

## **Karola tee 4 (62901:002:0165) detailplaneering**

|                                               |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Töö nr:</b>                                | <b>2501</b>                                                                                         |
| <b>Aadress:</b>                               | Karola tee 4, Mustivere küla, Viljandi vald, Viljandi mk                                            |
| <b>Planeeringu<br/>koostamise korraldaja:</b> | <b>Viljandi Vallavalitsus</b>                                                                       |
| <b>Koostamisest<br/>huvitatud isik:</b>       | <b>Enno Rimmel</b>                                                                                  |
| <b>Projekti koostaja:</b>                     | <b>RSTV Arhitektuur OÜ</b><br>Reg: 16804930<br>Mtr: EEP004969<br>Aadress: Soone 8-2, Tallinn, 12616 |
| <b>Arhitekt:</b>                              | <b>Andres Ristov</b><br>Tel: +372 5801 2494<br>E-post: andres.ristov@gmail.com                      |
| <b>Stadium:</b>                               | Detailplaneering                                                                                    |
| <b>Kuupäev:</b>                               | 22.08.2025                                                                                          |
| <b>Muudatus:</b>                              | v08 / 01.09.2026                                                                                    |

/allkirjastatud digitaalselt/

## PROJEKTI KOOSSEIS

### A - SELETUSKIRI

### B - JOONISED

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 1. Situatsiooniskeem | 1:5000 |
| 2. Põhijoonis        | 1:500  |
| 3. Illustratsioonid  | -      |

### C - LISAD

## Sisukord

|        |                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED .....                              | 3  |
| 1.1    | Üldosa .....                                                                | 3  |
| 1.2    | Alusdokumentatsioon .....                                                   | 3  |
| 2      | PLANEERINGUALA KIRJELDUS .....                                              | 3  |
| 2.1    | Planeeringuala ulatus.....                                                  | 3  |
| 2.2    | Ala kirjeldus ja olemasolev olukord .....                                   | 4  |
| 3      | DETAILPLANEERINGU LAHENDUS .....                                            | 4  |
| 3.1    | Kruntideks jaotamine .....                                                  | 4  |
| 3.2    | Kruntide hoonestusala .....                                                 | 4  |
| 3.3    | Kruntide ehitusõigus .....                                                  | 5  |
| 3.4    | Juurdepääsud ja parkimine .....                                             | 5  |
| 3.5    | Hoonestuse arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused ..... | 5  |
| 3.6    | Haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine .....                           | 6  |
| 3.7    | Tehnovarustus .....                                                         | 7  |
| 3.7.1  | Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....                        | 7  |
| 3.7.2  | Elektrivarustus ja elektrivarustuse rajatised .....                         | 8  |
| 3.7.3  | Soojavarustus .....                                                         | 8  |
| 3.7.4  | Telekommunikatsioonivarustus.....                                           | 8  |
| 3.8    | Tuleohutus.....                                                             | 8  |
| 3.9    | Kuritegevuse riske vähendavad tegevused .....                               | 9  |
| 3.10   | Keskkonnatingimuste seadmine .....                                          | 9  |
| 3.10.1 | Jäätmed .....                                                               | 10 |
| 3.10.2 | Energiatõhusus.....                                                         | 10 |
| 3.10.3 | Müra ja vibratsioon .....                                                   | 10 |
| 3.10.4 | Radoon .....                                                                | 11 |
| 3.10.5 | Insolatsioon.....                                                           | 11 |
| 3.11   | Muinsuskaitse .....                                                         | 11 |
| 3.12   | Servituudi seadmise vajadus.....                                            | 11 |
| 3.13   | Planeeringu elluviimine ja etapiviisiline tegevuskava .....                 | 12 |

# 1 PLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

## 1.1 Üldosa

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa Karola tee 4 (62901:002:0165) krundi jaotamine kaheks eraldiseisvaks krundiks ja nendele ehitusõiguse määramine.

Planeeringu ala on seotud kehtiva (kehtestatud 15.02.2012) detailplaneeringuga, mille lahendused ja järelused on ka käesoleva planeeringu koostamise peamine alus, mis tagaks ühtse tervikliku keskkonna.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine ei muuda naaberkruntide senist ehitusõigust.

Planeering koosneb 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.

## 1.2 Alusdokumentatsioon

Planeeringu koostamise alusdokumentatsioon:

- Algamise korraldus - Viljandi Vallavalitsuse 06.11.2024 korraldus nr 441 Mustivere külas Karola tee 4 ja Karola tee katastriüksuste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Geodeetiline alusplaan - OÜ Tollipulk 06.01.2025 (töö nr 1870-25GEO). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500;
- Viljandi maakonnas Pärsti vallas Mustivere külas asuva Karola maaüksuse (62901:002:0137) detailplaneering (kehtestatud 15.02.2012);
- Pärsti valla üldplaneering - Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrus nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

# 2 PLANEERINGUALA KIRJELDUS

## 2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringualaks on Karola tee 4 katastriüksus (62901:002:0165) ning on seotud juurdepääsude loomise näol Karola tee (62901:002:0162)- ja Annamõisa (62901:002:0034) katastriüksustega.

Planeeringuala suurus on ca 7523 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala ulatus vastavalt Viljandi Vallavalitsuse 06.11.2024 korraldus nr 441 lisa 1 skeemile.

## 2.2 Ala kirjeldus ja olemasolev olukord

Planeeringuala asub Viljandi vallas Mustivere külas Karola tee 4. Sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringuala on Viljandi linnast ca 3,5 km kaugusel. Bussipeatus asub kohe planeeringuala kõrval.

Karola tee 4 katastriüksus on hoonestamata.

Kõrghaljastus puudub ning on valdavalt heinamaa.

Maapind on kerge kaldega kirde ja lõuna suunas. Juurdepääs erateelt (Karola tee).

Olemasolevad elektri- ja veevarustuse liitumispunktid paiknevad krundi loodeküljel Karola tee katastriüksusel.

Kitsendustena tuleb arvesse võtta riigitee (24124 Viljandi-Suure-Jaani tee) kaitsevööndi ja krundi läbiva madalpinge õhuliini kaitsevööndi.

Arvestades, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja anda vajadusel meetmed müra, vibratsiooni ja saaste normikohasuse tagamiseks.

## 3 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 3.1 Kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendus näeb ette:

- Karola tee 4 katastriüksuse (62901:002:0165) jagamise kaheks üksiklamu maa krundiks Pos 1 ja Pos 2.
- Teha ettepanek anda olemasolev eratee (Karola tee, 62901:002:0162) avalikku kasutusse pärast väljaehitamist ja mustkatte alla viimist.

Moodustatud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

|       | Pindala m <sup>2</sup> | Sihtotstarve      |
|-------|------------------------|-------------------|
| Pos 1 | 2437                   | EP (üksiklamumaa) |
| Pos 2 | 2848                   | EP (üksiklamumaa) |

### 3.2 Kruntide hoonestusala

Hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse. Samuti võib hoonestusalaselle rajada parkimisala ja istutada puid ning põõsaid.

Kruntide hoonestusala on määratud krundi piiridest üldjuhul 4 m kaugusele. Pos 2 hoonestusala on krundi kagupoolsest servas 11,5 m, sest krundile jääb madalpinge õhuliin. Edelaküljel määrab hoonestusala piiri riigitee 24124 Viljandi-Suure-Jaani tee 30m kaitsevöönd.

### 3.3 Kruntide ehitusõigus

Kruntidele määratud ehitusõigus on välja toodud „Põhijoonise“ tabelis. Kruntidele on lubatud ehitada vastavalt ehitusõiguses toodud hoonestus. Vastavalt kasutamise otstarbe järgi: üks üksikelamu ja kaks abihoonet. Elamuehituses jääb põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Sobivad on kuni 2 korruselised kaldkatuse-, ärkli- või mansardkorrusega elamud.

Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 8,5 m ja abihoonete maksimaalne kõrgus 8,0 m. Hoonete kõrgus mõõdetakse vahetult ümbritseva maapinna aritmeetilise keskmisest kõrgusest. Arvesse ei võeta väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.

Hoonete katusekalded on 15° - 45°. Põhimahu (või katuseharja) suund on näidatud „Põhijoonisel“. Lubatud ei ole alla 5 kraadised katusekalde erinevused ühes ja samas hoonete grupis, kuna väike katusekalde erinevus jätab piirkonnast korratu mulje.

### 3.4 Juurdepääsud ja parkimine

Põhijoonisel näidatud võimalikke juurdepääsude asukohti on lubatud projekteerimise käigus täpsustada selliselt, et need vastaks kehtivatele õigusaktidele, normidele ja standarditele. Riigiteelt uusi ligipääse/mahasõite ei planeerita.

Pos 1 juurdepääs krundile jääb olemasolevalt Karola teelt.

Pos 2 krundile juurdepääs on planeeritud Karola teelt läbi Pos 1 ja Annamõisa (62901:002:0034) krundi, millele seatakse servituudid. Servituudi seadmise alas paikneb olemasolev kruusakattega eratee (Tart-Hansu tee), mis on lisa juurdepääs Tart-Hansu (62901:002:0138) krundile operatiivsõiduki tarbeks. Servituudi alasse jääv kruusatee lõik rekonstrueerida selliselt, mis kannab ehitus- ja päästesõiduki. Tee peab olema tolmuva katendiga (näiteks freesasfalt või mustkate). Servituudi alasse jääv Tart-Hansu tee lõik ja selle rekonstrueerimine ei kitsenda olemasolevaid tingimusi terve Tart-Hansu tee kasutamise- ega läbipääsetavuse osas.

Sõidukite parkimine lahendatakse krundisisiselt. Parkimiseks näha ette minimaalselt 3 kohta. Parkimiskohtade paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus

### 3.5 Hoonestuse arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused

#### Hooned:

- Rajatava hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja arhitektuurselt piirkonda sobiv.
- Hooned peavad hoonestuslaadiga sobituma ümbritsevasse keskkonda. Ehitamisel tuleb arvestada asula omapäraga, et säiliks asulale omane ruum.
- Ühe krundi elamukompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima ja moodustama arhitektuurse terviku.
- Hooned tuleb projekteerida selliselt, et need oleksid kestvad ja otstarbekad.

- Hooned tuleb paigutada planeeringus piiritletud hoonestusaladele.
- Korruselisus: maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust. Maa-aluste korruste osas piirangud puuduvad.
- Katusekalde: 15° - 45°. Põhimahu (või katuseharja) suund on näidatud „Põhijoonisel“. Lubatud ei ole alla 5 kraadised katusekalde erinevused ühes ja samas hoonete grupis, kuna väike katusekallete erinevus jätab piirkonnast korratu mulje.
- Hoone konstruktsioon: valida riigimaanteelt lähtuvaid võimalikke mõjusid arvestades (müra, vibratsioon). Müra ja vibratsioon hoone ruumides ei tohi ületada kehtivaid piirmäärasid. Müra ja vibratsiooni levikut aitab takistab näiteks massiivsete konstruktsioonide kasutamine.
- Välisviimistlus: keskkonda sobivate materjalidega ja väikeelamule sobiva kvaliteeditasemega – näiteks puit, kivi, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritult).
- Hoonete ümberehitused ja fassaadide, sealhulgas uste ja akende, muudatused tuleb kooskõlastada vallavalitsusega ehitusprojekti alusel.

#### Rajatised:

- Rajatised tuleb paigutada planeeringus piiritletud hoonestusaladele.
- Asukoha valikul peab järgima kajasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõudeid.
- Piirded: Krundid on planeeritud piirata korrektse kujupidava piirdega, mille lubatud suurim kõrgus on 1,4 m maapinnast. Piirdeaiaid on üldjuhul planeeritud kruntide piiridele, erandiks on riigimaantee poolne krundipiir, kus piirdeaed on planeeritud 18,0 m kaugusele riigimaantee katendi servast. Samuti määrab piirdeaia asukoha Annamõisa poolsete krundi servadesse seatavad servituudid. Kruntide piiretena ei ole lubatud läbipaistmatute puit-, kivi või metallpiirete rajamine. Piirdeaiaid tuleb projekteerida arhitektuurselt sobivana hoonetega. Piirete lahendus peab sisaldama ehitusprojekti. Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile. Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

### 3.6 Haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

#### Haljastus:

- Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus puudub.
- Kruntide uushaljastus lahendatakse vastavalt iga krundi omaniku soovile. Uute puude istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist ning riigiteele vajalikku külgnähtavust ja vaba ruumi nõuet.
- Pos 2 krundi haljastamisel peab vabaks jääma servituudi vajadusega maa-ala tuletõrjevoolikute vedamiseks.
- Riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) leevendamiseks istutada kaitsehaljastus planeeringuala edelaserva. Planeeritud kaitsehaljastuse (nt kuuseheki) istutamisel järgida riigitee külgnähtavuse 18 m nõuet.

**Heakord:**

- Jäätmete kogumine kruntidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätme-eeskirjas ja jäätmekavas toodud nõuetega.
- Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletav kogumiskonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteineri võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse alla, mis on vähemalt 4 m kaugusel hoonest.
- Jäätmekäitlus lahendatakse jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel.
- Jäätmekonteinerite asukohad tuleb kajastada hoonete ehitusprojektides.

**Vertikaalplaneerimine:**

- Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirinaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.
- Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele ning tänava ja riigitee alale.
- Krundi sõidukite parkimisplatsi rajamisel eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

**3.7 Tehnovarustus**

Detailplaneeringu alal on olemasolevad vee- ja elektrivarustuse liitumispunktid. Ala (Pos 2 krunti) läbib madalpinge õhuliin.

Planeeringualale kavandatud elamukruntidel peab olema tagatud reovee kogumine ning sademevee immutamine.

**3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi**

Planeeringu alas on olemasolevad veevarustuse liitumispunktid. Uutel kruntidel on kohustuslik liituda olemasoleva ühisveevärgiga.

Pos 2 veevarustuse tagamiseks tuleb luua servituudiala Pos 1 krundi lääneserva.

Planeeritaval alal kanalisatsioonitorustikud puuduvad. Ühiskanalisatsiooni rajamiseks tehtavad kulutused oleksid majanduslikult ebaproportsionaalselt suured. Reovee kanaliseerimine on planeeritud lahendada lokaalselt: igale krundile on planeeritud reoveepuhasti (septik ja imbväljak). Eluhoone ei või asuda kanalisatsiooniehitise kuja piires. „Põhijoonisel“ kajastatud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele õigusaktidele, normidele ja standarditele.

Kuna elamukruntidel suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naaberkrundile ja teemaa-alale on keelatud. Pos 2 krundi hoonestuse projekteerimisel näha ette tulvavete valgumine maantee äärsesse kraavi.



### 3.7.2 Elektrivarustus ja elektrivarustuse rajatised

Planeeringu ala loodeküljel Karola tee katastriüksusel on olemasolevad elektrivarustuse liitumispunktid. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga. „Põhijoonisel“ kajastatud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Pos 2 elektrivarustuse tagamiseks tuleb luua servituudiala Pos 1 krundi lääneserva.

Võimalusel on lubatud kasutada ka taastuenergia lahendusi, nt päikesepaneele.

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

Planeeringualal asub olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluv alla 1 kV elektriõhuliin (väline tunnus M22556341). Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 2 meetrit.

### 3.7.3 Soojavarustus

Hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud on soojuspumbad (sh maaküte), osaline elektriküte ja taastuenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

### 3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolevad sidekaablid paiknevad planeeringuala idaserval Annamõisa katastriüksusel ja edelaservas piki riigimaantee teepeenart.

Sidelahenduse liitumispunktid rajada vastavalt kehtivas detailplaneeringus kehtestatud nõuetele ja paigutusega. Vajadusel kasutada Karola tee 3 krundile ettenähtud liinikoridori. DP järgne liitumispunktide rajamine kooskõlastada Telia Eesti AS.

## 3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Käesoleva detailplaneeringuga määratletud hoonestusalad asuvad naaberkruntide hoonete tuleohutuskujadest normikohasele kaugusele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala

lubatud kuni 400 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud elamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m<sup>2</sup>.

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Viljandi-Suure-Jaani teelt ja edasi Karola teelt. Pos 2 krundile juurdepääs on planeeritud läbi Pos 1 ja Annamõisa (62901:002:0034) krundi, millele seatud servituutide alas paikneb olemasolev kruusakattega tee.

Hoonete väline tulekustutusvesi saadakse Vanausse katastriüksuse detailplaneeringu raames väljaehitatavast tuletõrje veevõtukohast (Vanausse teel, Vanausse tee 8 kinnistu lõunaserval).

Pos 1 krundi välise tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud seada servituut Pos 2 krundile voolikute vedamiseks veevõtukohast.

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

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

### 3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tegevused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on oluline:

- Tagada hea nähtavus (nii territooriumi valgustatus kui vaated naaberaladelt, n - ö naabrivalve võimalus);
- Piirata krundile sissepääsu (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud) ja kasutada lukustatavaid väravaid;
- Eristada selgelt avalik ja eramaa, st eramaa piiramine piirdega.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste puhul lähtuda standardist EVS 809-1 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

### 3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

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

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse

detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega

RSTV Arhitektuur OÜ

Reg. 16804930

Mtr. EEP004969

Soone 8-2, Tallinn, 12616

Tel: +372 5801 2494

E-post: andres.ristov@gmail.com

Töö nr: 2501

Karola tee 4 (62901:002:0165) detailplaneering

Karola tee 4, Mustivere k, Viljandi v, Viljandi mk

Detailplaneering

22.08.2025

Muudatus: v08 / 01.09.2026

sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

### 3.10.1 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla.

Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

### 3.10.2 Energiatõhusus

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette lahendusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Vastavalt kehtivale määrusele ei kohaldata liginullenergiahoone nõuet väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m<sup>2</sup>.

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. Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

### 3.10.3 Mära ja vibratsioon

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

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded mära, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” lisa 1 esitatud piirnorme. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse mära eest, mille kohaselt kavandades eluruumi kuni 55 dB müratsoon on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 30 dB. Samas on uute headele tingimustele vastavate eluruumide kavandamisel soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni väärtust ehk välispiirde ühisisolatsiooni vahemikus 35...40 dB.

Hoonete tehnoeadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoeadmete mära ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid Lisa 1 normtasemeid. Hoonest väljapoole jäävad tehnoeadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugemale või kasutada täiendavaid müra summuteid.

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

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

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

#### 3.10.4 Radoon

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

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

#### 3.10.5 Insolatsioon

Arvestades elamukruntidele määratud ehitisealuse pinna suurust suhtes krundi pindala (täisehitus) ja hoonestusala suurusega ning lubatud maksimaalset hoonestuse kõrgust, on võimalik igale krundile rajada uushoonestus, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas. Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Planeeritud uushoonestus ei muuda insolatsioonitingimusi naabermaaüksuse Annamõisa korterelamus.

#### 3.11 Muinsuskaitse

Planeeritaval maa alal ei asu kaitse alla võetud muinsuskaitseobjekte.

Planeeritav maa-ala ei asu muinsuskaitsealal ega mälestise kaitsevööndis.

Maa-ala ei asu miljöväärtuslikul hoonestusalal.

#### 3.12 Servituudi seadmise vajadus

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus. Servituudid seatakse pärast katastriüksuste moodustamist ning enne mistahes hoonete või rajatise ehitusloa taotlemist.

Planeeritud on järgmiste servituutide seadmise vajadus:

- Pos 1 krundi välise tulekustutusvee tagamiseks veevõtukohast on planeeritud seada servituut Pos 2 krundile.
- Pos 2 krundile juurdepääsuks on planeeritud seada servituut Pos 1 krundile.
- Pos 2 krundile juurdepääsuks on planeeritud seada servituut Annamõisa (62901:002:0034) krundile.
- Annamõisa (62901:002:0034) krundil paikneva Tart-Hansu tee ühtlase laiuse tagamiseks on planeeritud seada servituut Pos 2 krundile.
- Pos 2 krundi varustamiseks elektri- ja veevarustuse ning sideteenustega on planeeritud seada servituut Pos 1 krundile.

### 3.13 Planeeringu elluviimine ja etapiviisiline tegevuskava

#### Tegevuskava:

1. Katastriüksuste moodustamine planeeritud kruntide alusel. Selleks tuleb katastritööde tegevuse pädevusega maamõõdistajalt tellida vastav töö. Tööga seotud kulud kannab planeeringulahendusest huvitatud isik.
2. Servituutide seadmine tehnovõrkude, juurdepääsu ja tulekustutusvee tagamiseks. Servituutidele saadakse kooskõlastused menetluse käigus. Kulud kannab planeeringulahendusest huvitatud isik.
3. Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus oma kulul välja ehitada juurdepääsutee krundi Pos 2 tarbeks - juurdepääsutee, mis ületab Pos 1 ja Annamõisa kinnisasju.
4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes krundile mistahes hoone või rajatise ehitamise alustamise eelduseks on tehnilise taristu (juurdepääsutee krundile Pos 2, vesi, side, elekter, tuletõrje veevõtukoht) olemasolu
5. Planeeringulahendusest huvitatud isik võib pärast olemasoleva eratee, Karola tee (62901:002:0162) omal kulul väljaehitamist ja mustkatte alla viimist teha ettepaneku anda tee avalikku kasutusse. Tee peab olema tolmuva katendiga.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 131 lõige 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida halduslepingu detailplaneeringust huvitatud isikuga, millega huvitatud isik võtab kohustuse PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks – juurdepääsu tee Pos 2 tarbeks.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Kõik ehitised tuleb paigutada planeeringus piiritletud hoonestusaladele.

Planeeritud elamukruntide ehitusõigus realiseeritakse tulevaste omanike poolt nende tahte kohaselt.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Viljandi Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringualal müra ega õhusaaste leevendusmeetmete rakendamiseks.

Andres Ristov

Volitatud arhitekt, tase 7

/allkirjastatud digitaalselt/

RSTV Arhitektuur OÜ  
Reg. 16804930  
Mtr. EEP004969  
Soone 8-2, Tallinn, 12616  
Tel: +372 5801 2494  
E-post: andres.ristov@gmail.com

Töö nr: 2501  
Karola tee 4 (62901:002:0165) detailplaneering  
Karola tee 4, Mustivere k, Viljandi v, Viljandi mk  
Detailplaneering  
22.08.2025  
Muudatus: v08 / 01.09.2026