

Karola tee 4 (62901:002:0165) detailplaneering

Töö nr:	2501
Aadress:	Karola tee 4, Mustivere küla, Viljandi vald, Viljandi mk
Planeeringu koostamise korraldaja:	Viljandi Vallavalitsus
Koostamisest huvitatud isik:	Enno Rimmel
Projekti koostaja:	RSTV Arhitektuur OÜ Reg: 16804930 Mtr: EEP004969 Aadress: Soone 8-2, Tallinn, 12616
Arhitekt:	Andres Ristov Tel: +372 5801 2494 E-post: andres.ristov@gmail.com
Stadium:	Detailplaneering
Kuupäev:	22.08.2025
Muudatus:	v04 / 22.12.2025

/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	7
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	9
3.10.2	Energiatõhusus.....	9
3.10.3	Müra ja vibratsioon	10
3.10.4	Radoon	10
3.10.5	Insolatsioon.....	10
3.11	Muinsuskaitse	11
3.12	Servituudi seadmise vajadus.....	11
3.13	Planeeringu elluviimine.....	11

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 m².

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 madalpingeõhuliini 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 ²	Sihtotstarve
Pos 1	2462	EP (üksiklamumaa)
Pos 2	2823	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 katuse-, 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 hoonetegrupis, 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 ligipääsusi/mahasõite ei planeerita.

Pos 1 juurdepääs krundile jääb olemasolevalt Karola teelt.

Pos 2 krundile juurdepääs on planeeritud Karola teelt läbi Annamõisa (62901:002:0034) krundi, millele seatakse servituut. 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. 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. Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded.
- Korruselisus: maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust. Maa-aluste korruste osas piirangud puuduvad.
- Katusekalded: 15° - 45°. Põhimahu (või katuseharja) suund on näidatud „Põhijoonisel“. Lubatud ei ole alla 5 kraadilised katusekalde erinevused ühes ja samas hoonetegrupis, kuna väike katusekallete erinevus jätab piirkonnast korratu mulje.
- Hoone konstruktsioon: tuleb valida riigimaanteelt lähtuvaid võimalikke mõjusid arvestades.
- Välisviimistlus: keskkonda sobivate materjalidega ja väikeelamule sobiva kvaliteeditasemega.
- 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 kujasid, 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 poolned krundipiir, kus piirdeaiaid on planeeritud 18,0 m kaugusele riigimaantee katendi servast. 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 sätteid. 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 piirdeaia 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.
- Riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) leevendamiseks istutada kaitsehaljastus planeeringuala edelaserva. Planeeritud kaitsehaljastuse (nt kuuseheki) istutamisel jälgida 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 omaavalitsuse ning piirnaabriga 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 sademevete läbilaskevõime.

3.7 Tehnovarustus

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

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

3.7.1 Veevarustus, reoveekanalisatsioon, 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.

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 eenduaid 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 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud elamukruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m².

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

Hoonete väline tulekustutusvesi saadakse planeeritavast alast läänes paikneva Karu farmi territooriumil asuvast tuletõrje-veehoidlast.

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 valgustus 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).

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 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 m².

Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojaapidavust, 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 Mürä ja vibratsioon

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

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest, mille kohaselt kavandades eluruumi kuni 55 dB müratsoonis 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 mürä ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 Välisõhus leviva mürä 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 käsitleta val 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 miljööväärtuslikul 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 hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist. Servituutidele saadakse kooskõlastused menetluse käigus.

Planeeritud on järgmiste servituutide seadmise vajadus:

- Pos 2 krundile juurdepääsuks on planeeritud seada servituut Annamõisa (62901:002:0034) krundile.
- Pos 2 krundi varustamiseks elektri- ja veevarustuse ning sideteenustega on planeeritud seada servituut Pos 1 krundile.

3.13 Planeeringu elluviimine

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

Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seadmine. Servituutidele saadakse kooskõlastused menetluse käigus.

Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.

Omanik võib pärast olemasoleva eratee, Karola tee (62901:002:0162) väljaehitamist ja mustkatte alla viimist teha ettepaneku anda tee avalikku kasutusse.

Edaspidi koostatavad 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/