



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-8-2026

VILJANDI MAAKOND, VILJANDI VALD
HEIMTALI KÜLAS
KITSETARE TEE 7A JA 10 KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Viljandi Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Kevadvihm OÜ
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust ja muudest strateegilistest dokumentidest tulenevad tingimused.....	4
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	10
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	11
7. PLANEERINGULAHENDUS	13
7.1. Krundi hoonestusala määramine	13
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	13
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	14
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	16
7.5 Ehitistevahelised kujud	16
7.6 Tehnovõrkude lahendus	17
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	20
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	20
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	22
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24

Detailplaneeringu koosseis

- | | |
|---|----------|
| ● Detailplaneeringu seletuskiri | |
| ● Joonis 1 – Situatsiooniskeem | M 1:5000 |
| ● Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| ● Joonis 3 – Tugiplaan | M 1:500 |
| ● Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega | M 1:500 |
| ● Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis | M 1:500 |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, Kevadvihm OÜ (reg. nr. 16741810), poolt reg 25.03.2026 esitatud avaldus Viljandi Vallavalitsusele Heimtali külas Kitsetare tee 7a ja 10 katastriüksustel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 25.03.2026 dokumendi nr 7-2/26/2-1 all).
- Viljandi Vallavalitsuse 5. mai 2026 korraldus nr 191 koos lisadega Kitsetare tee 7a ja Kitsetare tee 10 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Heimtali külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 0,8 ha ning see hõlmab Kitsetare tee 7a (89901:001:1050) ja Kitsetare tee 10 (62903:001:0127) katastriüksuseid ning tagamaks nõuetekohast juurdepääsu ja tehnovõrkudega liitumist osaliselt ka Kitsetare tee (62903:001:0129) katastriüksust. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Kitsetare tee 7a ja 10 katastriüksustele ehitusõigused asukohta sobivate ridaelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Viljandi Vallavalitsuse 5. mai 2026 korraldus nr 191 „Kitsetare tee 7a ja Kitsetare tee 10 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;

- Viljandi valla arengukava 2022-2030 (vastuvõetud Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 määrusega nr 21);
- Pärsti valla üldplaneering (Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrus nr 13);
- Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75)
- Viljandi valla jäätmehoolduseeskiri (Viljandi Vallavolikogu 26.10.2023 määrus nr 45);
- Viljandi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (Viljandi Vallavolikogu 23.04.2014 määrus nr 21);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud W Vara OÜ novembris 2025.a. Töö nr. GD25237 ja GD25238. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust ja muudest strateegilistest dokumentidest tulenevad tingimused

Viljandi maakonnaplaneering 2030+

Viljandi maakonnaplaneering rõhutab olemasolevate keskuste kompaktsuse suurendamist, olemasoleva asustusstruktuuri kasutamist ning uute elamuarenduste suunamist juba välja kujunenud asulates, mitte hajaasustusse. Maakonnaplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted näevad ette, et väärtustada tuleb olemasolevaid keskusi ning parandada teenuste kättesaadavust, mitte hajutada uut elamuehitust maapiirkonda. Heimtali on miljööväärne piirkond, mistõttu tuleb põhjendada, et uus hoonestus ei konkureeri ajaloolise mõisakeskkonnaga, vaid järgib selle mõõtkava ja arhitektuurset iseloomu.

Viljandi valla arengukava aastateks 2022-2030

Viljandi valla arengukava seab eesmärgiks elumupiirkondade arendamise, kaasaegse elukeskkonna ning tehnilise taristu arendamise. Heimtali kuulub nende asulate hulka, kus Ramsi VK arendab ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, mistõttu uus elamuarendus kasutab juba kavandatavat avalikku taristut. Viljandi valla pikaajaline eesmärk on hoida ja kasutada valla territooriumil asuvaid loodusressursse ning maastiku iseärasusi valla elanike ja turistide huvides, järgides säästliku arengu põhimõtteid ning propageerida säästlikku loodusressursside kasutamist. Strateegiline suund 1 - Hea ja arenev elukeskkond: Eesmärk: Viljandi vallas on elanikusõbralik, tänapäevane ja turvaline elukeskkond, mille osaks on head liikumisvõimalused ning nüüdisaegsed kommunikatsioonid.

Pärsti üldplaneering

Taotletaval planeeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering), mille kohaselt asuvad Kitsetare tee 7a ja Kitsetare tee 10 katastriüksused miljööväärtuslikul alal ning kompaktse hoonestusega alal. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala reserveeritud pere- ja ridaelamumaa põhikasutusotstarbele (EV). Uute elamumaa kruntide moodustamisel detailplaneeringu kohustusega kompaktse asustusega alal ei või krundi suurus olla väiksem kui 2000 m². Elamukrundi maksimaalne täisehitus võib olla kuni 15%, lubatud hoonete arv on kuni 3 (elamu ja kaks kõrvalhoonet). Kitsetare tee 7a ja Kitsetare tee 10 katastriüksuste maa sihtotstarve on elamumaa 100% ning Kitsetare tee katastriüksuse maa sihtotstarve on transpordimaa 100%.

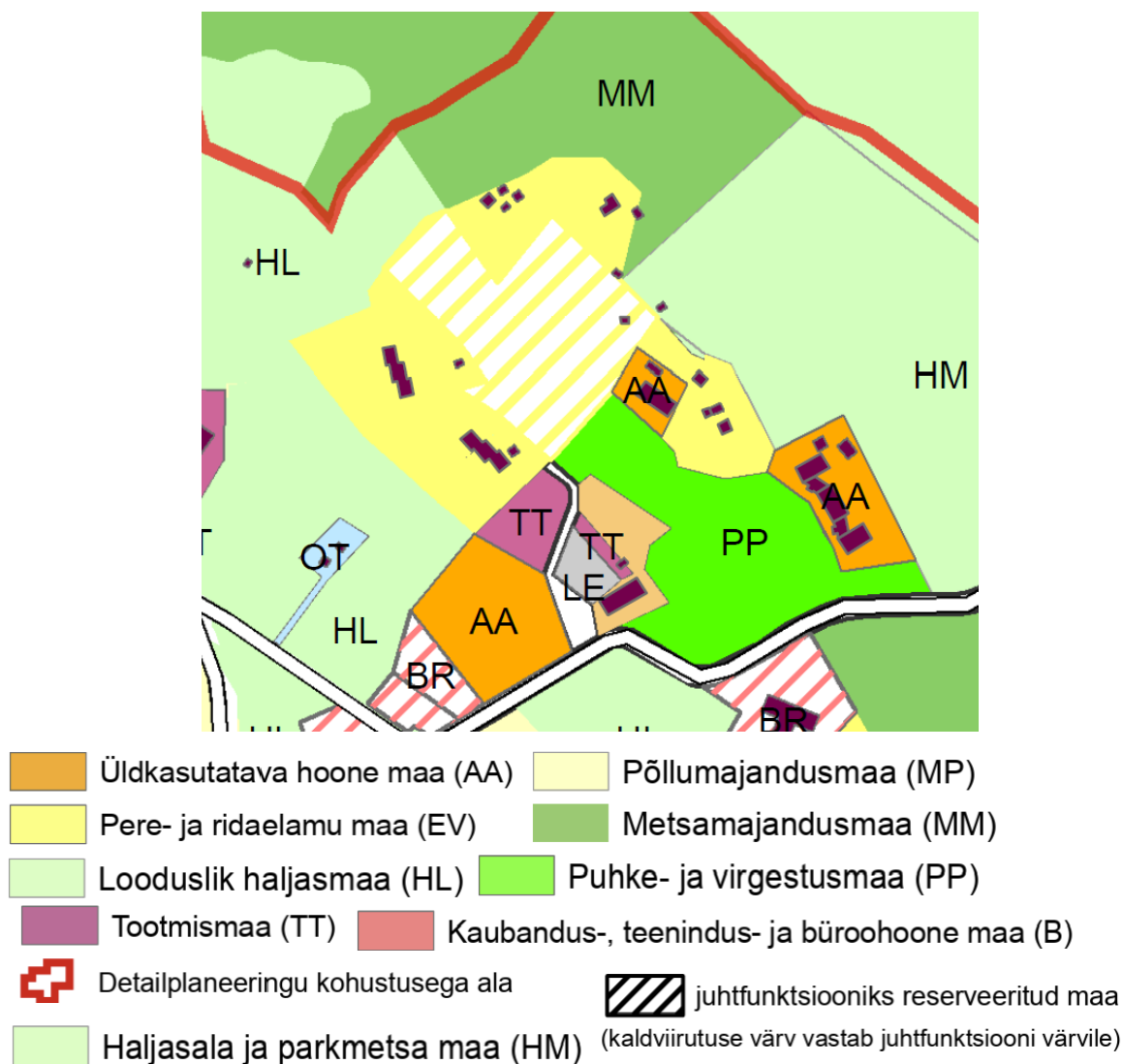
Vastavalt üldplaneeringule on miljööväärtuslikul alal eesmärk säilitada maastiku ja asustuse iseloomulikud väärtused ning sobitada uued hooned olemasolevasse keskkonda viisil, mis ei tekita häirivat ebakõla. Seetõttu tuleb detailplaneeringu koostamisel pöörata tähelepanu hoonestuse mahule, paiknemisele, arhitektuursele lahendusele ja ümbruskonda sobivusele.

Heimtali erisused ja täpsustused

Kogu detailplaneeringukohustusega ala põhja pool Raudna-Loodi riigimaanteed iseloomu määrab oluliselt paljude arhitektuurimälestistega ajalooline mõisaansambel, kus on eriti tähtis koht vaadete säilitamisel ja kogu mõjusfääri arhitektuurilise lahenduse sobilikkuse tagamisel. Valdav osa alast ühtib käesoleva planeeringuga kehtestatava miljööväärtusliku alaga, kus tuleb arvestada sellele kehtestatavate kasutustingimustega. Reserveeritud elamumaa, mis vahetult piirneb Raudna Põhikooli ja Heimtali lasteaia teenindusmaaga läänes on vajalik lahendada ridaelamute tarbeks kõrvalhoone ehitamise võimalus, mis on praegu lahendamata. Uued hooned tohib projekteerida ainult viilkatusega. Alale on vaja ette näha alajaam loodavate elamukruntide ja ringhoone baasil rajatava spordikompleksi tarbeks vajamineva elektrivarustuse piisava toitekindluse tagamiseks. Korrastada on vaja ringhoone kõrval asuv tuletõrje veehoidla. Tootmismaa ja elukeskkonna kokkupuutekohtadele tuleb rajada kaitsehaljastusvööndid. Parkimine reserveeritud elamumaa-aladel tuleb lahendada krundil.

Detailplaneering on kooskõlas Pärsti üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringust



6.2 Olemasolev olukord

Juurdepääs planeeringualale on Kitsetare teelt (asfaltkattega, laiusega ca 2,6 - 2,8 m, rahuldavas seisukorras), mis on munitsipaaltee. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ettevõttele Elektrilevi OÜ-le omandis olevad madalpinge õhuliin, madalpingekaabel ja keskpingekaabel ning OÜ Ramsi VK on ehitamas välja Kitsetare teele ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustike, mille käigus mõlema katastriüksuse piirile ehitatakse ühisveevargi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ehitisregistri andmetel on Kitsetare tee 7a katastriüksus hoonestamata ning Kitsetare tee 10 katastriüksusel asub aiama ja välitingimustes kasutamiseks rajatud treeningvahendid (harjutusredelid), mis on ajast ja arust. Eesti looduseinfosüsteemi (EELIS) andmetel asub Kitsetare tee 7a katastriüksusel kaks kehtivat hüdroloogilise uuringu puurkaevu. Planeeringualal ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte, ajaloo-, ehitis- ja kultuurimälestisi.

Taotletavale planeeringualale on varasemalt Pärsti Vallavalitsuse 27.09.2010 korraldusega nr 484 „Detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Heimtali küla maa-ala osaline detailplaneering (KovID: DP128), millega kavandati elamumaa, haljasala maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning määrati ehitusõigus kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 7

m kõrguse üksikelamu rajamiseks. Kitsetare tee 7a ja Kitsetare tee 10 katastriüksuste osas ei ole kehtestatud detailplaneeringut seni ellu viidud.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad Kitsetare tee 7a katastriüksustel vahemikku 72.31...77.90, maapinna lang on loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad Kitsetare tee 10 katastriüksustel vahemikku 76.86...77.61, maapinna lang on kirde suunas.

Kitsetare tee 7a katastriüksus on valdavalt kaetud rohumaa ning katastriüksuse loodeosas on lehtpuud. Kitsetare tee 10 katastriüksusel asub ulatuslikult kõrghaljastust, varasemalt on sel katastriüksusel asunud kooliaed.

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel esineb planeeringualal kahkjast leetunud muld (LP). Mulla lähtekivimiks on valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen. Hüdrogeoloogilise uuringu suurkaevu (PRK0006435) andmed kinnitavad sügava aluspõhjalise põhjaveekihi olemasolu. Planeeringualal puuduvad andmed pinnasevee taseme kohta, mistõttu tuleb vajadusel põhjavee kõrgeim tase täpsustada ehitusprojekti koostamisel või geotehnilise uuringu käigus.

Looduskaitse- ega muinsuskaitsealade piiranguid planeeringualal pole. Lähialal paiknevad mitmed kaitsealused objektid, mida käsitletakse peatükis 6.3.

Planeeringuala kõrval paikneb 2020. aastal rajatud staadion. Staadion on avalikus kasutuses olev spordirajatis, mille kasutamisega kaasneb perioodiline müra ning õhtune valgustus.

Foto 1. Vaade planeeringualale ja kontaktvööndile läänest (Foto: Maa- ja Ruumiamet, mai 2024.a)

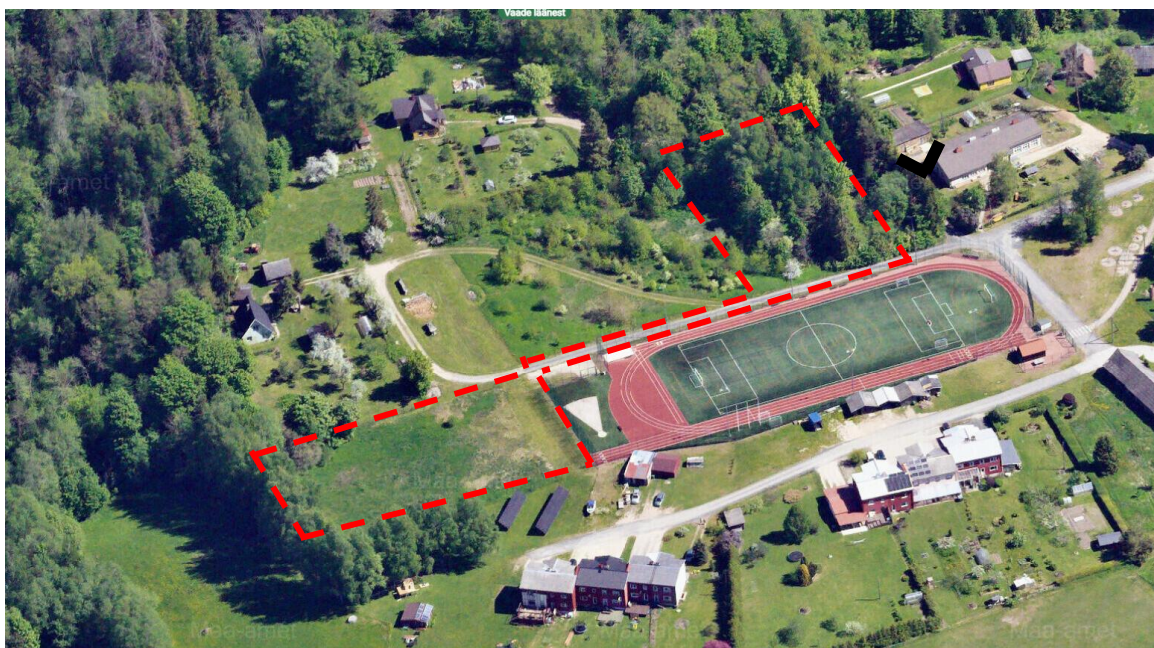


Foto 2. Vaade planeeringualale ja kontaktvööndile kirdest (Foto: Maa- ja Ruumiamet, mai 2024.a)

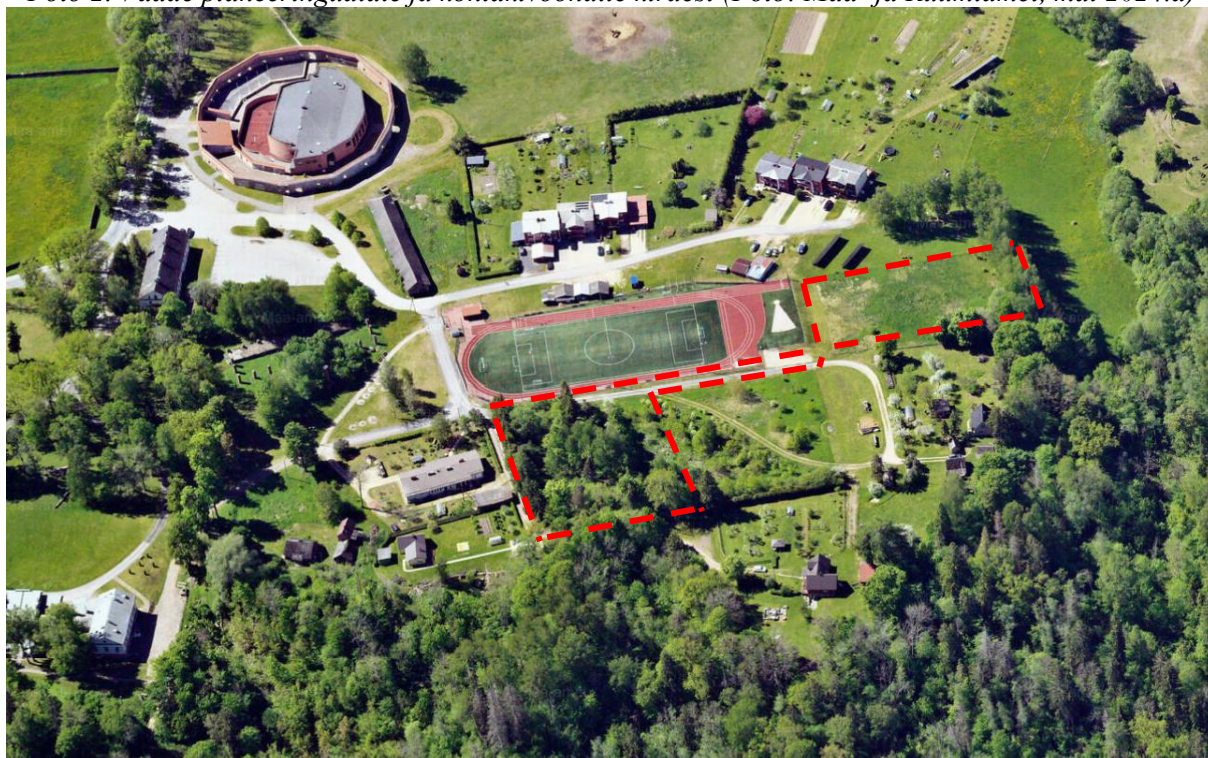


Foto 3. Vaade Kitsetare teel asuvale staadionile (Foto Sakala, juuni 2020.a)



Foto 4. Vaade Kitsetare tee 7a katastriüksusele (juuli 2026.a)



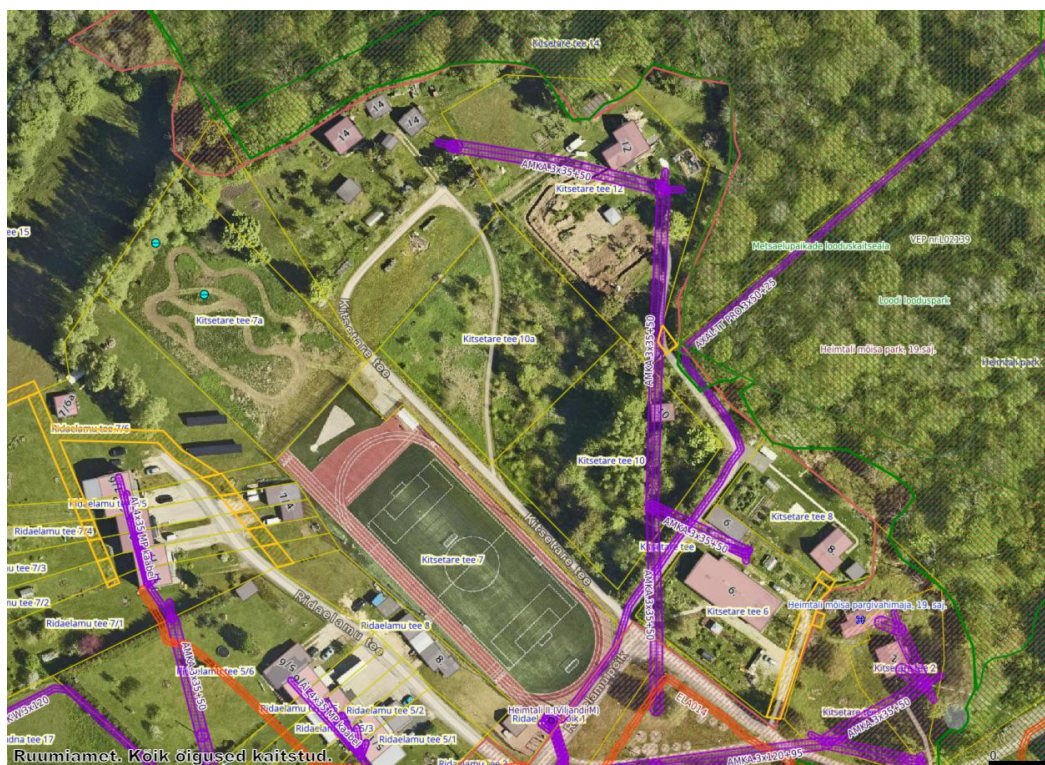
Foto 5. Vaade Kitsetare tee 10 katastriüksusele (juuli 2026.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

- Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m (elektri madalpinge õhuliin)

Skeem 3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukoht (Maa-ja Ruumiamet, juuli 2026)



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad elumumaa, transpordimaa, maatulundusmaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastrüksused. Planeeringuala kõrval asub 2020. aastal valminud staadion. Teisel pool staadionit asuvad kaks kuue boksiga ridaelamut koos abihoonetega. Planeeringuala jääb Heimtali küla keskusesse. Kontaktvööndis asuvad Heimtali mõis, Heimtali Põhikool ning Heimtali mõisa ringtall koos spordihoonega. Vahetus läheduses (Kitsetare tee 6 katastrüksusel) tegutseb Heimtali loomestudio.

Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist suhteliselt madala viilkatusega või kaldkatusega hoonetega ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu, kuid leidub ka kivi ja krohvi välisviimistlusega hooneid.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elektrivõrk, sidekaablid ja ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustikud. Bussipeatus asub planeeringuala piirist ca 350 m kaugusel 24157 Raudna-Loodi tee ja 24159 Viljandi-Heimtali tee ristmikul. Lähim lasteaed on Ramsis - Ramsi Lasteaed Taruke, mis jääb 4 km kaugusele. Viljandi linn jääb 9 km kaugusele.

Lähialal asuvad mitmed muinsuskaitsetud objektid (ehitismälestised): Heimtali mõisa teenijatemaja (kultuurimälestiste registri kood 14739), Heimtali mõisa ringtall (kultuurimälestiste registri kood 14738), Heimtali mõisa park (kultuurimälestiste registri kood 14737), Heimtali mõisa küüni varemed (kultuurimälestiste registri kood 14742), Heimtali mõisa peahoone (kultuurimälestiste registri kood 14736), Heimtali mõisa pargivahimaja (kultuurimälestiste registri kood 14745), Heimtali mõisa kelder (kultuurimälestiste registri kood 14741), Heimtali mõisa sepikoda (kultuurimälestiste registri kood 14747). Mõis oli Heimtalil juba 1528.a. Mõisa klassitsistliku peahoone (19. sajandi I pool, mk) kasutatakse koolina. Arvukaist kõrvalhooneist on silmapaistvaim maakivist nelja korstnaga neogooti stiilis

juustukoda (1857-58, mk, eravaldues) ja 15-nurkne ringtall (1858-61, mk, varemtes). Alles on veel rohtaeda piiranud kivimüür.

Kontaktvööndis asuvad ka mitmed looduskaitseelised objektid: Loodi looduspark (EELIS reg. kood KLO1000241), Natura 2000 loodusala – Heimtali loodusala (EELIS reg. kood RAH0000274) ning III kaitsekategooria seene- ja samblikuliikide kasvukoht (*Thelotrema lepadinum*) (häriklik koobassamblik (EELIS reg. kood KLO9702786).

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja katastrüksuste kohta käiv info on kajastatud joonisel 2. Kontaktvööndi analüüs näitab, et planeeringuala on funktsionaalselt seotud Heimtali küla keskusega ning kontaktvööndis paiknevate ridaelamute olemasolu kinnitab, et kavandata hoonestustüüp on piirkonnas väljakujunenud ning sobitub olemasolevasse ruumistruktuuri..

Foto 6. Kontaktvööndis asuv ridaelamu (Ridaelamu tee 7) (Google Maps, juuli 2019)



6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ning planeeringualale tervikliku ruumilahenduse loomine. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtivas Pärsti valla üldplaneeringu põhimõtetest. Planeeringulahendus on kooskõlas eesmärgiga suunata uus elamuarendus olemasolevatesse kompaktses asustusega piirkondadesse ning kasutada efektiivselt olemasolevat ja kavandavat tehnilist taristut.

Planeeringuala paikneb Heimtali küla keskuses olemasoleva elumupiirkonna sees, kus ümbruses paiknevad üksikelamud, ridaelamud, kool, spordirajatised ning muud avalikud funktsioonid. Seetõttu ei kujuta kavandata arendus endast uue elamuala rajamist seni hoonestamata maastikule, vaid olemasoleva asustusstruktuuri loomulikku täiendamist ja tihendamist. Selline lahendus on kooskõlas Viljandi maakonnaplaneeringu põhimõttega suunata elamuehitus olemasolevatesse keskustesse ning suurendada nende kompaktsust, vältides põhjendamatut hajahoonestust.

Planeering toetab samuti Viljandi valla arengukavas seatud eesmärki kujundada kaasaegne, turvaline ja elanikusõbralik elukeskkond ning arendada elumupiirkondi olemasoleva tehnilise taristu ja kommunikatsioonidega varustatud piirkondades. Planeeringuala teenindab rajatav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrk, olemas on juurdepääs munitsipaalteelt ning piirkond on hästi seotud ühistranspordi, kooli, sporditaristu ja teiste igapäevaste teenustega. Seetõttu kasutatakse olemasolevat avalikku taristut säästlikult ning ei kaasne vajadust uute hajali paiknevate infrastruktuuriobjektide rajamiseks.

Viljandi valla arengukavas on toodud, et rahvaarv kahaneb sõltumata rändekäitumisest võrreldes lähteastaga prognoosiperioodil iga-aastaselt tulenevalt elanike vanusstruktuurist igal juhul. Planeeringuga loodavad elamispinnad toetavad eesmärki pakkuda erinevatele sihtrühmadele sobivaid elamisvõimalusi ning suurendada piirkonna atraktiivsust elukohana. Planeeringulahendus toetab ka erinevate eluasemevormide pakkumist vallas. Kavandatav ridaelamutüüpi hoonestus võimaldab pakkuda mitmekesisemaid eluasemevõimalusi võrreldes üksnes üksikelamutele suunatud arendustega. Kompaktsem hoonestus toetab maa säästlikumat kasutamist ning loob eeldused energiatõhusate elamispindade rajamiseks. Selline eluasemetüüp võib olla sobiv nii noortele peredele kui ka eakatele inimestele, kes soovivad jätkata elamist väiksema hoolduskoormusega elamispinnal. Elamispindade mitmekesisuse suurendamine aitab kaasa valla konkurentsivõime parandamisele ning toetab arengukavas seatud eesmärki pidurdada elanike väljarännet ja rahvastiku vananemist.

Planeeringuala paikneb Heimtali miljööväärtuslikul alal ning selle kavandamisel on arvestatud piirkonna ajaloolise mõisakeskkonna ning väljakujunenud hoonestusstruktuuriga. Planeeringuga kavandatav hoonestus ei ole piirkonna asustusstruktuuri suhtes võõras ega tekita uut eraldiseisvat funktsiooni, vaid täiendab olemasolevat asustusmustrit. Kavandatavad ridaelamud on kuni kahekorruselised, viilkatusega ning mõõtkavalt võrreldavad piirkonnas olemasoleva hoonestusega. Planeeringulahendus ei sulge olulisi vaatesuundi Heimtali mõisakompleksile ega muuda selle ajalooliselt väljakujunenud ruumilist tajutavust.

Planeeringuala piirneb olemasoleva staadioniga, mille kasutamisega kaasneb eelkõige päevane ja perioodiline müra treeningute, võistluste ning hooldustööde ajal. Tegemist ei ole pideva müraallikaga ning selle kasutus on ajaliselt piiratud. Planeeringulahendus arvestab olemasoleva maakasutusega ning ei takista olemasoleva staadioni sihtotstarbelist kasutamist ega tekita vajadust selle kasutaja või kasutusviisi piiramiseks. Samuti on oluline, et staadioni vastasküljel paiknevad juba olemasolevad 6-boksilised ridaelamud, mis kinnitab, et elamufunktsioon ja spordirajatise kasutus on piirkonnas juba edukalt koos eksisteerinud. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud vajadusega säilitada staadioni senised kasutusvõimalused ning vältida selliste piirangute tekkimist, mis võiksid tulevikus takistada spordirajatise tavapärasest kasutamist. Kavandatud hoonete maht ja korterite arv lähtuvad olemasolevate katastriüksuste suurusest, piirkonna väljakujunenud hoonestusstruktuurist ning eesmärgist säilitada miljööväärtuslikule alale sobiv ehitusmaht. Planeeritud 4- ja 6-boksiline ridaelamu võimaldavad kasutada maa-ala efektiivselt, säilitades samal ajal piisava haljastuse, parkimise ning hoonetevahelised kaugused. Selline lahendus sobitub kontaktvööndis juba olemasolevate ridaelamutega ega tekita piirkonda mõõtkavaliselt domineerivat hoonestust.

Planeeringuala vahetus läheduses paiknevad Loodi looduspark, Natura 2000 võrgustikku kuuluv Heimtali loodusala ning III kaitsekategooria samblikuliigi (häriklik koobassamblik, *Thelotrema lepadinum*) registreeritud kasvukoht. Planeeringulahendus ei hõlma nimetatud kaitstavaid alasid ega liikide kasvukohti ning kavandatav hoonestus paikneb väljaspool nende kaitse- ja elupaigalasid. Arvestades planeeringuala paiknemist olemasolevas kompaktses asustusstruktuuris ning kavandatava tegevuse iseloomu, ei ole ette näha olulist negatiivset mõju lähialal paiknevatele kaitstavatele loodusväärtustele.

Planeeringulahendus loob eeldused Heimtali küla arenguks, kasutades olemasolevat taristut ja teenuseid tõhusamalt, toetades piirkonna elujõulisust ning pakkudes uusi kvaliteetseid elamispindu väljakujunenud asustusstruktuuris. Kavandatav lahendus on kooskõlas riikliku, maakondliku ja kohaliku tasandi ruumilise arengu eesmärkidega ning järgib säästva ruumilise arengu põhimõtteid. Uue elamuehituse kavandamine olemasoleva kooli, spordikompleksi, ühistranspordi ja ühisveevärgi vahetusse lähedusse on ruumiliselt säästlikum kui samaväärse elamuarenduse kavandamine uuele hajaasustusalale.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ei kavandata katastrüksuste piiride muutmist. Katastrüksuste sihtotstarvetena säilivad Kitsetare tee 7a ja 10 katastrüksustel elamumaa sihtotstarve (krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse ridaelamu maa). Planeeringualasse kaasati juurdepääsu ja tehnovõrkudega ühenduse tagamiseks ka osalisel Kitsetare tee katastrüksus, mille sihtotstarvet ega olemasolevaid piire ei muudeta. Planeeringulahenduse elluviimiseks teisaldetakse või demonteeritakse Kitsetare tee 10 katastrüksusel paiknevad olemasolevad treeningvahendid (harjutusredelid), kuna need ei vasta tänapäeva nõuetele.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala kuhu peavad kõik ehitised, sealhulgas ka rajatised, mahtuma sisse. Hoonestusalad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke – elektri ja sidekaableid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikke, et neid ühendada olemasolevate süsteemidega.

Hoonestusalad on määratud maksimaalselt suured, et oleks võimalik kõik kavandatud ehitised sinna ära paigutada. Hoonete asukoha valikutel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastuse võimaliku säilitamise, tuleohutusnõuete, insolatsioonini ning ehitiste vahelise piisava ruumilise eraldatusega. Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse mõlema krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud Viljandi valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr // Lähi-aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone/abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1 // Kitsetare tee 10	Ridaelamu maa (ER) 100%*	3 (1/2)	470 m ²	9 m / 4 m
2 // Kitsetare tee 7a	Ridaelamu maa (ER) 100%*	3(1/2)	573 m ²	9 m / 4 m

*Ridaelamu asemel on lubatud krundi kasutamise sihtotstarbeks ka kaksikelamu maa EPk. Ehitusõigus sellest ei muutu.

Hoonete suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Olulise avaliku huviga rajatise ei planeerita.

Detailplaneeringuga ei seata maa-aluste korruste rajamisele täiendavaid piiranguid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluste korruste rajamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada ehitusgeoloogiliste tingimustega ning vajadusel koostada geotehniline uuring.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad nii ridaelamu kui ka planeeritud abihooned. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid mille maksimaalne ehitisealune pind on 15 % katastriüksuse pindalast (täisehitusprotsent on 15%). Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusteatisekohustuslike hoonete arvu. Mõlemal katastriüksusel on lubatud üks põhihoone ja kaks abihoonet, milleks võivad olla prügikastide varjualune ning ühiskasutatav kuur (näiteks jalgrataste, muruniidukite jms hoiustamiseks).

Ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuseta väikeehitised

Detailplaneeringuga lubatakse lisaks määratud ehitusõigusele rajada iga ridaelamuboksi juurde üks kuni 10 m² ehitisealuse pinnaga ilma kütteseadmeteta kergehitis (nt mängumaja või kasvuhoone), tingimusel, et selle rajamine vastab ehitusseadustikule ning ei takista naaberkinnistute kasutamist ega tehnovõrkude hooldamist.

Väikeehitise püstitamisel tuleb materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja need tuleb paigaldada vähemalt 4 meetri kaugusele katastriüksuse piirist (väiksem vahemaa on lubatud, kui sellega on nõustunud naaberkrundi omanik. Naaberkatastriüksuse omaniku nõusolek tuleb omavalitsusele esitada kirjalikult). Käesolevas punktis nimetatud väikeehitised on ette nähtud ridaelamubokside igapäevase kasutamise teenindamiseks ning ei tohi oma mahu, paiknemise ega välisilmega hakata konkureerima põhihoone arhitektuuriga. Väikeehitis tuleb valida põhihoonega stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Väikeehitiste paigutamine krundile on vabatahtlik ja sõltub iga pere vajadustest, lisaks on rajatised nagu laste mängumaa ajutise iseloomuga.

Käesolevas detailplaneeringus lubatud kuni 10 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitiste ehitisealust pinda (Kitsetare tee 10 katastriüksusel kokku kuni 40 m² ning Kitsetare tee 7a katastriüksusel kokku kuni 60 m²) ei arvestata krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Planeeringulahendus lähtub põhimõttest, et uus hoonestus on ajaloolisele mõisakompleksile ruumiliselt allutatud ning mõisakompleks peab säilima piirkonna peamise ruumilise ja visuaalse dominandina. Kavandatav hoonestus ja piirdehaljastus peavad sobituma olemasolevasse külamiljöösse ning olema mahult, proportsioonidelt, arhitektuuriselt lahenduselt ja kasutatavatelt materjalidelt kooskõlas piirkonna miljööväärtusliku iseloomuga. Vältida tuleb ajaloolist keskkonda häirivaid või seda domineerivaid arhitektuurseid lahendusi. Planeeringulahendus lähtub põhimõttest, et uus hoonestus on ajaloolise mõisakompleksi suhtes allutatud mis peab jääma piirkonna peamiseks ruumiliseks ja visuaalseks dominandiks.

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ning joonisel 4 „Põhijoonis“ toodud tabelis „Arhitektuursed nõuded hoonetele“.

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid (märgitud järjekorras vastavalt eelistatuimast vähem eelistatuimani)	puit, kivi, krohv
Lubatud katusekalde*	3 – 35°
Lubatud katuse tüübid	Viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	valtsplekk või kivikate
Maksimaalne hoonete korruselisus	ridaelamul 2, abihoonel 1

*Katusekalde 3-10° on lubatud vaid abihoonetele ja ridaelamu mittedomineeriva osana. Ridaelamute põhimahu katusekalde on lubatud vahemikus 10 -35°.

Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Viljandi vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule.

Ridaelamute paigutamisel on soovitatav arvestada olemasoleva staadioni paiknemisega ning võimalusel kavandada hoonete pikemad fassaadid staadioni suhtes risti. Selline lahendus vähendab staadionist tuleneva perioodilise müra mõju suuremale osale eluruumidest. Lisaks mürahäiringute vähendamisele võimaldab selline hoonete paigutus vähendada staadioni ja eluruumide vahelist otsest vaadeldavust, parandades elanike privaatsust ning säilitades samal ajal staadioni avatuse ja ruumilise iseloomu. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevast hoonestusstruktuurist ja hoonemahtudest. Alale iseloomuliku hoonestusstiiliga sobimatute hoonete ehitamine ei ole lubatud.

Vastavalt Viljandi valla poolt esitatud lähtetingimustele ei ole frees- ja ümarpalkhooned välisfassaadi lahenduses lubatud. Lisaks ei ole lubatud alla 5 kraadilised katusekalde erinevused ühes ja samas hoonetegrupis, kuna väike katusekalde erinevus jätab piirkonnast korratu mulje - seega tuleb mõlemad ridaelamud kavandada sarnases stiilis ning soovitatavalt samasuguse katusekaldega. Uute elamute ehitamisel ei ole fassaadilahendustes lubatud looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide kasutamine (näiteks plastvoodrilaud, kiviprofiili imiteeriv plekk jms). Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Arhitektuurset lahendust kavandades tuleb eelistada lihtsaid ja selgeid hoonemahtusid. Piirkonna hoonestuses domineerivad väikese kaldega viil- ja kelpkatustega hooned. Sellest tulenevalt on põhjendatud tagasihoidliku katusekaldega hoonete kavandamine, mis sobituvad ümbritsevasse keskkonda ega hakka konkureerima läheduses paikneva ajaloolise mõisakompleksiga.

Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja ajas kestvaid materjale ning vältida silmatorkavalt domineerivaid värvilahendusi. Eelistatud on looduslähedased ja neutraalsed toonid, mis toetavad piirkonna ajaloolist ja haljastusrohket miljööd. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimaluse korral säilitada ning siduda see uue haljastuslahendusega. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Piirded

Piirdelahendused peavad olema tagasihoidlikud ning sobituma Heimtali mõisa ajaloolise keskuse miljöösse. Lubatud on rajada piirdeid vaid ridaelamute õuealade piiramiseks. Maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Piirete kujundamisel on lubatud kasutada vaid läbipaistvaid või osaliselt läbipaistvaid lahendusi. Kui ridaelamu bokside vahele soovitakse

rajada ka hekk, siis see peab olema kuni 1,2 m kõrgune, soovituslikult vabakujuline ja looduslähedane, et sobituks keskkonda ja ei tekitaks naaberboksile liigseid varje.

Kitsetare tee poolsetel katastriüksuse piiril ei ole lubatud rajada piirdeaedu. Piirdeaedu on lubatud Kitsetare tee poolset katastriüksuse piirist rajada vähemalt 5 m kaugusele. Nõue tuleneb olemasolevast olukorrast – arvestades Kitsetare tee katastriüksuse väikest laiust ning asjaolu, et tänava vastaskülg on juba piiritletud olemasoleva staadioni kõrge metallpiirdega, aitab avatud krundipiir säilitada tänavaruumi avarust ning vältida kitsa ja suletud koridoritaolise ruumi kujunemist. Piirete eesmärk ei ole üksnes kinnistu piiritlemine, vaid ka kvaliteetse avaliku ruumi kujundamine. Avatud tänaväärne ruum parandab nähtavust, suurendab visuaalset avarust ning toetab Heimtali küla keskusele iseloomulikke poolavatud ja haljastusega liigendatud tänavaruumi.

Piirdehaljastuses tuleb eelistada vabakujulisi või liigiliselt mitmekesiseid istutusi ning lahendusi, mis sobituvad olemasolevasse looduslikku miljöösse.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb munitsipaalteega Kitsetare tee (asfaltkattega, laiusena ca 2,6 – 2,8 m, heas seisukorras). Juurdepääs Kitsetare tee 7a ja 10 katastriüksusele on olemas Kitsetare teelt.

Olemasolev transpordimaa katastriüksus ja sõidutee on liiga kitsad ning ei võimalda mugavat kahe-suunalist liiklust. Selleks, et kahe-suunaline liiklus oleks mugavam, on planeeringuga ette nähtud Kitsetare tee laiendamine minimaalselt 3,5 m laiuseks ning rajada kaks möödasõidukohta vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavate standardis toodud joonisele 6.7. Vajaliku vaba ruumi puudumise tõttu on väikeses osas lubatud ka möödasõidukoht rajada osaliselt Kitsetare tee 10 katastriüksusele ning vajadusel seada sellele alale teeservituut Viljandi valla kasuks. Ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu sõidutee asfalteeritakse või pinnatakse. Juurdepääsude projekteerimisel tuleb tagada piisav nähtavus Kitsetare teele.

Planeeritud kruntidele on detailplaneeringuga määratud juurdepääsu asukohad joonisel 4. Tingmärk „Juurdepääs krundile“ näitab krundi külge millelt juurdepääs on lubatud rajada. Täpsem asukoht leitakse projekteerimisel.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe boksi kohta on 2, ehk Kitsetare tee 10 katastriüksusel tuleb rajada minimaalselt 8 parkimiskohta ja Kitsetare tee 7a katastriüksusel minimaalselt 12. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhuks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala tuleb liigendada haljastusega, arvestades vähemalt üks puu või kolm põõsast iga 3 parkimiskoha kohta. Parkimist Kitsetare teel ei kavandata. Juurdepääsude ja parkimisalade täpsed asukohad määratakse hoonete projekteerimise käigus.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 65¹ lõikele 4 on sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, kohustuslik paigaldada juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga. Juhtmetaristu on kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elektri kaabel laadimispunkti paigaldamiseks. Täpne elektriauto laadimistaristu lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutukuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja

arvestamisel ühe katastrüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 5 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

OÜ Ramsi VK on rekonstrueerimas ja laiendamas Heimtali külas ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonivõrku. Seoses Heimtali küla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike laiendamisega on rajamisel ka Kitsetare tee ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud ja Kitsetare tee 7a ja 10 katastrüksuste piirile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid. Liitumispunktid on projekteeritud ja välja ehitatud mõlemal katastrüksusel ühe üksikelamu tarbeks (vt joonis 5).

Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsiooniga liitumine on ette nähtud rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikest. OÜ Ramsi VK on väljastanud käesolevale detailplaneeringule tehnilised tingimused kirjaga 20.05.2026 nr 21, millega käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb koostada ehitusprojekt ning määrata tehnovõrkude asukohad ning tehnilised näitajad vastavalt OÜ Ramsi VK nõuetele. Projekteerimisel tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused OÜ Ramsi VK-lt. Joonisel 5 on näidatud vee- ja kanalisatsioonitorustike põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

7.6.2 Sademevesi

Pinnas ja hüdrogeoloogilised omadused

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rekonstrueerimise ja laiendamise projekti koostamisel teostatud ehitusgeoloogilise uuringu (Inseneribüroo REIB OÜ, töö nr GE-3686, aprill 2025) raames tehti Heimtali külas 11 puurauku. Planeeringuala paikneb Raudna-Loodi teest põhja pool ning planeeringuala ja selle lähiümbruse tingimuste hindamisel on asjakohased samas piirkonnaosas paiknevad puuraugud PA-1–PA-5. Nendes puuraukudes registreeriti põhjaveetase 26.03.2025 seisuga maapinnast 1,1–3,6 m sügavusel, keskmiselt ligikaudu 2,4 m sügavusel. Planeeringualale lähim puurauk PA-2 paikneb planeeringuala lõunapiirist ligikaudu 50 m kaugusel ning selles registreeriti põhjaveetase 2,90 m sügavusel.

Uuringuala paikneb nõrgalt lainjal moreentasandikul. Kvaternaarisetetes esineb vabapinnaline põhjaveekiht, mis toitub sademetest ja lumesulavetest. Vettkandvateks pinnasteks on uuringu kohaselt täide ja liiv, moreen toimib suhtelise veepidemena. Uuringu koostaja hinnangul võib põhjaveetase sademeterohkel perioodil tõusta uuringuaegsest tasemest kuni 0,5 m võrra.

Olemasolev drenaažitorustik

Kitsetare tee 7a katastrüksusele on juhitud staadionalalt pärinevad sademeveed ning kinnistu piiri läheduses paikneb perforeeritud drenaažitorustik, mille kaudu toimub sademevee hajutatud immutamine ümbritsevasse pinnasesse. Kuna Kitsetare tee 7a katastrüksusele puuduvad alternatiivsed juurdepääsud, jääks olemasolev immutustorustik osaliselt kavandatava juurdepääsutee ja parkimisala alla. Seetõttu on vajalik olemasoleva torustiku ümbertõstmine. Ümbertõstmise eesmärk on tagada sademevee immutussüsteemi toimivuse säilimine ning vältida tee- ja parkimisala rajamisega kaasnevat täiendavat koormust torustikule ja selle võimalikku kahjustamist.

Immutustorustiku uue asukoha valikul on eelistatud Kitsetare tee 7 poolne kinnistuosa, kuna sellesse piirkonda on olemasolevast torustikust kõige otstarbekam ühendus rajada ning uus asukoht võimaldab säilitada olemasoleva sademevee immutamise põhimõtte. Torustiku projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva torustiku kõrgusliku paiknemise, vajaliku pikikalde ning pinnase ja põhjavee tingimustega.

Sademevee immutamise võimalused

Planeeringuala pinnase ja hüdrogeoloogiliste tingimuste põhjal on sademevee krundisise immutamine põhimõtteliselt võimalik. Samas tuleb arvestada suhteliselt maapinnalähedase põhjaveetasemega ning pinnase erineva veejuhtivusega. Seetõttu on soovitatav eelistada hajutatud sademeveelahendusi, mille puhul sademevesi immutatakse võimalikult ulatuslikul alal, vältides selle liigset koondamist ühte immutusrajatisse.

Sademevesi tuleb võimalusel immutada krundisiseselt haljasaladel ning juhtida hoonetest ja teedest eemale. Krundilt pärinevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega teedele. Joonisel 5 on näidatud võimalikud alad sademevee juhtimiseks ja krundisiseseks immutamiseks. Sademevee täpne lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus, lähtudes konkreetse asukoha pinnase omadustest, kõrguslikust lahendusest ja põhjaveetasemest. Vajaduse korral täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel pinnase infiltratsioonivõimet ja põhjaveetaset.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveevõtt on võimalik tagada ÜVK rekonstrueerimise ja laiendamise projekti käigus rajatavast tuletõrjehüdrandist Kitsetare tee lõpus (vt joonis 5). Planeeringus näidatud hüdrandi asukoht põhineb OÜ Ramsi VK tellitud vee- ja kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise projektlahendusel. Hüdrant on võimeline tagama nõutud tuletõrje veevõtuhulka 10 l/s kolme tunni jooksul. Kui hüdrant asub hoonele lähemal kui 30 m tuleb kasutada ehituslikke võtteid tule takistamiseks vähemalt veevõtukohta poolse hoone külje ulatuses. Joonisel näidatud ridaelamute soovituslikes asukohtades on minimaalne vahekaugus tagatud. Täpsem lahendus leitakse hoone projekteerimisel.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektri madalpinge õhuliin, mis teenindab kõrvalasuvaid katastriüksuseid. Detailplaneeringu realiseerimisel õhuliin tõstetakse ümber ja asendatakse madalpingekaabliga. Elektrilevi OÜ on väljastanud elektrivõrguga liitumiseks tehnilised tingimused nr 515713.

Kitsetare tee 7a ja 10 liitumine elektrivõrguga on võimalik Heimtali II:(Viljandi M) alajaamast. Alajaamast on ette nähtud uuele objektini 0,4 kV maakaabelliin, mille asukoht on näidatud joonisel 5. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele ühekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise tarbeks. Lubatud on paigaldada hoonete katustele päiksepaneelid (fassaadidele päiksepaneelid ei ole lubatud rajada). Päiksepaneelide puhul tuleb kasutada lahendusi mis on miljööväärtuslikule hoonestusalale sobivad, arvestavad Heimtali küla ja mõisahoonetega ning üldplaneeringust tulenevate tingimustega. Sobilikud on näiteks valtsplekkkatuse ilmega päiksepaneelid.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päiksepaneelid. Kitsetare tee 10 katastriüksusel on maakütte puhul soovituslikud vertikaalsed energiaallikad (soojuspuurauk ehk energiakaev), et olemasolevat kõrghaljastust oleks võimalik suures osas säilitada. Soojuspuuraugu täpne asukoht määratakse hoone projekti käigus. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekihte: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada nii mobiilside kaudu kui ka planeeringuala kontaktvõõndis asuva ELASA sidekanalisatsiooni kaudu. Joonisele 5 on kantud perspektiivne sidekanalisatsiooni asukoht. Vastavalt tehnilistele tingimustele nr TT5748 on võimalik liituda ELASA sidekaevust 014K12, milles kaablimuhv 014M09 (asukoht esitatud joonisel 2), mis jääb planeeringualast 400 m kaugusele 24157 Raudna-Loodi riigitee äärde. Kontaktvõõndisse on kolmandate isikute poolt rajatud sidekanalisatsioon. Lähim sidekaev (014KPärsti2) asub Pargi ring 1 katastriüksusel. ELA mikrotorustik kulgeb läbi kolmanda isiku sidekanali ja kaevude. Sidekaevu 014KPärsti2 võib kasutada ainult kaevuomaniku loal! Kui liitumine sidekaevu 014KPärsti2 ja olemasoleva sidekanali kasutamine pole kolmanda isiku keeldumise tõttu võimalik, lahendatakse sideühendus mobiilside kaudu või rajatakse liitumine vastavalt tehnilistes tingimustes toodud nõuetele projekteerimise staadiumis.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Kitsetare tee 7a katastriüksusel asub peamiselt heinamaa (vt fotod 1, 2 ja 4). Kitsetare tee 10 katastriüksus on suures osas kaetud kõrghaljastusega (vt fotod 1, 2 ja 5). Planeeringualal asuvat kõrghaljastust tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada ja luua võimalikult suurt kõrghaljastuse osakaalu, mis liigendab maastikku, sulandab elukeskkonda loodusega ja suurendab selle ala bioloogilist mitmekesisust. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud. Raieid ja mürarikkeid töid tuleb teha väljaspool lindude peamist pesitsusperioodi, milleks on 15. aprill kuni 15. juuli.

Kruntide haljastuse planeerimisel arvestada järgmisi tingimusi:

- Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimaluse korral säilitada ning siduda see uue haljastuslahendusega. Lubatud on likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada krunt võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud (või näiteks hoonele/parklale/terrassile liiga lähedal asuvad) ja haiged puud);
- elamute ümber asuv haljastus ja maastikuarhitektuur on võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega;

- Piirdehaljastuses tuleb eelistada vabakujulisi või liigiliselt mitmekesiseid istutusi ning lahendusi, mis sobituvad olemasolevasse looduslikku miljöösse, sh tuleks vältida suuremõõtmeliste okaspuuhekkide rajamist tänavaruumi äärde;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid;
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel tuleb arvestada ruumilise lahenduse mõjuga inimeste turvatundele ja avaliku ruumi kasutatavusele. Kuritegevuse riske on võimalik vähendada läbimõeldud planeeringu-, arhitektuuri- ja välisruumi lahenduste kaudu, mis tagavad hea nähtavuse, loomuliku järelevalve, piisava valgustatuse ning selgelt tajutava ja hooldatud ruumistruktuuri.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse edasiseks projekteerimiseks järgmised kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses;
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- 5) Kasutada järelvalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms);
- 6) Haljastuse ja rajatiste kavandamisel tuleb vältida varjatud kohti ja vaateid sulgevaid lahendusi.

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, kui hoonete edasise ekspluatatsiooni käigus.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale, mille eesmärk on jäätmetekke vältimine ja vähendamine, jäätmete ohtlikkuse vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja keskkonnaohutu kõrvaldamine ning jäätmehoolduse tegevustest tulenevate keskkonnamõjude vähendamine. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise

keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad valdavalt positiivsed majanduslikud mõjud. Planeeringuga võetakse kasutusele seni hoonestamata ja vähese kasutusintensiivsusega maa-ala, mille tulemusena suureneb maa väärtus ning piirkonna kinnisvarafondi lisanduvad uued eluruumid. Planeeringulahendus kasutab olemasolevat teede- ja tehnovõrkude infrastruktuuri ning ei eelda ulatuslike uute avalike rajatiste väljaehitamist. Planeeringu realiseerimisel suureneb mõeldukalt kohalike teenuste ja kaupade tarbimine ning pikemas perspektiivis suureneb Viljandi valla maksutulu maamaksu ja elanike tulumaksu laekumise kaudu.

Kultuurilised mõjud

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud piirkonna ajalooliselt väljakujunenud ruumstruktuuri ja kultuuripärandiga. Hoonete paigutamisel, arhitektuursete tingimuste määramisel ning piirete ja haljastuse kavandamisel on lähtutud eesmärgist säilitada ajaloolise mõisakeskkonna iseloom ning vältida lahendusi, mis tõmbaksid tähelepanu mõisakompleksilt eemale. Planeeringulahendus ei kahjusta kontaktvööndi kinnismälestistele vaateid ega parki ja piirkonna kultuuripärandilisi väärtusi.

Planeeringu elluviimisega kaasnev kultuuriline mõju hinnatav neutraalse kuni positiivseks. Planeering toetab Heimtali küla ajaloolise keskuse jätkuvat kasutust ja arengut ning aitab korrastada seni hoonestamata maa-ala, säilitades sealjuures piirkonna kultuuripärandilised väärtused. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringulahendus avaldab piirkonnale valdavalt positiivset sotsiaalset mõju. Planeeringuga luuakse võimalus uute elamispindade rajamiseks Heimtali küla keskusesse. Planeering aitab kaasa Heimtali küla keskuse elujõulisuse säilitamisele ja piirkonna elanikkonna kasvule. Arvestades planeeringu mahtu, ei kaasne olulist koormuse kasvu olemasolevale liiklusrõrgule ega avalikele teenustele.

Planeeritud hooned ei mõjuta olulisi vaatekohti ega rajata silmapaistvaid ja senist maastikupilti oluliselt muutvaid objekte. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ning staadioni kasutajatele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis muudaksid kontaktvööndis asuvate kaitstavate alade maakasutust, kahjustaksid kaitstavaid elupaiku või halvendaksid kaitstavate liikide seisundit. Planeeringuala paikneb olemasolevas hoonestatud külastruktuuris ning kavandatav tegevus ei põhjusta kaitstavate alade killustumist ega uute häiringute tekkimist. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulist ebasoodsat mõju läheduses paiknevatele looduskaitsetele väärtustele. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine.

Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Kokkuvõttes on detailplaneering kooskõlas piirkonna ruumilise arengu põhimõtetega. Planeeringu elluviimisega kaasnevad valdavalt positiivsed majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud, kultuurilised väärtused säilivad ning olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ei kaasne.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Kitsetare tee	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel ja liitumispunktid (Elektrilevi OÜ kasuks) * isiklik kasutusõigus – perspektiivne sidekanalisatsioon ja liitumispunkt (ELA SA)
Kitsetare tee 10	* isiklik kasutusõigus – planeeritud elektri madalpingekaabel (Elektrilevi OÜ kasuks) * teeservituut (KOV-i kasuks)
Kitsetare tee 7a	* isiklik kasutusõigus – planeeritud drenaažitorustikud (Kitsetare tee 7 kasuks)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Viljandi vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Viljandi Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste ehitiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale.

Kitsetare tee katastriüksustele planeeritud tehnovõrkude (elektrikaabel koos liitumispunktidega ja perspektiivne sidekaabel) projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine

on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis laiendatakse Kitsetare teed ja rajatakse möödasõidukohad. Tee ehitusega samaaegselt rajatakse ka kruntide teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega (elektriühendused ja võimalusel sidekanalisatsioon). Teises etapis rajatakse planeeritud ridaelamud ja abihooned koos nende toimimiseks vajalike majaühendustega.

Planeeringu elluviimise tegevuskava ning järjekord on järgmine:

1. Planeeringukohase sõidutee laiendamise, sh möödasõidukohtade ja mahasõitude läbi projekteerimine ning ehitusloa väljastamine. Tehnovõrkude (veetorustiku ümberehituse, elektriühenduse liitumispunktide ja vajadusel sidekaablite liitumispunktide) projekteerimine ning ehituslubade väljastamine;
2. Hoonete projekteerimine ning hoonetele ehituslubade väljastamine ning ehitamisega alustamine. Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et planeeringukohased tehnovõrgud ja -rajatised ja tee laiendamine koos mahasõitude ja möödasõidukohtadega on läbi projekteeritud ning ehitusload väljastatud. Samuti peab olema välja ehitatud Kitsetare tee laiendus, mahasõidud ja möödasõidukohad vähemalt kruusakattega;
3. Hoonetele kasutusload. Kasutuslubade väljastamise eelduseks on:
 - 4.1 Vastava krundi kasutamiseks vajalik taristu (Kitsetare teelt mahasõit, elekter, side, vesi, kanalisatsioon ja krundi teenindavad muud tehnovõrgud) on välja ehitatud ja neile on ka kasutusload väljastatud;
 - 4.2 Kitsetare tee ehitus on lõpetatud ja sellele on kasutusluba väljastatud.

Viljandi Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Kõik planeeringu realiseerimisega seotud kulud katab huvitatud isik.