplaneeringualele järgmised üldised põhimõtted<sup>6</sup>:

- Elamuehituseks peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.
- 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 kestav ja otstarbekas ning ilus, hoonestuskompleks vormikujunduslikult harmoneeritud, samas ka paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.
- Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid optimaalse pikkusega.
- Arvestades asukohta ja maastikku ning olemasolevate hoonete eripära, maakorralduse nõudeid jms, võib omavalitsus elamumaa arendamisel seada moodustavatele maaüksustele suuruse miinimumnõude 1500m<sup>2</sup>.

### 1.7.2 Vallavalitsuse lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamise 21.06.2022 korraldusega 476 on Viljandi Vallavalitsus andnud järgmised sisulised lähteseisukohad:

- lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed –üksikelamu maa (EP), tehisjärve, tiigi jms maa(VT)
- hoonete suurim lubatud arv krundil - 3, st 1 elamu ja 2 abihoonet;
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind - määrata detailplaneeringuga;
- ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus – määrata detailplaneeringuga;
- ehitiste suurim lubatud sügavus – tingimusi ei seata;
- avaliku teega piirneval krundil on lubatud hoonestusala kavandada
- minimaalselt 10 m kaugusel tee servast.
- Teekaitsevööndisse hoonestusala kavandamisel on müra ja tolmutõrje meetmete rakendamine arendaja/huvitatud isiku kohustus;
- kõikide uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas;
- juurdepääs planeeringualale vallateelt 7150030 (Kehklase tee). Teekaitsevöönd 20 m tee servast.
- Kui koostatav detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on tee väljaehitamine

---

<sup>6</sup> Üldplaneeringu seletuskiri p 2.1. Konkreetseid lähteseisukohad ehitusõiguse osas on antud detailplaneeringu algatamise korraldusega

arendaja/huvitatud isiku kulul enne hoonete kasutusloa väljastamist. Sellisel juhul tuleb taotleda tee rajamise tehnilised tingimused kohalikult omavalitsuselt. Kui tee soovitakse üle anda kohalikule omavalitsusele, siis tuleb tee jaoks ette näha eraldi krunt;

- kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on sellise taristu väljaehitamine arendaja/huvitatud isiku kulul;
- haljastuse ja heakorra tingimused määrata detailplaneeringuga
- piirdeaedade ja hekkide maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m.

#### **1.7.3 Ametkondade seisukohad detailplaneeringu koostamiseks**

- Keskkonnaamet on andnud oma seisukohad<sup>7</sup> (lisa 4 ) enne detailplaneeringu algatamist koostatud keskkonnamõju eelhinnaangule detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilisse hindamise vajalikkuse osas.

Ametkondade seisukohtade ja nendest tulenevate maakasutustingimuste sisuline käsitus vastava sisupunkti juures

#### **1.7.4 Teiste isikute poolt väljastatud lähteseisukohad**

- Detailplaneeringu koostamiseks on väljastatud Elektrilevi tehnilised tingimused nr 467636. (Vt p 2.8.7 ja Lisa 5)

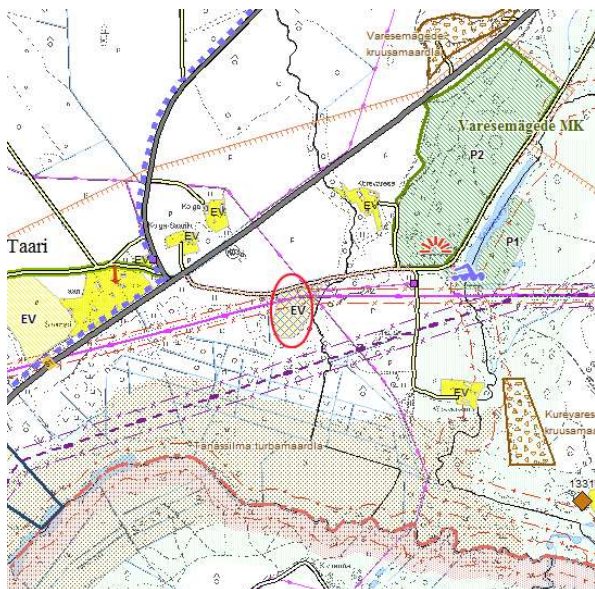
---

<sup>7</sup> 14.06.2022 kirjaga nr 6-5/22/10386-2 (registreeritud KOV dokumendiregistris 15.06.2022 nr 7-2/133-3)

## 2 Detailplaneeringu lahendus.

### 2.1 Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule.

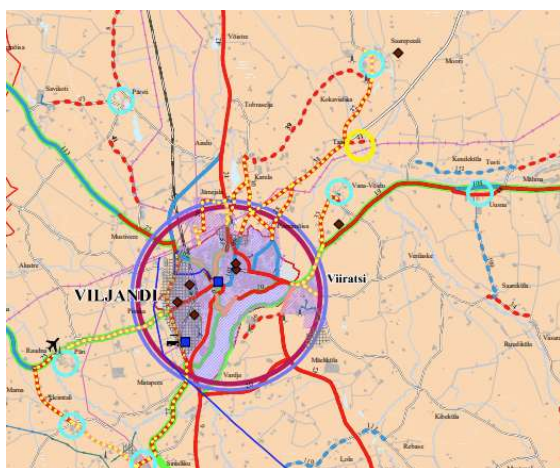
#### 2.1.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule



Väljavõte Saarepeedi valla üldplaneeringu joonisest. Detailplaneeringuala on illustratiivselt kujutatud punase ovaaliga.

Planeeringualal kehtib Saarepeedi valla üldplaneering<sup>8</sup> Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarve määratletud elamumaana (EV). Detailplaneeringu lahendus elamumaa kruntide moodustamiseks on koostatud kooskõlas üldplaneeringus määratud üldiste põhimõtete ja maakasutustingimustega.

#### 2.1.2 Vastavus maakonnaplaneeringule



Väljavõte Viljandi maakonnaplaneeringu joonisest „Asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud“. DP ala asukoht illustratiivselt kujutatud kollase ringiga.

Maakonnaplaneeringu<sup>9</sup> peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

Maakonnaplaneeringust lähtuvalt asub detailplaneeringuala maalise piirkonnaga alal. Maalise piirkonna all mõistetakse maakonnaplaneeringus ala väljaspool linnalise asutusega alasid, mis hõlmab nii hajaasustust

kui väiksemaid kompaktse iseloomuga asutusega alasid (nt mitmed alevikud, tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad jmt)<sup>10</sup> Maakonnaplaneering peab oluliseks tagada inimeste võimalikult hea elukvaliteet olemasolevas asustussüsteemis, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ära kasutamine ja asustuvõrgu tõrgeteta toimimine. Toetatakse olemasoleva hajaasustuse struktuuri säilimist.

<sup>8</sup> Kehtestatud Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65.

<sup>9</sup> Viljandi maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75.

<sup>10</sup> Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 8.

Detailplaneeringuala asub maakonnaplaneeringuga määratud II klassi väärtuslikul maastikul (joonis 1)(kohaliku tähtsusega maastik) „Tänassilma org Viljandi ja varesemägede vahel“. Väärtuslike maastike määratlemise eesmärgiks maakonnaplaneeringus on olnud kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrite ning muude ajaloo „jälgede“ näol, maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamine põllumajanduslikel aladel ning maaelu toetamine.

Detailplaneeringu lahendus toetab seatavate maakasutus- ja ehitustingimuste kaudu maakonnaplaneeringus seatud eesmärgi.

## 2.2 Ruumilise arengu eesmärgid.

Üldine ruumilise arengu eesmärk on arengut suunavate dokumentide alusel ja arendaja soovi arvestades luua maapiirkonda uut maastikupilti sobivat elukeskkonda.



Illustratsioon detailplaneeringu elluviimisel tekkivast uuest maastikupildist.

## 2.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine.

Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.<sup>11</sup>

Detailplaneering näeb ette krundijaotuse:

- Krunt POS1 ligikaudu 3080 m<sup>2</sup>
- Krunt POS2 ligikaudu 2590 m<sup>2</sup>
- Krunt POS3 ligikaudu 1680 m<sup>2</sup>
- Krunt POS4 ligikaudu 2680 m<sup>2</sup>
- Krunt POS5 ligikaudu 2550 m<sup>2</sup>

<sup>11</sup> Alus: Planeerimisseadus § 6 lg 8

- Krunt POS6 ligikaudu 1,26 ha. Tegemist on detailplaneeringualal elamumaa kruntidest ja teemaa krundist ülejääva alaga. Detailplaneering ei näe ette POS6 baasil iseseisva katastriüksuse moodustamist. Ala jäetakse Kolgasoo ja Sepasoo katastriüksuste koosseisu.
- Krunt POS7 ligikaudu 1,37 ha. Tegemist on täiendavalt Viljandi Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldusega nr 370 alusel suurendatud detailplaneeringuala osaga, mis hõlmab osaliselt Kolgasoo katastriüksust. Detailplaneering ei näe ette POS7 baasil iseseisva katastriüksuse moodustamist. Ala jäetakse Kolgasoo katastriüksuse koosseisu

Kruntide POS1, POS2, POS4 ja POS5 hilisem jagamine väiksemateks elamumaa ei ole lubatud.

## 2.4 Krundi hoonestusala määramine.

Krundi hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.<sup>12</sup>

Detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala on kantud detailplaneeringu põhijoonisele (Joonis 2. Põhijoonis). Hoonestusala määramisel on arvestatud omavalitsuse poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteseiskohtadega.

- Krunt POS1 hoonestusala suurus ligikaudu 1982 m<sup>2</sup>
  - Krunt POS2 hoonestusala suurus ligikaudu 1564 m<sup>2</sup>
  - Krunt POS3 hoonestusala suurus ligikaudu 688 m<sup>2</sup>
  - Krunt POS4 hoonestusala suurus ligikaudu 1376 m<sup>2</sup>
  - Krunt POS5 hoonestusala suurus ligikaudu 1278 m<sup>2</sup>
  - Krunt POS7 hoonestusala suurus ligikaudu 820 m<sup>2</sup>
- 
- Kruntide POS1, POS2, POS4, POS5 hoonestusala kaugus ida- ja läänepoolsetest krundipiiridest on 4m.
  - Kruntide POS1, POS2, POS4, POS5 hoonestusala kaugus krunt POS3 piirist on 6m.
  - Kruntide POS1 ja POS2 hoonestusala kaugus Kehklase tee servast on 10m. Teekaitsevööndisse ei ole lubatud elamut ehitada. Piirang ei kehti elamu abihoonetele ja rajatistele. Sealjuures tuleb arvestada, et vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt esitatud tingimusele teekaitsevööndi sees olevas hoonestusalas on müra ja tolmutõrje meetmete rakendamine arendaja/huvitatud isiku kohustus. Kõik hooned peavad asuma määratud hoonestusosalal. Hoonestusala piire võivad ületada nende hoonete ehitisealuse pinna sisse mittekuluvad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse ja tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded.
  - Detailplaneeringualal elamumaa kruntidest lõuna poole jääval osal (POS6) tuleb tiigi rajamisel arvestada, et rajatava tiigi serv ei tohi kruntide POS4 ja POS5 hoonestusaladele olla lähemal, kui 10m.

---

<sup>12</sup> Alus: planeerimisseadus § 6 p 5

## 2.5 Vertikaalplaneerimine

Kogu detailplaneeringualal on absoluutkõrguste vahe kuni 14m, sh elamukruntide lubatud hoonestusalade piires kuni 8m. Vertikaalplaneerimine krundi ehitusõiguse elluviimiseks on lubatud ja vajalik, sh krunte teenindava tee rajamisel, veekogu rajamisel ja krundi läänepiiril asuva kraavi õgvendamiseks. Täpne lahendus tuleb anda ehitusprojektis (vt ka p 2.8.10 Sademevesi). Krundil POS7 on lubatud vertikaalplaneerimisega (täiendava pinnasetäite peale veoga) maapinda tõsta. Lubatud ei ole läänesuunalise kalde loomine sademevee juhtimiseks naaberkinnisasjale.

Kui planeeritavast tiigist üle jäävat kaevist on vaja võõrandada, siis saab seda teha vaid Keskkonnaameti nõusoleku alusel.<sup>13</sup>

## 2.6 Ehitusõiguse määramine.

Ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja asjakohasel juhul hoonete ja rajatiste suurim lubatud sügavus.<sup>14</sup>

### 2.6.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada.<sup>15</sup> Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus ehitise kasutamise otstarbe.

Detailplaneeringuga nähakse ette järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed<sup>16</sup>:

- Krundid POS1, POS2, POS4, POS5 – üksikelumumaa (EP);
- Krunt POS3 – teemaa (LT), vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)
- Krunt POS 6 – tehisjärve, tiigi maa (VT)
- Krunt POS7 – muu looduslik maa (ML), metsamaa (MM)

### 2.6.2 Hoonete suurim lubatud arv.

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.<sup>17</sup>

- Kooskõlas omavalitsuse poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteseisukohtadega on detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud arv üksikelamu krundil 3 (kolm), sh üks elamu (kood 11101, 11103) ja kaks abihoonet (kood 12744).

<sup>13</sup> <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-kiirus/maapou/kaevis-voi-katendi-kasutamine>

<sup>14</sup> Alus: planeerimisseadus § 126 lg 4

<sup>15</sup> Alus: planeerimisseadus § 126 lg 5

<sup>16</sup> Aluseks ministeeriumi poolt väljatöötatud soovituslikud detailplaneeringute leppemärgid ja tähistused

<sup>17</sup> Ehitusseadustik § 3 lg 2

- Krundil POS 3 on lubatud 1 (üks) planeeritava puurkaevu ja vajalike veepuhastusseadmete hoone.
- Krundil POS6 ei ole hooned lubatud. Krundile on planeeritud rajada veekogu ja tuletõrje veevõtukoht.
- Krundil POS7 ei ole hooned lubatud. Määratud hoonestusalale on vastavalt valitud reoveelahendusele lubatud kanalisatsiooniehitised (ehitise kasutamise otstarve kood 22230)
- Suurima lubatud hoonete arvu hulka üksikelamu kruntidel ei arvestata kasvuhoonet.

### 2.6.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna hulgas ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni 1m laiust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.<sup>18</sup>

- Detailplaneeringuga määratud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind üksikelamumaa krundil POS1 on 450 m<sup>2</sup>, POS4 on 400 m<sup>2</sup>, POS2 ja POS5 - 380 m<sup>2</sup>,
- Krundil POS3 on lubatud suurim hoone ehitisealune pind 12 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga lubatud maksimaalse hoonet ehitisealuse pinna realiseerimisel kujuneb elamumaa krundi täisehituseks kuni 15% krundi pinnast.

### 2.6.4 Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgema tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Ehitise absoluutne kõrgus on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini. Maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ka muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvata.<sup>19</sup>

- Elamu maksimaalne lubatud kõrgus on 8 meetrit maapinnast, abihoonetel 5 m maapinnast.
- Krundil POS3 lubatud puurkaevu ja veepuhastusseadme hoone maksimaalne lubatud kõrgus on 2,8 m maapinnast.
- Üksikelamutel on lubatud rajada üks maa-alune korrus.

<sup>18</sup> Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

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

## **2.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.**

- Hooned tuleb projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitleusega ja sobima maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslikule maastikule. Sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus. Ehitised peavad kogu oma kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele, olema ohutud ja heakorrastatud.
- Täispalkidest hoonete rajamine krundil ei ole lubatud.
- Hoonete välisviimistlusmaterjalidele ja värvitoonidele detailplaneeringuga nõudeid ei seata.
- Elamute põhimahul peab olema kahepoolse, 25 – 45 kraadi kaldega viil- või (pool)kelpkatus. Abihoonete katuse osas täpset katusekallet detailplaneeringuga ei määrata. Lahendus tuleb anda sobivuses elamukrundi terviklahendusega. Sobivuse hindaja on kohalik omavalitsus.
- Hoonete tuleohutusklassile detailplaneeringuga nõudeid ei seata. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

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

### **2.8.1 Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel.**

- Joonisel kujutatava illustreeriva iseloomuga info täpne järgmine projekteerimisel ja detailplaneeringu realiseerimisel ei ole kohustuslik. Kui detailplaneeringu joonis ja seletuskiri võimaldavad erinevat tõlgendamist, siis tuleb lähtuda seletuskirjast.
- Detailplaneeringu elluviimisel kõik ehitus- ja kaevetööd olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb kooskõlastada tehnovõrgu omaniku/valdajaga ning vallavalitsusega, kui planeeringu elluviimisega kavandatakse tegevusi vallatee kaitsevööndis.
- Detailplaneeringuga ette nähtud kruntidele juurdepääsuks vajalik tee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema valmis ehitatud enne esimese hoone ehitusloa saamist.
- Detailplaneeringuga ette nähtud muud tehnovõrgud (elektrivarustus, veevarustus ja reoveepuhastuse lahendus) peavad olema valmis (kasutusele võetud) ehitatud enne esimese hoone kasutusloa saamist.

### **2.8.2 Maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.**

Maaparandussüsteemist (MPS) tulenevate kitsenduste määramise eesmärgiks on tagada maaparandussüsteemi toimimine. Vaid hooldatud ja toimiv MPS tagab, et antud katastriüksus ja süsteemi kaudu seotud teised piirnevad katastriüksused on praegu ja jäävad ka edaspidi liigvee vabaks.

Maa-ameti avaliku maaparandussüsteemi kaardirakenduse kohaselt planeeringualal ei asu maaparandussüsteemi alal, kuid planeeringualast põhja pool põllumassiivil asub maaparandussüsteemi maa-ala (Saarepeedi. vid 3101810010010001) ja loomuliku loodusliku kalde tõttu valgub ulatuslikult pinnalt sademevesi detailplaneeringu idapiiril asuva kraavi kaudu planeeritavasse tiiki ja sealt edasi Koka oja suunas.

Maakasutustingimused seatakse sademevee juhtimisele (p 2.8.10).

### 2.8.3 Veevarustus

Detailplaneeringuala ei asu kohaliku omavalitsuse poolt määratud ühisveevärgiga<sup>20</sup> kaetud alal.

Detailplaneering näeb planeeritavate elamumaa kruntide veega varustamiseks ette lokaalse lahendusena puurkaevu rajamise krundil POS3. Krundile POS3 kavandatud puurkaevu asukoht on valitud selliselt, et kaevu hooldusala<sup>21</sup> ei koorma piirnevaid elamumaa krunte.

### 2.8.4 Reoveekäitlus

Planeeritav ala ei asu reoveekogumisalal.<sup>22</sup> Ühiskanalisatsioon puudub. Planeeritav ala ei asu kohaliku omavalitsuse poolt määratud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise alal.

Planeeritavate elamumaa kruntide reoveekäitluse lahendusena on ette nähtud omapuhasti, kuna vajalik reostuskoormus jääb alla 50 inimekvivalendi<sup>23</sup>. Planeering näeb ette biopuhasti krundil POS7, kuhu suunatakse kruntide reovesi. Biopuhasti asukoha täpne jälgimine ei ole kohustuslik. Biopuhasti täpne asukoht pannakse paika ehitusprojekti. Biopuhasti asukohavalikul on kohustuslik jälgida, et veeseaduse § 127 lõikest 1 tuleneva kitsenduse kohaselt ei ole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine kaevu hooldusalal ja lähemal, kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Reoveepuhastite projekteerimisel ja heitvee juhtimisel pinnasesse tuleb lähtuda veeseadusest ja selle alusel seatud muudest rakendusaktidest. Täpne lahendus tuleb anda ehitusprojekti.

### 2.8.5 Jäätmekäitlus

Nõuded jäätmete tekke ning jäätmetest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks tulenevad jäätmeseadusest<sup>24</sup> ja pakendiseadusest.<sup>25</sup> Samuti kohaliku omavalitsuse jäätmekavast ja jäätmehoolduseeskirjast, millega on kehtestatud jäätmekäitluse ja jäätmete hoidmise korraldus ning sellega seotud tehnilised nõuded, nagu kogumismahutite tüüp, materjal, suurus, mahutite alus ja paiknemine ning ühiste kogumismahutite kasutamine.<sup>26</sup>

- Detailplaneeringu elluviimisel ehitustegevuse käigus tekkivate ehitusjäätmete kogumine tuleb korraldada tekkekohal, sh tuleb ehitusprojekti esitada andmed pinnasetööde mahtude kohta ning selgitused jäätmete liigiti kogumise kohta ning jäätmetega kavandatavate käitlustoimingute kohta.

<sup>20</sup> Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus § 2 tähenduses on ühisveevärg vee-ettevõtte hallatav ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või see teenindab vähemalt 50 elanikku.

<sup>21</sup> Hooldusala 10m on puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas (veeseadus § 154)

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

<sup>23</sup> Alus: Veeseadus § 96

<sup>24</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/114062013006?leiaKehtiv>

<sup>25</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042012006?leiaKehtiv>

<sup>26</sup> Alus: Jäätmeseadus § 71 lg 2.

- Jäätmekonteineri asukohad elamumaa krundil tuleb kajastada krundi hoonestusprojektis. Peale elamute kasutusloa saamist tuleb liituda korraldatud jäätmeveoga.<sup>27</sup>

Krundil POS6 planeeritava tiigi rajamisel tekkiva kaevise maht<sup>28</sup> (hinnanguliselt 24 000 m<sup>3</sup>), on ette nähtud laiali planeerida planeeringualaga vahetult külgneval alal samal kinnisasjal.

- Ehitamise käigus üle jääva kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine on lubatud ainult Keskkonnaameti loal.

### 2.8.6 Tuleohutuse tagamise tingimused

Tuleohutuse seaduse kohaselt peab ehitisel olema nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht (TTV), välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kasutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega. Veevõtukoht peab vastama seadusega kehtestatud nõuetele<sup>29</sup>

Detailplaneering näeb tuletõrjevee tagamise ette kuivhüdrandiga planeeritavast tiigist krundil POS6 (Joonis 2. Põhijoonis).

- Tuletõrje veevõtukoht peab olema rajatud enne esimese hoone ehitusloa saamist. Tuletõrje veevõtukoha rajamisel ja selle hooldamisel tuleb arvestada, et veevõtukoha olemasolu ja hoolduse tagab ehitise omanik, välja arvatud juhul, kui veevõtukoha rajamine on kohaliku omavalitsusega kokku lepitud või korraldatud teisiti. Kui veevõtukoht tagab rohkem kui ühe ehitise puhul veevõtukoha nõude täitmise, siis tagavad veevõtukoha olemasolu nende ehitiste omanikud ühiselt.<sup>30</sup>
- Hoonete tuleohutusklassile detailplaneeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojektiga.
- Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehitistlike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Rakendatavad tuleohutusmeetmed, nende ulatus, tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamise vajadus tuleb määrata hoone ehitusprojektis.

### 2.8.7 Elektrivarustus

Detailplaneeringualal olemasolev elektrivarustus puudub.

Detailplaneeringu koostamiseks on 20.02.2024 väljastatud Elektrilevi tehnilised tingimused nr 467636 (Lisa 5)

Detailplaneeringu lahendus näeb kooskõlas tehniliste tingimustega ette toite olemasolevast alajaamast Sepasoo: (Võhma) maakaabelliini kruntideni munitsipaaltee (Kehklase tee) teemaa alal ja kruntideni viiva eratee ääres. Maakaabelliinile on arvestatud tehnovõrgu kaitsevöönd (servituudiala) seadusjärgse kinnisomandi kitsenduse ulatuses (sh väljaspool planeeritavat

<sup>27</sup> Detailplaneeringu koostamise ajal kehtib antud alal minimaalne jäätmeveo sagedus 1 x 12 nädala tagant

<sup>28</sup> Lisa 3. KSH eelhinnang

<sup>29</sup> Tuleohutuseseadus § 23 ja § 24. Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“.

ala). Kruntide piiri äärde teealasse on planeeritud mitmekohalisena liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks planeeritud välisvalgustust.

Elektriprojekti koostamisel tuleb arvestada:

- Planeeritava elektrikaabli asukoht joonisel on illustratiivne. Projekti koostamisel võib seda täpsustada, sealjuures kaabli peab projekteerima nii, et selle rajamisel säiliks Kehklase tee äärne kõrghaljastus. Elektrikaabli projekterimine piki sõiduteed tee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaabli kaitsetsooni.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini ja hoonete vaheline elektrivarustus elamumaa krundil tuleb projekteerida maakaabliga.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada:

- Tagada tuleb liitumiskilbi/jaotuskilbi juurdepääs ja vaba teenindamine.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Arendaja peab arvestama, et vajadusel elektrivõrgu ümberehitamine hoonestuse rajamisel toimub kliendi kulul. Selleks tuleb esitada vastav taotlus Elektrilevi OÜ-le.
- Peale detailplaneeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### **2.8.8 Soojavarustus**

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Rajatavate hoonete soojavarustus on planeeritud tagada lokaalsete kütteseadmetega.

### **2.8.9 Sidevarustus**

Detailplaneering näeb elamumaa kruntide jaoks ette mobiilse andmesidelahenduse. Tehniliste võimaluste tekkimisel kaabliga andmesideühenduse tagamiseks tuleb taotleda kohalikult omavalitsuselt vajadusel projekteerimistingimused ja teenuse pakkuja tehnilised tingimused.

### **2.8.10 Sademevesi**

Olemasolev sademeveekanaliseerimine planeeringualal puudub. Kogu planeeringuala iseloomustab suur absoluutkõrguste vahe (ca 14m) ja see määrab sademevee liikumise loomuliku suuna põhjast lõunasse. Sademevee täpne lahendus tuleb anda ehitusprojekti, milles tuleb arvestada järgmiste põhimõtete ja tingimustega:

- Elamumaa krundil tuleb sademevesi maksimaalselt immutada krundi haljasaladel.
- Kruntidelt POS1 ja POS2 tuleb sademevesi suunata planeeringuala idaservas olevasse kraavi või kokkuleppel Kolgasoo katastriüksuse omanikuga tee alt läbi loodusesse ja/või tee äärde rajatavasse kraavi.
- Sademevee suunamine reoveekanaliseerimise kaudu biopuhastisse ei ole lubatud

- Kliimamuutuse mõjude leevendamiseks, mis võib väljenduda kestvates põuaperioodides, tuleb projektis ette näha võimalus katusepindadelt sadevee kogumiseks mahutisse ja selle kasutamine kastmisveena. Vältida tuleb suurkaevust põhjaveevaru kasutamist kastmiseks. Kliimamuutuste mõju võib väljenduda ka valangvihmade suurenemises, mille negatiivse mõju vähendamiseks (nt erosioon, teekatte ärauhumine) tuleb vajadusel kaaluda kogujakraavi rajamist planeeringuala põhjaservas Kehklase tee äärde ja sealt vee suunamist planeeringuala idaservas asuvasse kraavi.

### 2.8.11 Müra ja vibratsioon

Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müra normtase on normitud arvsuurus, mida kasutatakse erineva müraolukorra hindamisel.<sup>31</sup>

Puuduvad teadaolevad andmed teostatud mürauringute ja müra mõju ulatuse kohta planeeringualale tulenevalt Kehklase tee liikluskoormusest. Detailplaneeringuga ei kavandata ega lubata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise. Seetõttu ei sisalda planeeringudokumentatsioon mürahinnangut.<sup>32</sup> Võib eeldada, et müratase oluliselt ei muutu, sest elamumaa krundid müra ei põhjusta ja neli planeeritavat elamumaa krunti ei muuda oluliselt ka vallatee liikluskoormust.

Detailplaneeringuga seatakse tingimus vallateelt lähtuva müra vähendamiseks (vt p 2.10 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine).

- Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda seadusega määratud müra normtasemetest. Detailplaneeringuga täiendavaid nõudeid ei seata.
- Planeeritavate hoonete puhul tuleb nõuetekohase vibratsioonitaseme tagamiseks projektis ette näha ehituslike meetmete rakendamine.

### 2.8.12 Radoonioht

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

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

<sup>31</sup> Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

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

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

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

### 2.8.13 Insolatsioonitingimused

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

### 2.8.14 Krundi piirdeed.

- Vastavalt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud omavalitsuse lähteseiskohtadele määratakse krundi piirete maksimaalseks kõrguseks 1,5 m.
- Läbipaistmatut piirdeaeda ei ole lubatud rajada, va kruntide POS1 ja POS2 põhjapiiril teelt lähtuva liiklusrumä ja tolmu vähendamiseks.

## 2.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Planeeringuala liikluskorralduse põhimõtteline lahendus ja tingimused:

- Juurdepääs planeeringualale olemasolevast asukohast avalikult kasutatavalt Kehklase teelt (7150030).
- Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel puudus arendajal soov avalikuks kasutamiseks määratud tee planeerimiseks. Arendaja peab arvestama, et kohalikul omavalitsusel puudub ka kohustus tee määramiseks avalikuks kasutamiseks. Lähtudes sellest ei kavandata detailplaneeringuga rajada avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed ehitusseadustiku (EhS) § 92 lg 5 tähenduses.<sup>35</sup> Kruntidele juurdepääsuks rajatakse planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt uus mitteavalik eratee kuni kavandatava tuletõrje veevõtukohani nõuetekohase ümberpööramise võimalusega (joonis 2). Selleks seatakse detailplaneeringuga tingimus detailplaneeringu elluviimisele (p 2.8.1).
- Planeeritava erateele määratakse elamumaa kruntidele juurdepääsuks servituudivajadus (vt p 2.13).
- Parkimine tuleb lahendada oma krundil ja võib lahendada krundil POS3. Iga elamumaa krundi kohta tuleb ette näha vähemalt kaks parkimiskohta.

## 2.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Üldiseks põhimõtteks on kogu hoonestusest ja parkimisaladest vaba ala haljastamine.

- Tehnorajatiste kaitsevööndis kõrghaljastuse rajamine lubatud ei ole.
- Kohustuslik on säilitada kruntide POS1 ja POS2 põhjapiiril Kehklase tee ääres olev puuderivi, millel on vahetu mõju liikluspinnalt lähtuvate häiringute vähendamisel. Samuti on sellel tähtsus maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslikku maastiku

<sup>35</sup> Vastavalt ehitusseadustiku § 92 lg 8 võib eratee olla avalikkusele ligipääsetav, kui see on omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga.

kujundava elemendina. Hävinud või ohtlike puude eemaldamisel tuleb teha asendusistutus.

- Planeeringuala idapiiril olemasoleva kraavi õgvendamisel ja puhastamisel tuleb selle äärde taastada haljastus antud kasvukeskkonnale omase taimestikuga.
- Krundil POS3 puurkaevu rajamisel tuleb selle hooldusala (10m) ulatuses rajada kaitsehaljastus, kus parkimist kavandada ei ole lubatud.

## 2.11 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud.

### 2.11.1 Keskkonnamõju

Detailplaneeringu algatamisel otsustas vallavalitsus mitte algatada koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH-d), kuna planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kavandatava tegevusega ja detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Otsus tugines Viljandi Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist Liisa Kaasik poolt koostatud keskkonnamõju eelhindangule (lisa 3) ning selle kohta antud Keskkonnaameti seisukohale (Lisa 4).

Koostatud KSH eelhindangu põhjal jõuti järgmiste järeldusteni:

- Detailplaneeringu elluviimisega seotud asjakohased keskkonnamõjud on peamiselt seotud ala paiknemisega väärtusliku maastiku ja põllumajandusmaal ning rohekoridori alal. Kuna ala ei ole põllumajanduslikus kasutuses, on mõju väärtuslikule põllumajandusmaale vähene;
- Rohekoridori ei lõigata läbi ja selle sidusus säilib<sup>36</sup>;
- Detailplaneeringuga kavandatu ei too kaasa olulist õhusaastet, müra või vibratsiooni;
- Detailplaneeringuga ei kaasne olulist mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 aladele;
- Puudub kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja taanduvad.

Detailplaneering ei käsitle mõjusid looduskaitseobjektidele ja kultuurimälestistele, sest planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti. Lähimad kaitstavad loodusobjektid asuvad planeeringualast ca 460 m (Varesemägede maastikukaitseala, KLO1000445) ja ca 560 m (Vana-Võidu park, KLO1200064) kaugusel. Detailplaneeringuala ei asu Natura 2000 alal ega selle vahetus läheduses. Lähimaks Natura 2000 võrgustiku alaks on ca 5,9 km kaugusele jääv Viljandi loodusala (RAH0000494). Eeldatavalt kavandataval tegevusel puudub mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele ja kaitseesmärkidele. Lähim kaitstav üksikobjekt on Taari künnapuu (keskkonnaregistri kood KLO4000857), mis jääb planeeringualast ca 140 m kaugusele.

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

<sup>36</sup> Detailplaneeringuala ei asugi rohevõrgustiku alal seal kehtiva Saarepeedi valla üldplaneeringu ega ka hilisemalt kehtestatud Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt.

arendustegevus. Lähimaks keskkonnaluba omavaks käitiseks on Vana-Võidus N.R.Energy Osaühingu katlamaja (keskkonnaluba L.ÕV/322230), mis jääb planeeringualast ca 1,6 km kaugusele.<sup>37</sup>

Vee- ja reoveelahendus osas seatakse detailplaneeringuga tingimus, mis vähendab joogivee reostumise ohtu.

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

Kokkuvõtteks detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

### **2.11.2 Majanduslikud mõjud**

Antud detailplaneeringu olemusest lähtuvalt ei too see kaasa täiendavaid töökohti, teenuseid ega otsest majandustegevust. Kavandatav tegevus võib majanduskeskkonda kaudselt positiivelt mõjutada. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lähiümbruse kinnisvara väärtust. Võib eeldada, et negatiivseid majanduslikke mõjusid planeeringuga ei kaasne.

### **2.11.3 Kultuurilised mõjud**

Kultuur kõige üldisemas mõistes on inimtegevus ja selle tulemus. Oluliseks peetud inimtegevuse tulemus on riigis kaitse alla võetud ning sellised objektid lähiümbruses puuduvad. Selliste objektide mõju planeeringualale puudub. Võib eeldada, et detailplaneeringu elluviimine ei oma kultuurilisi, olemasolevat olukorda muutvaid negatiivseid mõjusid. Pigem atraktiivse ja hooldatud elukeskkonna väljaehitamine omab positiivset mõju üldisele maastikupildile.

### **2.11.4 Sotsiaalsed mõjud**

Sotsiaalse mõju all tuleb detailplaneeringu tähenduses mõista võimalikku otsest vastust teise isiku või grupi poolt välja kutsud välistele mõjutustele, mis avaldub hoiakute ja käitumise muutustes. Detailplaneering ei mõjuta ligipääsetavust, teenuste kättesaadavust ega ohusta kogukonna turvatunnet. Samuti puudub detailplaneeringu elluviimisel sotsiaalse häiringuna käsitletav negatiivne mõju lähielanike varale. Kavandatav tegevus ei muuda välisõhku, müraolukorda ega üldist heaolu. Sellest tulenevalt võib eeldada, et mõju sotsiaalsele keskkonnale olemasoleva olukorraga võrreldes ei muutu. Kaudselt on tekkiv mõju positiivne, sest piirkonda elama asuvad inimesed vajavad ja tarbivad erinevaid kohalikke sotsiaalteenuseid.

---

<sup>37</sup> Allikas: Keskkonnaameti 14.06.2022 kiri nr 6 5/22/10386-2

## 2.12 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

Kuritegevuse riski vähendavateks meetmeteks on:

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

## 2.13 Servituudi seadmise vajaduse määramine.

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

- Detailplaneering näeb ette teeservituudi seadmise vajaduse rajatavale erateele avalikult vallateelt (Kehklase tee) kuni krundini POS3, kus toimub juurdepääs elamukruntidele.
- Tulenevalt tehnorajatiste asukohast on vajadus isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmiseks tehnorajatise (elektriliin) omaniku kasuks. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab reaalservituudile.<sup>39</sup> Seaduses sätestatud juhtudel on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või rajatist.<sup>40</sup>
- Uute kavandatavate tehnorajatiste korral (ühisveevärk ja kanalisatsioon) tuleb ehitusprojektis määrata tehnorajatiste liitumispunktide täpsed asukohad ja projekti joonisel IKÕ vajadusega maa-ala ulatus.<sup>41</sup>

## 2.14 Detailplaneeringu jooniste nimekiri.

Joonis 1. Tugijoonis

Joonis 2. Põhijoonis

---

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

<sup>39</sup> Alus: Asjaõigusseadus § 225

<sup>40</sup> Alus: Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>

<sup>41</sup> Detailplaneering käsitleb vaikselt IKÕ vajadusega alaks ehitise seadusest tulenevat kaitsevööndi ulatust. Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seadusega määratud ulatuses seda ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja omanikul on kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

## **2.15 Detailplaneeringu lisade nimekiri**

Lisa 1. Detailplaneeringu algatamise korraldus

Lisa 2. Detailplaneeringu algatamise korralduse lisa – asendiplaan

Lisa 3. Keskkonnamõju eelhindang

Lisa 4. Keskkonnaameti seisukoht keskkonnamõju eelhindangu kohta.

Lisa 5. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 467636

Lisa 6. Elektrilevi kooskõlastus

Lisa 7. Viljandi Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldus nr 370

Detailplaneeringu koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Volitatud arhitekt Sulev Ilves

Planeerija Raivo Laidma