

## Metsa tee 2 katastriüksuse detailplaneering

Viljandi valla detailplaneeringute registri nr DP361

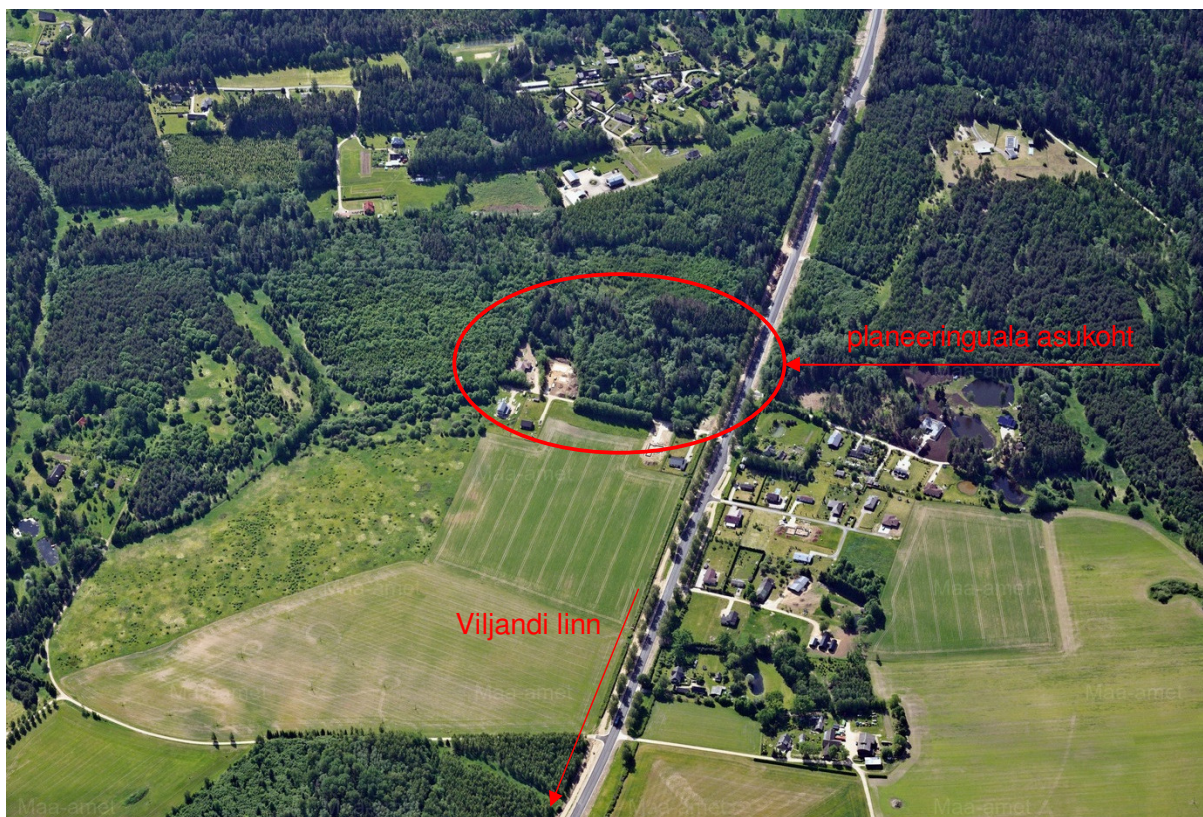


Foto 1 – Vaade planeeringualale loodest, alus: Maa-amet\_kaldaerofoto\_ID7478860\_2023-06-07.jpg

Detailplaneeringu koostamise korraldaja	Viljandi Vallavalitsus
Koostamisest huvitatud isik	LT Kinnisvara OÜ
Objekti asukoht	Viljandi vald, Sinialliku küla Metsa tee 2, 89901:001:2612
Koostaja	Projektikoda OÜ, 12267932 Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn
Töö nr	2025-01-10
Volitatud arhitekt 7	Olav Remmelkoor +372 506 9191 <a href="mailto:olav@projektikoda.eu">olav@projektikoda.eu</a>

## KOOSSEIS

### A SELETUSKIRI

(SK100\_20250110\_Metsa2DP\_Seletuskiri\_v01.pdf)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa .....	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.1	Algamise korraldus.....	4
1.2.3	Maa-ala topo-geodeetiline uuring .....	5
1.2.4	Üldplaneering.....	5
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	6
2.1	Planeeringuala ulatus .....	6
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	6
3	PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED .....	7
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	7
4.1	Krundi jaotuse planeeritud muudatused.....	7
4.2	Planeeritud kruntide andmed.....	7
5	HOONESTUSALAD .....	8
6	EHITUSÕIGUS .....	8
6.1	Mõisted.....	8
6.2	Krundi pos 1 (4316 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.3	Krundi pos 2 (3915 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	8
6.4	Krundi pos 3 (4123 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	9
6.5	Krundi pos 4 (4332 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	9
6.6	Krundi pos 5 (10 502 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	9
7	EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	9
7.1	Juurdepääsuteed.....	9
7.2	Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised.....	9
7.2.1	Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised .....	9
7.2.2	Planeeritud kruntide olmevee varustus.....	10
7.2.3	Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise rajatised .....	10
7.2.4	Tulekustutusvee saamine .....	10
7.2.5	Sademevee ärajuhtimine.....	10
7.3	Elektrivarustus.....	11
7.3.1	Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid.....	11
7.3.2	Planeeritud kruntide elektrivarustus.....	11
7.3.3	Välisvalgustuse rajatised .....	11
7.4	Soojavarustus.....	11
7.5	Sidevarustus.....	12
7.5.1	Olemasolevad sideehitised.....	12
7.5.2	Sidevarustuse planeeritud rajatised .....	12
8	EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	13
8.1	Üldosa .....	13
8.2	Tingimused ehitiste projekteerimisel.....	13
8.2.1	Tingimused hoonetele .....	13
8.2.2	Tingimused rajatistele .....	13
9	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	14
9.1	Üldosa .....	14
9.2	Riigitee nr 49 Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia tee.....	14
9.3	Kohalik tee - Metsa tee .....	14
9.4	Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud .....	15

9.5	Parkimine .....	15
9.6	Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele .....	15
10	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED .....	16
10.1	Haljastuse põhimõtted .....	16
10.2	Heakorrasutus ja jäätmekäitlus .....	16
11	KUJAD .....	16
11.1	Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine .....	16
11.2	Omapuhastite kujad .....	16
12	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	16
12.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang .....	17
12.2	Müra .....	17
12.3	Vibratsioon .....	17
12.4	Radoonioht .....	17
12.5	Insolatsioonitingimused .....	17
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED .....	18
14	KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS .....	18
15	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	18

## B JOONISED

1. Põhijoonis 1 : 1000 (*JN100\_20250110\_Metsa2DP\_pohijoonis.pdf*)
2. Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus 1 : 1000 (*JN101\_20250110\_Metsa2DP\_krj+teho+liiklus.pdf*)

## C LISAD

1. Viljandi Vallavalitsuse 07.01.2025 korraldus nr 4, Metsa tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise koos lisadega  
(*Lisa1-Metsa-tee2-dp-algatamine.asice*)
2. Maanteeameti 28.01.2025 kiri nr 7.2-2/25/532-2, Seisukohtade väljastamine Metsa tee 2 detailplaneeringu koostamiseks  
(*Lisa2-7\_2-225532-2\_28012025Valjaminev-kiri.asice*)
3. Tugiplaan 1 : 500  
(*Lisa3-20250110\_Metsa2DP\_Tugiplaan\_v.pdf*)
4. OÜ Ramsi VK 02.04.2025 kiri nr 17, Ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks koos lisaga  
(*Lisa4-17-YVK-tehnilised-tingimused\_Metsa-tee2.asice*)
5. Elektrilevi OÜ 07.04.2025 Tehnilised tingimused nr 493714  
(*Lisa5-Tehnilised-Tingimused-493714.pdf*)
6. Enefit AS 21.04.2025 Kiire interneti võrgu tehnilised tingimused TT-E-20250421-090 koos lisaga  
(*Lisa6-Tehnilised-tingimusedTT-E-20250421-090.asice*)
7. Illustratsioonid  
(*Lisa7-20250110\_Metsa2DP-Illustratsioonid.zip*)
8. Elektrilevi OÜ 07.05.2025 Projekti kooskõlastus nr 2511250139  
(*Lisa8-Metsate2\_Sinialliku\_kyla\_DP\_ELVKK.asice*)
9. Enefit AS 13.05.2025 Projekti kooskõlastus nr 635  
(*Lisa9-EF\_KK\_Metsa tee 2\_Sinialliku-kiila\_Viljandi-vald.asice*)
10. OÜ Ramsi VK Kooskõlastus 16.05.2025  
(*Lisa10-20250110\_Metsa2DP\_v01-kooskõlastamiseks.asice*)

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides sh:

- Lahenduse läbitöötamisel on tasakaalustatud ja lõimitud erinevaid huve.
- Planeerimisel on arvesse võetud kättesaadavaid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algamise korraldusega.

Detailplaneeringu põhilahenduse koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringus on esitatud planeeritud kruntide tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.

### 1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algamise korraldus, olemasolev olukord, maa-ala topo-geodeetiline uuring, üldplaneering, valitsusasutuste lähteseisukohad, tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded.

#### 1.2.1 Algamise korraldus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 07.01.2025 korraldusega nr 4, Metsa tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine (vt lisa 1).

Algamise korralduse lisaga 2 seatud lähteseisukohad sisaldavad järgmist:

„... 1. Ehitusõigus

1.1 Krundi kasutamise sihtotstarve: Elamumaa (E), võimalikud kõrvaotstarbed määrata detailplaneeringuga.

1.2 Hoonete suurim lubatud arv krundil: Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.

1.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.

1.4 Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil: Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.

1.5 Hoonete suurim lubatud sügavus krundil: Määrata detailplaneeringuga ning arvestada üldplaneeringut.

2. Muud nõuded

2.1 Detailplaneeringu ülesanded: Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 1 kuni 9, 11, 12, 21, 22 sätestatud ülesanded

2.2 Lähtematerjalid:

• Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Pärsti valla üldplaneering.

• Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75 kehtestatud Viljandi maakonnaplaneering 2030+.

• Viljandi Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“ vastuvõetud Viljandi valla üldplaneering.

2.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine: Krundijaotus määrata detailplaneeringuga.

2.4 Uuringute vajadus:

• Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringuala topo-geodeetiline uuring peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringuala ning vajadusel ka lähiala.

Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevee ärajuhtimise süsteemi jms.

• Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnaningimusi tagavad nõuded.

Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need teha.

2.5 Nõuded vormistamisele:

- Detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeering vormistatakse ja ehitatakse üles vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

- Detailplaneeringu joonised koostada mõõtkavas M 1:500. Joonisele märgitakse planeeringu nimetus, joonise nimetus, mõõtkava, koostamise kuupäev, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostaja. Kokkuleppel Viljandi vallavalitsusega on lubatud jooniste mõõtkava muuta.

2.6 Hoonestusalad - Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise. Kõik ehitised peavad mahtuma hoonestusala sisse, kuna detailplaneeringu alal sees on võimalik määrata vajalike ehitiste ja rajatiste ehitusõigust. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteatise kohustuse ehitiste püstitamiseks.

2.7 Tehniline taristu: Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas.

2.8 Liikluskorraldus: Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatised, siis planeeringu elluviimise tingimuseks on nende väljaehitamine arendaja kulul.

2.9 Haljastus ja heakord: Määrata detailplaneeringuga.

2.10 Krundi piirid: Piirdeaedade/hekkide vajadus ja tingimused näha ette detailplaneeringuga.

2.11 Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus: Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) koostamine ei ole kohustuslik.

2.12 Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks: Vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised paber kandjal ning elektrooniliselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga.

2.13 Detailplaneeringu vormistus enne kehtestamist: Kehtestamiseks esitatakse planeering elektrooniliselt (joonised dwg/dgn/shp ja pdf formaadis, seletuskiri doc ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal vähemalt ühes eksemplaris. Eraldi köitena/kaustana lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusedokumentid: kirjad, koosolekute protokollid, kuulutused, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud aktid, koostatud uuringud/hinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, kooskõlastused, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Lisade kausta komplekteerimisel peavad faili nimed vastama sisukorrale. Samuti tuleb esitada vastavalt PLANK süsteemi juhendile vormistatud kujul detailplaneeringu kaust. ...“

Detailplaneeringu algatamisel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata, kuna planeeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kavandatava tegevusega ja detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

### 1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD23190, Viljandi vald Sinialliku küla Metsa tee 2 (89901:001:2612) Geodeetiline alusplaan, 26.10.2023, kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-Est97. Topo-geodeetiline uuring on aktuaalne.

### 1.2.4 Üldplaneering

#### 1.2.4.1 Planeeringualal kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Pärsti valla üldplaneering, mis on kehtestatud Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13, „Üldplaneeringu kehtestamine“.

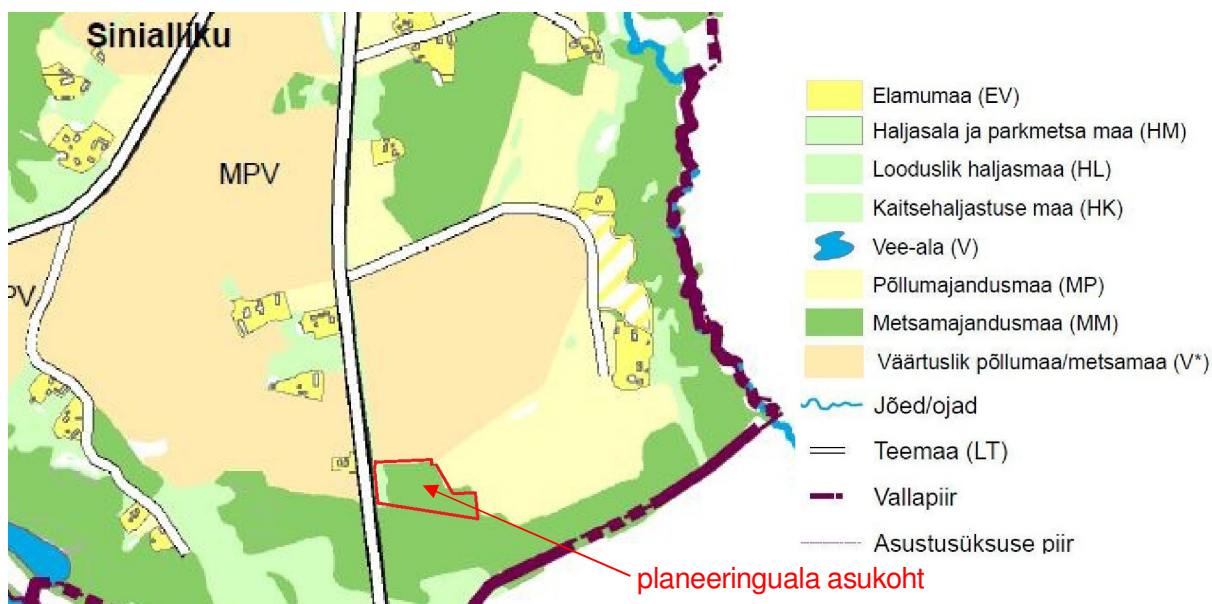
Kehtiva üldplaneeringu kaardi 5 „Maakasutuse põhisihotstarbed. Maade reserveerimine“ järgi on üldplaneeringuga planeeringuala maakasutuse põhisihotstarbeks valdavas osas reserveeritud Metsamajandusmaa (MM) (vt skeem 1). Väikeses ulatuses (riigitee poolisel piiril) on põhisihotstarbeks reserveeritud Kaitsehaljastuse maa (HK). Üldplaneering ei keela Metsamajandusmaa (MM) aladele elamute ja abihoonete püstitamist.

Vastavalt üldplaneeringule on kinnistute jagamisel, kui selle käigus moodustatakse kolm või rohkem elamumaa krunti, detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeeringualal asub 1 katastriüksus, mis on elamumaa sihtotstarbega.

Arvestades eeltoodud asjaolusid käsitleti käesoleva detailplaneeringu algatamisel planeeringut üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna.





Skeem 1 - Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu joonisest 5 „Maakasutuse põhisihotstarbed. Maade reserveerimine“

#### 1.2.4.2 Koostatav Viljandi valla üldplaneering

25.10.2017 moodustus Viljandi valla, Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla ühinemisel Viljandi vald, mis on Kolga-Jaani valla (ja Saarepeedi valla) õigusjärglane.

Viljandi valla üldplaneering on koostamisel. Üldplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi vallavolikogu poolt 25.04.2018 otsusega nr 69. Koostatav üldplaneering on vastu võetud Viljandi vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319 „Viljandi valla üldplaneeringu vastuvõtmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande nõuetele vastavaks tunnistamine ning üldplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine“. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.01.2021 kuni 28.02.2021.

Koostatav Viljandi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel kehtivaks õiguslikuks aluseks, kuid näitab kavatsust perspektiivse maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas. Koostatava üldplaneeringu kohaselt ei ole käesoleva detailplaneeringu planeeringuala määratud kui detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Käesoleva detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringu tingimusest, mille järgi detailplaneering tuleb ka väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid koostada, kui katastriüksuste jagamise tulemusel soovitakse moodustada kolm või rohkem elamumaa krunti (seletuskiri p 3.1.3.6).

Koostatava üldplaneeringu järgi käesoleva detailplaneeringu planeeringualal maakasutuse juhtotstarve ei kajastu (nn „valge ala“). See ei tähenda, et maakasutusel otstarve puudub. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt: „Selliseid alasid tuleb mõista aladena, kus üldplaneeringuga ei ole maakasutustingimusi ja/või kaitsetingimusi määratud või seatud tingimused kehtivad üldistena kogu planeeringualal.“

## 2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

### 2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud Viljandi Vallavalitsuse 07.01.2025 korralduse nr 4, Metsa tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise lisal 1, Metsa 2 detailplaneeringu asendiplaan (vt lisa 1).

Planeeringuala suurus on 27188 m<sup>2</sup> ning planeeringuala haarab olemasoleva Metsa tee 2 katastriüksuse (89901:001:2612).

### 2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Viljandi Vallavalitsuse 07.01.2025 korralduse nr 4, Metsa tee 2 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohaselt on koostatava

detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine. Lahendus vastab algatamisel püstitatud eesmärgile.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga täita planeerimisseaduses püstitatud ülesandeid.

Vallavalitsuse 07.01.2025 korraldusele nr 4 lisatud lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12, 21 ja 22 sätestatud ülesanded:

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 8) haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;
- 9) kuja määramine;
- 11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 12) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 21) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
- 22) muud käesolevas lõikes (§ 126 lg 1) nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

### 3 PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab algatamisel seatud eesmärkidele.

Lahenduse sisuks on:

- Metsa tee 2 katastriüksuse jagamine uuteks üksikelamu maa (EP) kruntideks, edasise võõrandamise eesmärgiga;
- Üksikelamute ja nende abihoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine.

Lahendus ei ole vastuolus piirkonna üldise arenguvisioniga ja täpsustab koostatavat Viljandi valla üldplaneeringut lähiaastate tegevuste osas.

### 4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

#### 4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused

Olemasolev Metsa tee 2 katastriüksus (89901:001:2612) on planeeringuga jagatud viieks krundiks pos 1 kuni pos 5. Planeeringuala kruntideks jaotamine vt joonisel JN101 (Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus).

Moodustatud kruntidele on planeeritud püstitada üksikelamud (ehitise kasutamise otstarbe kood 11101 - Üksikelamu) ja nende abihooned (ehitise kasutamise otstarbe kood 12744 - Elamu, kooli vms abihoone).

#### 4.2 Planeeritud kruntide andmed

Krundi tähis	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1	4316	EP - üksikelamu maa
pos 2	3915	EP - üksikelamu maa
pos 3	4123	EP - üksikelamu maa
pos 4	4332	EP - üksikelamu maa
pos 5	10 502	EP - üksikelamu maa
	kokku 27 188 m <sup>2</sup>	

## 5 HOONESTUSALAD

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned.

Hoonestusalade paiknemine ja mõõtmed vt joonisel JN100, Põhijoonis.

Krundi tähis	Hoonestusala pindala m <sup>2</sup>	Hoonestusala eesmärk
pos 1	1460	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 2	1104	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 3	1104	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 4	1104	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 5	1020	üksikelamu ja abihoonete ehitamine

## 6 EHITUSÕIGUS

### 6.1 Mõisted

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta.

„Krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama.

„Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maa pealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

“Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

### 6.2 Krundi pos 1 (4316 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind: **400 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus: **üksikelamu 8,5 m maapinnast  
abihooned 8,0 m maapinnast**

### 6.3 Krundi pos 2 (3915 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv: **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**



- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast**  
**abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.4 Krundi pos 3 (4123 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast**  
**abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.5 Krundi pos 4 (4332 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast**  
**abihooned 8,0 m maapinnast**

#### **6.6 Krundi pos 5 (10 502 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 elamu abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 8,5 m maapinnast**  
**abihooned 8,0 m maapinnast**

### **7 EHITISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE**

Planeeringus on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Joonistel kujutatud rajatiste asukoht on illustreeriva iseloomuga ja asukoha täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

#### **7.1 Juurdepääsuteed**

Juurdepääsuteed planeeringualal moodustatud uutele kruntidele on planeeritud mahasõiduga Metsa teelt (62904:002:0048).

Juurdepääsuna riigiteelt on planeeritud kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 56,212 (ristumine kohaliku teega Metsa tee). Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud. Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsuteede asukohad vt joonistel JN100 ja JN101.

#### **7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised**

##### **7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised**

Metsa tee maa-alal asuvad OÜ-le Ramsi VK kuuluvad olemasolevaid piirkonna elamuid varustavad ühisveevärgi torustikud.

Olemasolevatel ühisveevärgi maa-alustel survetorustikel on kaitsevöönd.

Ehitusseadustiku §74 kohaselt: „...“

(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud:

1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid; ...“

Vastavuses keskkonnaministri 16.12.2005 määrusega nr 76, „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku kaitsevööndi ulatus telgjoonest mõlemale poole 2 m. Ulatus vt joonis Lisa 3 – Tugiplaan.

### **7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus**

Uute üksikelumukruntide pos 1 kuni pos 5 olmevee varustus on planeeritud vastavuses OÜ Ramsi VK 02.04.2025 kirjaga nr 17, Ühisveevärgiga liitumise tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks (vt lisa 4).

Planeeritud ühisveevärgi rajatised on paigutatud avaliku tee Metsa tee katastriüksusele (62904:002:0048).

Olemasoleval Metsa tee 2 kinnistul on välja ehitatud liitumispunkt ühisveevärgiga, mis planeeritud lahenduses on kasutatud ära krundi pos 4 liitumispunktina. Teiste uute kruntide ühisveevärgi liitumispunktid on planeeritud paigutada 0,5 - 1 m väljapoole kinnistu piiri, sissesõidutee lähedusse. Vt joonisel JN101 (Krundijaotus, tehnovõrgud, liiklus). Detailplaneering on kooskõlastatud OÜ Ramsi VK poolt 16.05.2025 (lisa 10).

### **7.2.3 Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimise rajatised**

Kruntide pos 1 kuni pos 5 hoonete reovee kanaliseerimine on planeeritud lahendada lokaalselt: igale krundile planeeritud omapuhasti baasil (septik ja imbväljak).

Vastavalt veeseaduse § 134 on planeeritud reoveepuhastil kuja: „kõige väiksem lubatud kaugus elamust ...“, mille ulatust arvestatakse rajatise või seadme välispiirjoonest.

Kanalisatsiooniehitise kuja ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus. Uutele üksikelumukruntidele planeeritud reoveepuhastid on omapuhastid, mille reostuskoormus on 4 kuni 6 ie (inimekvivalenti) ja mille kuja ulatus elamutest on keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 § 5 alusel vähemalt 5 meetrit.

### **7.2.4 Tulekustutusvee saamine**

Hoonete välise tulekustutusvee saamine on tagatud planeeringuala loodenurgas asuvast tuletõrjeveevõtukohast (36 m³). Veevõtukoht on varustatud nõuetekohase kuivhüdrandiga. Vt joonistel JN100 ja JN101.

Ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

### **7.2.5 Sademevee ärajuhtimine**

Planeeringuala reljeef on ebahütlane. Olemasoleva kinnistu idapiiril ja põhjapiiril tõuseb maapind ja riigimaantee äärne kergliiklustee ning Metsa tee paiknevad reljeefis olemasolevast kinnistust kõrgemal. Reljeefi tõttu ei kogune sademevesi riigitee kraavidesse. Olemasoleva kinnistu maapind on kinnistu keskosas ida ja lääneosast kõrgemal.

Olemasoleva kinnistu edelaosas on toimiv kuivenduskraav, mis juhib selle krundi osa pinna- ja pinnasevee Metsa tee põhjaküljel olevasse kraavi ja sealt edasi olemasoleva kinnistu kirdeosas oleva kraavi kaudu olemasolevasse tiiki.

Planeeritud on olemasolev kraavide süsteem säilitada.

Planeeritud on uutelt teedelt ja platsidelt ning kruntidel planeeritud hoonete katustelt kogunev sademevesi immutada pinnasesse kasutades vajadusel sademevee kogumise imbfiltratsioonisüsteeme, samuti koguda ja taaskasutada majapidamisveena.

Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud.

### 7.3 Elektrivarustus

#### 7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid

Planeeringualal olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluvaid liinirajatisi ei asu. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad olemasolevale kinnistule maakaabelliinide kaitsevööndid.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 10 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

„... (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ...“.

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Kinnistul Metsa tee 2 on olemasolev liitumiskilp 14796 LK, mis saab toite olemasolevast jaotuskilbist JK31680.

#### 7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 493714 (vt lisa 5).

Kruntide pos 1 kuni pos 5 hoonete elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga olemasolevast jaotuskilbist JK31680, mis saab toite Metsatee alajaamast.

Tarbijate elektrivarustuseks on kinnistute piiridele teealasse planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid: 2-kohaline liitumiskilp kruntide pos 1 ja 2 ühisele piirile, 2-kohaline liitumiskilp pos 3 ja pos 4 vahele; pos 5 liitumispunkt on planeeritud olemasolevas liitumiskilbis 14796 LK. Elektrivarustuse liinirajatised on paigutatud teepeenrale. Liitumiskilbid on planeeritud alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist tarbija hooneteni on planeeritud maakaabliga.

Liinide ja liitumiskilpide planeeritud paigutus vt planeeringu joonistel JN101.

Elektrivarustuse liinide omanikule Elektrilevi OÜ-le tuleb planeeritud liinirajatisete ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Detailplaneeringu alusel kaitsevööndis koostatav ehitusprojekt tuleb e-teeninduses <https://www.elektrilevi.ee/et/projektidekooskolastamine> kooskolastada Elektrilevi OÜ-ga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektile taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Selleks esitada taotlus iseteenindusportaalil aadressil <https://www.elektrilevi.ee/et/loa-taotlemine-kaitsevööndis-tegutsemiseks>.

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.

Detailplaneering on kooskolastatud Elektrilevi OÜ poolt 07.05.2025 Projekti kooskolastus nr 2511250139 (lisa 8).

#### 7.3.3 Välisvalgustuse rajatised

Metsa tee maa-alal on olemasolev välisvalgustus valgustusmastidel.

Planeeringualal välisvalgustuse rajatisi ei asu ja uusi valgustusmastidel välisvalgustuse rajatisi ei ole planeeritud. Hoonete sissepääsud ja ümbrus on planeeritud valgustada hoonete külge paigaldatavate välisvalgustitega.

### 7.4 Soojavarustus

Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt: väikeste küttekolletega ja soojuspumpadega.

## 7.5 Sidevarustus

### 7.5.1 Olemasolevad sideehitised

Planeeringualal olemasolevalt side liinirajatisi ei asu. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub olemasolevale kinnistule loodenurgas side maakaabelliini EC kaitsevöönd. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 14 Sideehitise kaitsevöönd:

„... Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

1) maismaal – 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast; ...“

Sidepaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

### 7.5.2 Sidevarustuse planeeritud rajatised

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS 21.04.2025 Kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250421-090 koos selle lisaga 1 (vt lisa 6). Sidevõrgu planeerimisel on juhitud Side planeerimise põhimõtetest <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>. Sidevõrk on planeeritud võimalusel paigutada elektrivõrguga samasse trassi; side liitumispunktid on planeeritud elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Liitumiskapid on paigutatud teepeenrale ja on alati vabalt teenindatavad.

Kruntide pos 1 kuni pos 5 hoonetele on planeeritud võimalus sidevarustuseks Metsa tee maa-alal asuva olemasoleva Enefit AS sidevõrgu baasil. Tarbijate sidevarustuseks on olemasolevast multitorust (konfiguratsiooniga 9x7/3,5+1x14/10) planeeritud teostada väljavõtted uutesse liitumispunktidesse 1x7/3,5 mikrotrudega. Liitumispunktidesse puhutakse toide olemasolevast vahejaotuskapist C1853b-DP1.

Planeeritud krundid pos 1 ja pos 2 liituvad liitumispunktist C1853-LP91 ning Pos3 ja Pos4 liituvad liitumispunktist C1853-LP90. Planeeritud krunt pos 5 liitub liitumispunktist C1853-LP79. Liinide ja liitumispunktide planeeritud paigutus vt planeeringu joonisel JN101.

Liinide omanikule Enefit AS-le tuleb planeeritud liinirajatisete ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Toide liitumiskilbist tarbija hooneteni on planeeritud maakaabliga.

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

- Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole meiliaadressil [taristuliitumised@enefit.ee](mailto:taristuliitumised@enefit.ee).
- Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.

Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-ile esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile [taristuliitumised@enefit.ee](mailto:taristuliitumised@enefit.ee).

- Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping.
- Kolmepoolse lepingu korral tuleb enne ehitamist Enefit AS-ile esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks.
- Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS poolt heaks kiidetud materjale.
- Ehituse valmimisel tuleb vajalik ehitusdokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-ile.
- Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

Liitumislepingu taotluse eelduseks on uue kinnistu olemasolu Maa- ja Ruumiameti andmebaasis.

Hoonesisese sidevõrgu projekteerimisel juhendada juhendist:

<https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>.

Detailplaneering on kooskõlastatud Enefit AS poolt 13.05.2025 Projekti kooskõlastus nr 635 (lisa 9).

## **8 EHITISTE EHITUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**

### **8.1 Üldosa**

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud graafiliselt joonisel JN100, Põhijoonis.

Ehitised peavad ehitamise ja kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Hoone tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Ehitussoovi korral tuleb hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Lähtuvalt määratud tuleohutusklassist tuleb vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja standarditele tagada tuleohutusnõuded, sh tuleb tagada tule leviku tõkestamine ning hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

### **8.2 Tingimused ehitiste projekteerimisel**

#### **8.2.1 Tingimused hoonetele**

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded.
- Kruntidel pos 1 kuni pos 5 tuleb hoonete püstitamine projekteerida planeeringuala hoonestust kui tervikut arvestades, st iga uue hoone projekteerimisel tuleb projekti arhitektuuriosa koostajal arvestada, et hoone haakuks omakrundi teiste hoonete ja naaberkrundi hoonete kuju ja paigutusega.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning üksikelamule sobival arhitektuurisel tasemel.
- Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 15° - 45°.
- Hooned on planeeritud paigutada kohaliku tee Metsa tee suunal ja sellega risti.
- Hoonete välisviimistlus on planeeritud keskkonda sobivate materjalidega ja üksikelamule sobiva kvaliteeditasemega.
- Kruntidel pos 1 kuni pos 5 on väljaspool hoonestusala lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud ehitiste (nt aiapaviljon) paigutamine tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude kaitsevööndite nõuded. Nende ehitiste suurim lubatud planeeritud kõrgus on 4,5 m maapinnast.

#### **8.2.2 Tingimused rajatistele**

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kajasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõudeid.
- Planeeritud üksikelamukruntidele on planeeritud rajada piirdeaiad. Piirdeaiad on üldjuhul planeeritud kruntide piiridele, erandiks on piirdeaed krundi pos 1 õue ja tuletõrje veevõtukoha (TVK) vahel, kus piirdeaiad on planeeritud 3,3 m kaugusele tuletõrjevee mahuti servast.  
Kruntide piiretena ei ole lubatud läbipaistmatute kivi- või metallpiirete rajamine. Lubatud piirde maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

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.

## 9 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### 9.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (juurdepääsude asukohad, liikluskorraldus) täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

Planeeringu koostamiseks taotles Viljandi Vallavalitsus lähteseisukohad Transpordiametilt ja amet väljastas seisukohad 28.01.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/532-2 (vt lisa 3). Lahenduse vastavus lähteseisukohtadele vt punktis 9.6.

### 9.2 Riigitee nr 49 Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia tee

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee nr 49 Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia tee km 56,218-56,326 kaitsevööndisse ja külgneb Viljandi-Kondi kergliiklusteega (tee nr 24858). Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 3166 autot. Liiklus teel on kahesuunaline.

Riigiteel on kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse projekteeritud rajatiste ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Joonistele JN100 ja JN101, Põhijoonis on kantud riigitee olemasoleva mahaõidu nähtavuskolmnurgad. Liituv tee liiklussagedus on kuni 100 sõidukit ööpäevas. Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“:

- normatiivne ristmiku nähtavusala  $LN1 = 190$  m (lisa 1 tabeli 18);
- normatiivne liitumisnähtavus  $LN2 = 7$  m (teeandmise kohustusega ristmik, lisa 2 joonis 8).

Vastavalt normide § 4 lõikele 3 peatumisnähtavuse tagamine ei ole kohustuslik.

Nähtavusallas ei paikne nähtavust piiravaid takistusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Eeldatavalt planeeringu elluviimisega müra normtaseme ületamine ei kaasne. Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute kavandatavad leevendusmeetmed tuleb kirjeldada üksikelaamute ehitusprojektides.

Krundil pos 1 on planeeritud õhusaaste häiringute vähendamine kaitsehaljastuse ekraaniga (nt kuusehekk). Krundi pos 1 üksikelaamu konstruktsiooni valikul on planeeritud eelistada raudbetoon- ja kivikonstruktsioone.

Ehitusprojekti tuleb lisada selgitus, et Transpordiamet on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks käsitletaval maa-alal ning et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik (arendaja).

### 9.3 Kohalik tee - Metsa tee

Olemasolev kohalik tee - Metsa tee on munitsipaalomandis. Tee katastriüksuse sihtotstarve on Transpordimaa 100%.



#### 9.4 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud

Planeeringualale riigimaanteelt mahasõiduks on kasutatud olemasolevat ristumiskohta riigitee km 56,212 (ristumine kohaliku teega Metsa tee). Mahasõitu kasutatakse olemasolevalt Metsa teega külgnevatele katastriüksustele pääsuks.

Uute kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud Metsa teelt vt joonistel JN100 ja JN101.

#### 9.5 Parkimine

Uue üksikelamu parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843 Linnatänavad (punkt 9.2.3, tabel 9.2, väikeelamute ala) on 3 parkimiskohta.

Sõidukite parkimine on planeeritud tagada kinnistute siseselt. Parkimise lahendus tuleb anda ehitusprojekti.

#### 9.6 Lahenduse vastavus Transpordiameti lähteseisukohtadele

- Juurdepääs planeeritud uutele kruntidele riigiteelt on kavandatud olemasolevast ristumiskohast riigitee km 56,212 (ristumine kohaliku teega Metsa tee). Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud.
- Planeeringu joonistele on kantud EHS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Teekaitsevööndis keelatud tegevused on kirjeldatud punktis 9.2. Hoonestus ja tehnoarajatised on planeeritud tee kaitsevööndist väljapoole.
- Krundi pos 1 riigitee poolse piirde vähim kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast on 18,60 m. Vt joonistel JN100. Krundi pos 1 hoonestusala vähim kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast (edelanurgas) on 31,5 m.
- Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule on käsitletud punktis 1.2.4.
- Parkimine on planeeritud lahendada moodustatud kruntidel. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole planeeritud. Planeeritud parkimisnormatiiv vt punktis 9.5.
- Riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad on käsitletud planeeringu joonistel JN100 ja JN101 ning seletuskirja punktis 9.2.
- Planeeringu joonistel on kajastatud riigiteel, Metsa teel ja planeeringualal paiknevad olemasolevad, planeeringuga seotud tehnoarajatised. Uusi tehnoliine riigitee maa-alale ei ole planeeritud.
- Kanalisatsiooniehitiste kujad ei ulatu riigitee teemaale reovesi ei satu riigitee kraavidesse.
- Planeeringus on käsitletud sademevee ärajuhtimise lahendus (seletuskirja punktis 7.2.5). Sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole planeeritud. Maapinna kalde tõttu valgub sademevesi riigimaanteest eemale.
- Arendaja kavandab planeeringu elluviimist ühes ehitusjärjekorras. Olemasolevaid nähtavust piiravaid takistusi (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) planeeringualal ei ole.
- Planeeringu elluviimist (planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamist) kavandatakse kinnistu omaniku (arendaja) vahenditest.
- Detailplaneeringu koostamise aluseks teostatud topo-geodeetiline mõõdistus on piisava ulatusega.
- Planeeringus on kasutatud riikliku teeregistri põhiste riigitee numbrit ja nimetust.
- Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamise vajadus hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on kirjeldatud punktis 9.2. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab kinnistu omanik (arendaja).
- Planeeringu punktis 9.2 on nõue lisada ehitusprojekti selgitus, et Transpordiamet on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringu punktis 9.2 on kirjeldatud, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

## 10 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 10.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringuala on olemasolevalt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala ei oma paiknemise ja suuruse tõttu metsamajanduslikku perspektiivi.

Planeeringu põhimõtteks on moodustatavatel kruntidel säilitada elujõulised ja terved puud, mis ei jää ette krundi ehitiste ehitamisel. Kõrghaljastus on planeeritud säilitada ja korrastada kruntide lõunaosas, kuhu hoonestusalad ei ulatu.

Krundil pos 1 on planeeritud õhusaaste häiringute vähendamine kaitsehaljastuse ekraaniga (nt kuusehekk).

Üksikpuude istutamist või raiumist detailplaneeringuga ei reguleerita. Joonistel kujutatud puude paiknemine on illustratiivse tähendusega. Uute puude istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist ning maa-aluste tehnovõrkude kaitsmiseks on keelatud istutada puid lähemale kui 2 m tehnioliinist.

### 10.2 Heakorrasutus ja jäätmekäitlus

Territooriumi heakorrasutus näha ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.

Jäätmete kogumine kruntidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätme-eeskirjas ja jäätmekavas toodud nõuetega.

Uute üksikalamukruntide jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel. Hoonete ehitusprojektides tuleb kajastada jäätmekonteinerite asukohad.

## 11 KUJAD

### 11.1 Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest number 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning asjakohastest standarditest.

Planeeringus on ehitusloakohustuslike hoonete tuleohutuskujad naaberhoonetest (8 m) tagatud hoonestusalade planeeritud vahekaugusega.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut ja ka hoonetele, mille püstitamine ei ole reguleeritud ehituseadustikuga. Antud ehitiste püstitamisel on kuja tagamine kinnistu omaniku vastutusel.

Hoonete tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamine ning hoonetele rakendatavad tuleohutusmeetmed ja meetmete ulatus tuleb määrata ehitusprojektis.

### 11.2 Omapuhastite kujad

Vastavalt veeseaduse § 134 on planeeritud omapuhastitel kujad, mille ulatus on määratud keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus.

Planeeritud omapuhastite reostuskoormus on kuni 4-6 ie (inimekvivalenti) ja nende kuja ulatus on keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31, Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus § 6 alusel 5 meetrit.

## 12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

### 12.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang

Detailplaneeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulist keskkonnamõju või keskkonnamõju hindamise kohustuslikkuse.

Detailplaneeringu algatamisel Viljandi Vallavalitsuse 07.01.2025 korraldusega nr 4 koostatava detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindangu vajadus puudus ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimist ei algatatud.

Planeeringu kavandatava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Keskkonnamõju hindamise läbiviimine käesoleva detailplaneeringu alusel kavandatavate ehitiste ehitamisel ei ole vajalik.

### 12.2 Müra

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

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Eeldatavalt planeeringu elluviimisega müra normtaseme ületamine ei kaasne. Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute kavandatavad leevendusmeetmed tuleb kirjeldada üksikelaanute ehitusprojektides.

Liiklusest põhjustatud müra tasemed on normeeritud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 (redaktsioon EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Lubatud ekvivalentmüra tasemed elu- ja magamisruumides on 40 dB päeval ja 30 dB öösel.

Hoonete piirdekonstruktsioonide projekteerimisel tuleb arvestada, et riigimaantee lubatud liikluse müra maksimaalne helirõhutase  $L_{pA,max}$  ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugemale või kasutada täiendavaid mürasummutavaid meetmeid.

### 12.3 Vibratsioon

Planeeringualaga vahetult piirnevad teed on suhteliselt väikese liikluskoormusega, sh on raskeliikluse osakaal madal. 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.

### 12.4 Radoonioht

Planeeringuala aluspõhja moodustab Kesk-Devoni liivakivi. Pinnakatte tüüp on lõuna-Eesti moreen. Eesti Geoloogiakeskuse koostatud Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (2017) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid: maksimaalne  $^{222}Rn$ -sisaldus pinnaseõhus kuni 150-250 kBq/m<sup>3</sup> (kaart 6.1).

Atlase soovitus kohaselt „Aladel, kus  $Rn$ -sisaldus pinnaseõhus ületab 30 kBq/m<sup>3</sup>, on otstarbekas elamute, olme- ja teiste sarnaste hoonete projekteerimisel teha eelnevalt detailsemad uuringud. Maja asukoha pinnase kõrge  $Rn$ -sisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid ... , et vähendada  $Rn$ -sisaldust majade siseõhus miinimumini.“

Elamute projekteerimisel on planeeritud rakendada meetmeid vastavalt EVS 840, „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

### 12.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Elamute asukoht ja hoonete asetus ei takista eluruumides normatiivset katkematut insolatsiooni (otsese päikesevalguse pääsemist ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

### **13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt teelt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana, sissepääsud välisvalgustusega.
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale ning tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab kuritegude tõenäosust.

### **14 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS**

Teisele isikule kuuluvatele ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus.

### **15 PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

Kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

Planeeringu elluviimise eelduseks on vajalikuks osutuvate servituutide seamine.

### **KOOSTAS**

/digitaalallkiri/  
Olav Remmelkoor  
5069191