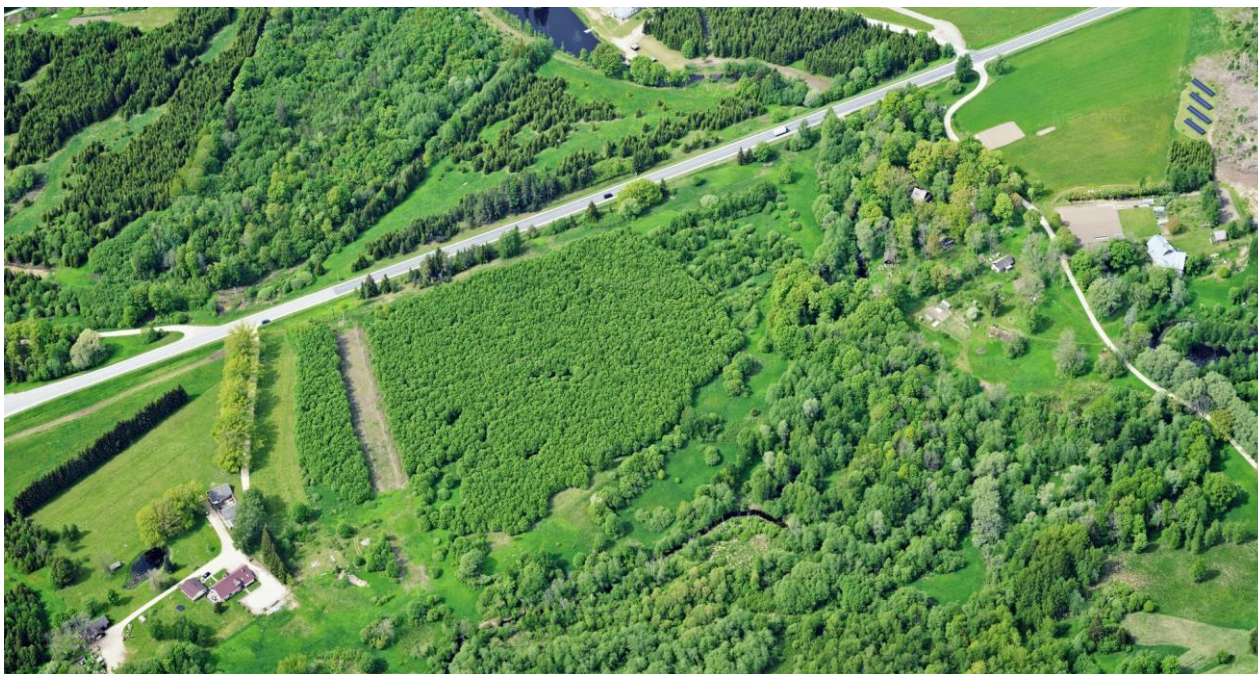


Viljandi vallas Aindu külas kinnistu KINGUMETSA

DETAILPLANEERING
KovID:DP347



Maa-ameti kaldaerofoto, 31.05.2021

Planeeringu koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Huvitatud isik Margus Meimer

Koostaja Projektikoda OÜ
registrikood 12267932
MTR reg nr EEP002408
Tallinna 58, 71018 Viljandi

Töö nr 2023-10-09

Planeerija: Kalle Kadalipp
Volitatud arhitekt 7
kalle@projektikoda.eu
+372 511 4378

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Algamiskorraldus.....	4
1.3	Geodeesia.....	5
1.4	üldplaneering	5
1.5	Kehtivad detailplaneeringud.....	6
2	Ruumilise arengu eesmärgid	6
3	Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus	6
4.	PLANEERINGUALA ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	7
5	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
6	KRUNDI HOONESTUSALA	8
7	KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	8
7.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	8
7.2	Hoonete suurim lubatud arv	8
7.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	8
7.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus.....	9
7.5	Hoone lubatud maksimaalne sügavus.....	9
8	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	9
9	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	9
10	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	10
10.1	Krundile pääs	10
10.2	Tänavate liikluskorraldus.....	10
10.3	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus.....	10
11	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	11
11.1	Haljastus.....	11
11.2	Heakorrastus, prügi kogumine	11
12	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	11
13	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	12
13.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised	12
13.2	Veevarustus.....	12
13.3	Tuletõrje veevarustus	12
13.4	Heitvee kanalisatsioon	12
13.5	Sademevee ärajuhtimine	12
13.6	Elektrivarustus	13
13.7	Sidevarustus	13
13.8	Soojavarustus	13
13.9	Maaparandussüsteem	13

		3/18
14	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID	13
15	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	14
15.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine	14
15.2	Müra ja vibratsioon	14
15.3	Välisõhu kvaliteet	14
15.4	Radoonioht	14
15.5	Insolatsioonitingimused	15
15.6	Energiatõhusus	15
16	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	15
16.1	Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	15
16.1.1	Üldised nõuded	15
16.1.2	Tehnovõrkude kitsendused	15
16.1.3	Tegevuse piiramine Teekaitsevööndis	16
16.1.4	Tegevuse piiramine veehaarde sanitaarkaitsealal	16
16.1.5	Ohualad	16
16.2	Juurdepääs avalikult kasutatavale teele	16
16.3	Veekaitsevööndid	17
16.3.1	Veekogu kalda veekaitsevöönd	17
16.3.2	Veekogu kalda ehituskeeluvöönd	17
16.3.3	Veekogu kalda piiranguvöönd	17
16.3.4	Veekogu kallasrada	17
16.4	Maaparandussüsteemi eestvoolu kaitsevöönd	17
17	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED	18
18	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18

JOONISED:

1.	JN100	Põhijoonis	M 1:500
----	-------	------------	---------

LISAD

1.	ML105	Situatsiooniskeem	M 1:7000
2.	ML106	Tugiplaan	M 1:500
3.	RI 100	Illustreeriv joonis	
4.	MD 201	Viljandi Vallavalitsuse 3.10.2023 korraldus 465 „Kingumetsa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“	
5.	UU103	W Vara OÜ töö nr GD23179, 19. oktoober 2023 „Viljandi vald Aindu küla Kingumetsa (71501:002:0338) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2023	
6.	ML100	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 463791	
7.	ML100	Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38505163	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDOSA

Viljandi Vallavalitsus algatas 3.10.2023 korraldusega nr 465 Aindu külas Kingumetsa katastriüksuse 71501:002:0338 detailplaneeringu. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 10,7 ha.

Planeeringuala katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov muuta planeeringualal kehtiva detailplaneeringuga määratud krundijaotust ja kruntide ehitusõigust.

1.2 ALGATAMISKORRALDUS

Viljandi Vallavalitsus algatas 3.10.2023 korraldusega nr 465 Aindu külas katastriüksuse 71501:002:0338 Kingumetsa maa-ala detailplaneeringu.

Algatamisel seati detailplaneeringu koostamiseks järgmised lähteseisukohad:

1. Ehitusõigus

1.1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa kruntidel lubatud otstarve üksikelamu maa (EP), kõrvaotstarbed määrata detailplaneeringuga.
1.2	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.4	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	Määrata detailplaneeringus meetrites maapinnast ja/või absoluutkõrgusega.
1.5	Hoonete suurim lubatud sügavus krundil	Tingimusi ei seata

2. Muud nõuded

2.1	Detailplaneeringu ülesanded	Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 1 kuni 9, 11, 12 ja 17 sätestatud ülesanded
2.2	Uuringute vajadus	Vajalik maa-ala geodeetiline mõõdistamine
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	Lähtuda põhimõttest, et moodustatav krunt peab olema piisavalt suur, et kehtivaid seadusjärgseid kitsendusi ja maakasutustingimusi arvestades jääb ehitamiseks piisav kitsendustest vaba hoonetusala ning krundist, selle hoonetest ja rajatistest tulenevad võimalikud kitsendused (nt kaevust ja kanalisatsioonisüsteemist) ei koorma piirnevat kinnisasja või see koormatis on teeniva kinnisasja omaniku poolt kooskõlastatud.

2.4	Hoonestusalad	Määrata detailplaneeringuga. Hoonestusala ei ole lubatud planeerida riigitee teekaitsevööndisse ega Uueveski oja ehituskeeluvööndisse.
2.5	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	Määrata detailplaneeringuga
2.6	Tehniline taristu	Detailplaneeringu koostamiseks tuleb taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks tuleb planeeringus märkida, et sellise taristu väljaehitamine toimub arendaja kulul.
2.7	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.
2.8	Haljastus ja heakord	Määrata detailplaneeringuga.
2.9	Krundi piirid	Piirdeaedade/hekkide vajadus käsitleda detailplaneeringuga. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus 1,2 m.
2.10	Servituudi seadmise vajadus	Määrata detailplaneeringuga.
2.11	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Detailplaneeringu eelnõu koostamine ei kohustuslik, kui detailplaneeringu koostamisel lähtutakse väljastatud lähteseiskohtadest.
2.12	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamises ja vastuvõtmise otsuse tegemiseks	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemiseks tuleb detailplaneering esitada vallavalitsusele digitaalselt, elektrooniliselt *.pdf formaadis ja ühes eksemplaris paberil. Digitaalsed vorminõuete failid tuleb esitada enne detailplaneeringu kehtestamist.

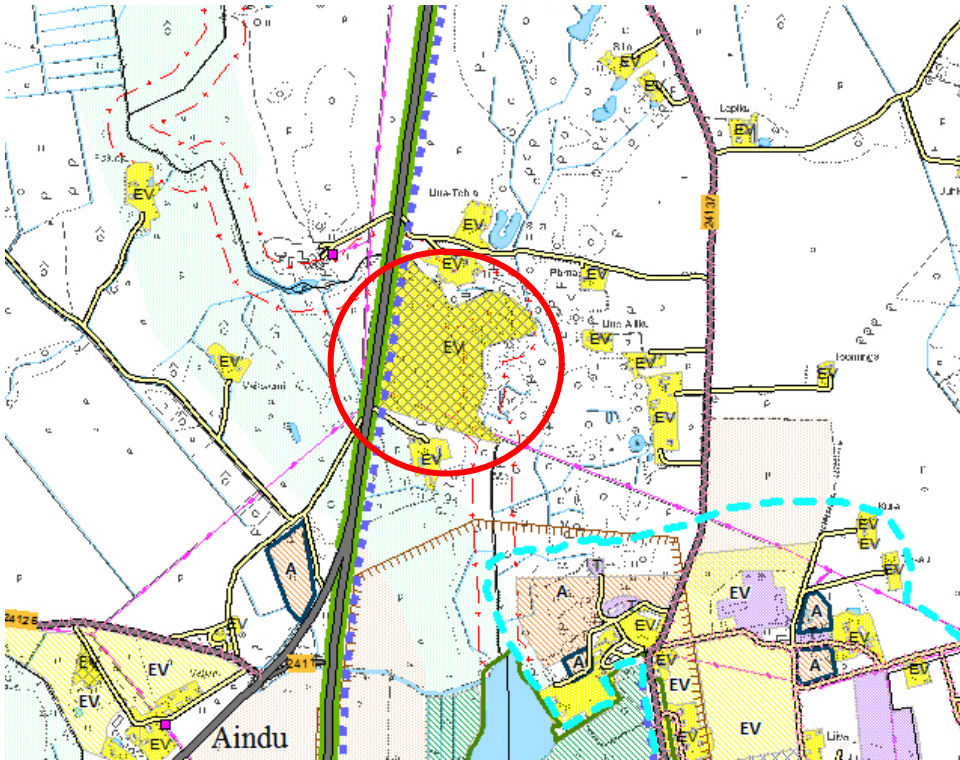
1.3 GEODEESIA

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD23179, 19. oktoober 2023 „Viljandi vald Aindu küla Kingumetsa (71501:002:0338) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2023.

1.4 ÜLDPLANEERING

Alal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering.

Piirkond on määratletud väikeelamumaa alana.



Joonis 1. Väljavõte Saarepeedi valla üldplaneeringu kaardist

1.5 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualal kehtib „Viljandi m/k Saarepeedi vald Kingu kinnistu detailplaneering” (Viljandi EKE Projekt töö 03296) .

Planeeringualast lääne suunas asuval alal, teisel pool Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia teed, kehtib “Oja katastriüksuse detailplaneering”. Planeeringuala asukoht: Oja katastriüksus 71501:002:0980 Tobraselja küla, Viljandi vald.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärgiks on olemasolev hetkel võsastunud planeeringuala maa-ala võtta kasutusele elamumaana, jagada väikeelamumaa kruntideks, määrata kruntide hoonestamiseks tingimused ja kavandada tugimeetmed selle teostamisel.

3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeringuala hõlmab kinnistu Kingumetsa (kat 71501:002:0338) maa-ala. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 10,7 ha.

Planeeritav ala on olemasolevana hoonestamata maatulundusmaa, mis külgneb läänest riigile kuuluva tugimaanteega Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia (tee nr 49, pikkus 82034 m), põhjast, lõunast ja idast maatulundusmaaüksustega aadressidega Uue-Tobra (kat 89901:001:1758), Uue-Alliku (kat 71501:002:0771), Rehemäe (kat 71501:002:0861), Kingu (kat 71501:002:0438).

Ala on mitmekülgse reljeefiga: osaliselt tasane, osaliselt pikkade nõlvadega põhjas ja idas Uueveski oja poole. Kõrguste vahe planeeringualal kõrgema (abs 90,61 idaosa keskosas) ja madalaima punkti (planeeringuala kirdepiiril Uueveski oja ääres abs. 74,22) vahel on ligikaudu 16,5 m.

Planeeringuala on kõrg ja madalhaljastusega ala. Ala valdava osa haljastus on sööti jäetud põllumaale loodusliku külviga arenenud ca 20 aastane lepa, kase ja pajuvõsa.

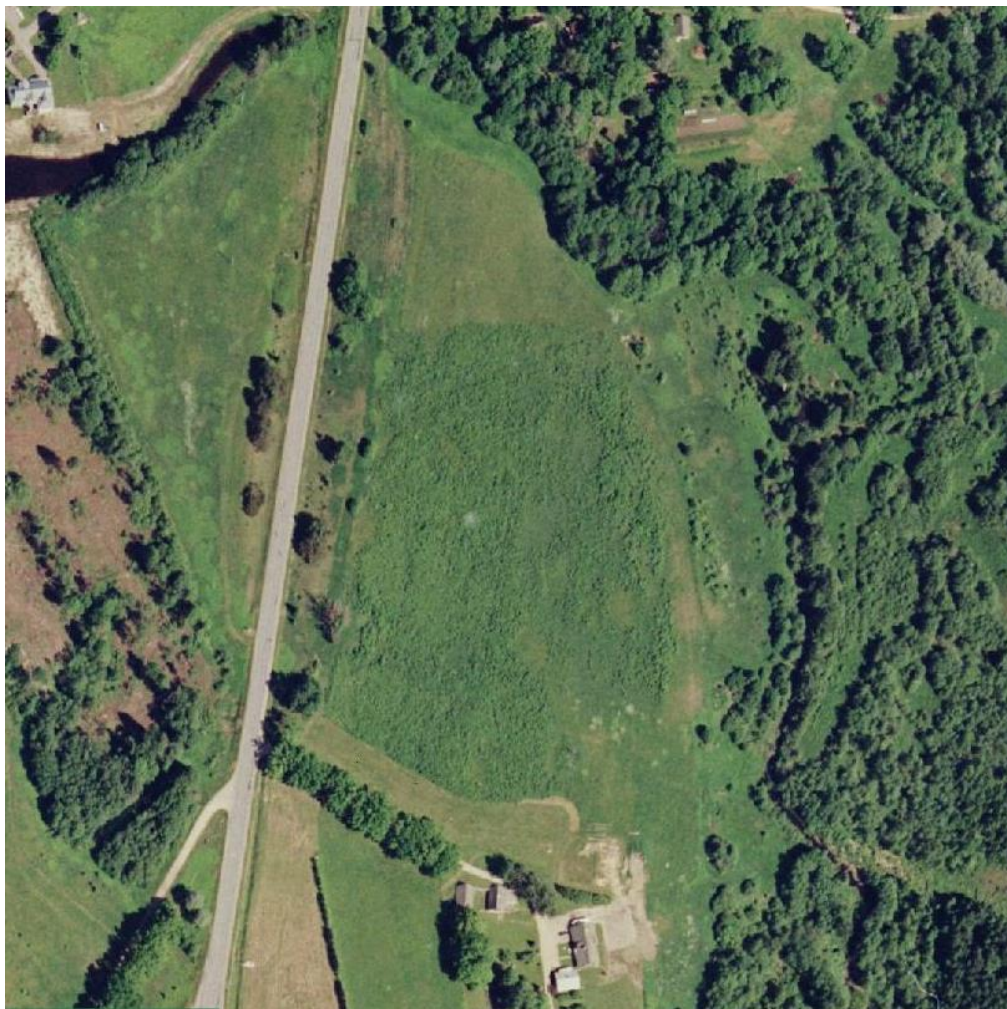


Foto 1. Maa-ameti aerofoto planeeringualast aastast 2005

Planeeringualale lähimad hooned asuvad lõunapool Kingu kinnistul ja põhjas Tobra kinnistul teisel pool Uueveski oja. Planeeringualast loodes, teisel pool Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia riigi tugimaanteed, asub puidutöötlemiskompleks Ojapudu kinnistul (kaugus planeeringualast lähima hooneni ca 180 m)

Ala läbib selle lõunaosas keskpinge õhuliin ja madalpinge maakaabelliin. Alale juurdepääs on avalikult maalt läbi Kingu kinnistu

Ala on avatud kaugvaadetele ida kagu suunalt, ülejäänud suundadelt varjab alale kaugvaated puud ja põõsad

Ala paikneb 4,5 km kaugusel Viljandi kesklinnast, linna piirini on ca 3 km.

Detailplaneeringu maa-alal asuvad Jämejala II-III (MS kood 6113920020006/001; 6113920020005/001) dreneerimisvõrguga maaparandusehitised. Planeeringualaga piirneb ja osaliselt ka läbib riigi poolt korras hoitav ühiseesvool (riigiesvool) Uueveski oja (MS kood 6113920020000/001).

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Piirkond on sobilik elamuehituse arendamiseks. Piisavalt suurte kruntide korral on tagatud hajaasustusliku miljöö tekitamise võimalus Viljandi linna vahetus läheduses, mida toetab olemasolev reljeef ja looduslik olukord.

5 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala 14-ks üksikelamumaa krundiks (POS 3-16), üheks avalikus kasutuses olevaks tee ja tänava maa-ala üksuseks (POS 1), üheks avalikus kasutuses olevaks loodusliku maa-ala üksuseks (POS 17) ning üheks vee tootmise ja

jaotamise ehitise maa-ala üksuseks (POS 2). Lahendus koos krundi suuruste ja ehitusõiguse näitajatega on kirjeldatud joonisel JN100 .

6 KRUNDI HOONESTUSALA

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

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Krundile ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma joonisel JN100 PÕHIJONIS määratud hoonestusala(de)l. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Elamumaa kruntidele POS 13, POS 14, POS 15 ja POS 16 ulatub Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia riigi tugimaantee teekaitsevöönd 30 m teekatte servast. Teekaitsevööndisse eluruumide rajamine mistahes kujul on keelatud. Loomaks võimalust tee maa-alalt lähtuvat müra vähendamiseks on planeeringuga määratud nimetatud kruntidele hoonestusalad Ala 13/2, 14/2, 15/2 ja 16/2, millised ulatuvad teekaitsevööndisse 10 m ulatuses. Kirjeldatud hoonestusaladesse on lubatud ehitada Transpordiameti nõusolekul abihooneid või rajatisi, kus ei paikne eluruumid.

7 KRUNDI EHITUSÕIGUS

7.1 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Kruntide 3-16 planeeritud kasutussihtotstarve on ÜKSIKELAMUMAA, maaüksusel POS 1 TEE JA TÄNAVA MAA, maaüksusel POS 2 VEE TOOTMISE JA JAOTAMISE EHITISE MAA ning maaüksusel POS 17 LOODUSLIK MAA. Üksikelamumaa kruntidel on lubatud tegevused , mis on kooskõlas ehitise kasutamise otstarvetega 11101 Üksikelamu, 12744 Elamu, kooli vms abihoone (Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Lisa järgselt 19 veebruari 2021 a määruse nr 7 sõnastuses).

7.2 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv planeeringuga määratud kruntidel POS 3-16 on kokku 4 eraldiseisvat hoonet (põhihoone ja 3 abihoonet). Planeeringuga määratud krundil POS 2 on lubatud ehitada 1 hoone. Kruntidel POS 1 ja POS 17 ei ole hoonete rajamine lubatud.

7.3 HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse 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.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalseks lubatud hoonete ehitisealuseks pinnaks krundil POS 2 30m², kruntidel POS 3 ja POS 4 400 m², kruntidel POS 5-16 600 m².
Lubatud ehitisealuse pinna suurus kruntidel on toodud joonisel JN100 PÕHIJONIS.

7.4 HOONE LUBATUD MAKSIMAALNE KÕRGUS

Planeeringus määratud "Hoone lubatud maksimaalne kõrgus" on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv 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.

Peahoone lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) krundil on toodud joonisel JN100 PÕHIJONIS. Abihoonete kõrguse kriteeriumiks on mahuline sobivus piirkonda. Mahulise sobivuse otsustajaks on kohalik omavalitsus.

7.5 HOONE LUBATUD MAKSIMAALNE SÜGAVUS

Ehitise sügavus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõige alumise maa-aluse korruse viimistletud põranda kõrgusele, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.

Hoonete maksimaalne lubatud sügavus on 4m.

8 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavale alale rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja vajadusel tuletõkkeseksioonideks jagamine määrata ehitusprojektis.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaega (8:00 kuni 18:00).

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kaitsmiseks. Samuti tagada olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

9 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata;
- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusaladel seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 7.4). Hoonestusalad on tähistatud joonisel JN100 PÕHIJONIS;
- Arvestades kruntide suurusi ja nende paiknemist reljeefil ning vähest avatust vaadetele planeeringuala lähipiirkonnast, hoonete põhimahu asukohta ja harjajoone suunda, käesoleva planeeringuga ei reguleerita. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Ehitusprojekti koostajal lähtuda hoone(te) põhimahu asukohta ja harjajoone suunda määramisel krundi reljeefist, avanevatest vaadetest ja ilmakaarte suhtes paiknemisest.
- Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on:
Kruntidel POS 3 – POS 16 peahooneel kuni 2maapealset korrust, abihooneel 1 korrus. Lubatud on ehitada välja pööningukorrus viilkatuse aluse korrusena. Lubatud on keldrikorruse rajamine. Krundil POS 2 on lubatud ühekorruselise hoone rajamine, keldrikorruse rajamist ei reguleerita;
- Hoonete kohustuslikku katusekallet ei ole määratud.

- Riigitee kaitsevööndisse hoonestamisel ei ole lubatud tee kaitsevööndi alasse jäävale hoonestusalale rajada eluruume.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Piirde kõrgus planeeringualale jääva transpordimaaga piirnevana on lubatud kuni 1,2 m. Kruntide omavahelise piirde rajamisel, tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel asjaõigusseaduses sätestatust;
- Piirdeaia materjalidest on lubatud horisontaalne või vertikaalne laudis, võrkpiire, hekk, metallpiire.

10 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

10.1 KRUNDILE PÄÄS

Planeeritav ala külgneb riigiteega (tugimaantee) nr 49 Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia km 43,4-43,8. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 4453 sõidukit.

Planeeringualale juurdepääs on läbi Kingu kinnistu olemasoleva ristumiskoha riigiteega km 43,799. Planeeringuala kruntidele juurdepääsu tagamiseks on planeeringu koostamise eelselt seatud Kingu kinnistule tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut realservituudina kinnistu nr. 3484939 (Kingumetsa) igakordse omaniku kasuks. Üldist liikluskorraldust piirneval riigiteel planeeringuga ei muudeta. Ristmikul peab olema tagatud nõutud nähtavus. Ristmiku nõuetele vastavuse kontrollimisel või nõuetele vastavaks kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhenddokumendist KT_025_J11_e1 „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“. Planeeringu joonisele JN100 Põhijoonis on kantud nähtavuskolmnurk parameetritega LN2 7m ja LN1 190 m eeldades, et liiklussagedus ristmikul on alla 100 sõiduki ööpäevas.

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine

10.2 TÄNAVATE LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringualale on kavandatud rajada avalikku kasutusse jäetavad kahesuunalise liiklusega jaotustänavad, mille harud on tupiktänavad tagasipööramise võimalusega tänava lõpus.

Juurdepääsuks vajalikule maa-alale Kingu maaüksusel on seatud tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut realservituudina kinnistu nr. 3484939 igakordse omaniku kasuks.

Maaüksuse POS 1 jätmisel avalikku kasutusse on lähtuvalt käesoleva detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lähteseisukohale (detailplaneeringu algatamiskorralduse Lisa 2 punktile 2.7.) planeeringu elluviimise tingimuseks tee ja sellega seotud rajatiste väljaehitamine arendaja kulul.

Tee paiknemine ja kruntidele juurdepääsude täpsed asukohad täpsustatakse koostatava(te) ehitusprojekti(de)ga.

10.3 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Tänavaa maa-alale parkimise kavandamine ei ole lubatud;
- Planeeringuala elamumaa kruntidele on planeeritud nõudena minimaalselt 2 parkimiskohta krundile.
- Parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis või varjualuses
- Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga;
- Krundisisesel liikluskorraldusel ja parkimisel lahendus esitada ehitusprojektis;
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääs on olemasolevatelt teedelt ja planeeritud teelt planeeringualal.

11 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

11.1 HALJASTUS

Planeeringuala on kõrg ja madalhaljastusega ala. Ala valdava osa haljastus on sööti jäetud põllumaale loodusliku külvi kasvanud ca 20 aastane domineeriva puuliigina lepa, kase ja paju võsa. Suuremad puud kasvavad valdavalt planeeringuala riigimaanteega külgnevas osas ja Uueveski oja ümbruses. Olemasoleva haljastuse säilitamise/likvideerimise kohustust konkreetsete puude lõikes, detailplaneeringuga ei seata. Krundi haljastuse lahendus, sh. puude säilitamise/likvideerimise lahendus, esitada ehitusprojekti koosseisus.

Krundile POS 1 kõrghaljastuse rajamist mitte kavandada.

Veekaitsevööndisse jääva puu- ja põõsarinde raiet võib teostada üksnes Keskkonnaameti nõusolekul.

11.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

- Juurdesõidutee maaüksusel POS 1, krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvaba katendiga.
- Sademevesi immutada krundi haljasmaal. Vajadusel rajada sademevee kompensatsiooni kogurid.
- Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjas ja Viljandi valla jäätmekavas toodud nõuetega. Kogumiskonteinerite asukohad paigutada juurdepääsute lähedusse, nende täpne asukoht määrata ehitusprojektis.

12 EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

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

Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata on naaberkinnistute hoonetest 8 m. Planeeringu lahendus ei võimalda planeeringualale hooneid rajada naaberkinnistule rajatava hoone tuleohutuskujasse.

Kehtivaid kuja nõudeid rakendamata võib kinnistule rajada sama tuleohutusklassiga hooneid TP 3 hoonete puhul kogupindalaga kuni 400 m² ja TP 2 või TP 1 puhul kuni 800 m².

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga.

Minimaalset nõutavat tuleohutusklassist TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr.44:

“§3 Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses

(1) Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina või krundi välispiiri läheduses ei tohi tekitada tuleohtu ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsu.

(2) Põlevmaterjali ladustamise koht on hoonest, milles püsivalt viibivad inimesed, ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse ohutuks kauguseks süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.

(3) Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuitsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist. ...

13 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

13.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad:

- Elektrilevi OÜ maakaabelliinid;
- Elektrilevi OÜ keskpinge elektriõhuliin

Nimetatud tehnorajatised on näidatud koos kaitsevööndiga detailplaneeringu joonistel JN100 Põhijoonis ja ML106 Tugiplaan.

13.2 VEEVARUSTUS

Planeeringuala piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu (ÜVK) arendamine ei ole valla kehtivas ÜVK arengukavas lähiaastateks ette nähtud. Planeeringuala kruntide veevarustuse tagamine on kavandatud planeeringuala lõunaossa jäävale krundile POS 2 rajatavast puurkaevust.

Kavandatava põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10–500 kuupmeetrit ööpäevas. Arvestades, et piirkonnas on veehaardega avatud põhjaveekiht kaitstud, on sanitaarkaitseala ulatus puurkaevul 10 meetrit. Sanitaarkaitseala ulatus täpsustatakse puurkaevu projekteerimisel.

Puurkaevu kaitsevööndi ulatuses on igasugune majandustegevus keelatud.

Puurkaevust kruntideni rajatakse veetorustik. Torustiku võimalik paiknemine on näidatud joonisel JN100 Põhijoonis. Veetorustiku täpne paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Kavandatud puurkaevu asukoht jääb riigitee teekaitsevööndisse. Puurkaevu kavandatud asukohta saab rajada Transpordiameti nõusolekul.

13.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringualale lähim olemasolev veevõtukoht asub planeeringualast üle planeeringualaga külgneva maantee tee asuval Oja maaüksusel (katastritunnus 89901:001:2758), hüdrandi nr 25, kaugus planeeringualast linnulennult ca 100m, mööda päästetehnikaga sõidetavat teed planeeringuala lõunapiirini 250 m.

Tagamaks Siseministri 18.02.2021 määruses 10 „, Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“ seatud nõuete täitmine rajatakse planeeringualale maa-alune kustutusvee mahuti mahtuvusega 30 m³ koos kuivhüdrandiga tee maa-alale. Planeeringus on näidatud mahutivõimaliku asukohana ala planeeringuala edelanurgas. Mahuti ja hüdrandi asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga koostöös Päästametiga. Kustutusveevõtukohta olemasolu tagab planeeringuala arendaja, kui ei ole siduvalt kokku lepitud teisiti.

Kavandatud kustutusveevõtukohta asukoht jääb riigitee teekaitsevööndisse. Kustutusveevõtukohta kavandatud asukohta saab rajada Transpordiameti nõusolekul.

13.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Planeeringuala piirkonna ÜVK arendamine ei ole valla kehtivas ÜVK arengukavas lähiaastateks ette nähtud. Planeeringuala kruntide reoveelahendus tagatakse reovee kohtkäitlusega (kogumismahuti, settemahuti imbväljakuga, biopuhasti imbväljakuga) krundil. Lahenduse realiseerimisel arvestada Viljandi Vallavolikogu 28.02.2018 määrusega nr 19 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ ja Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

13.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundi haljasmaal.

Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee tahtlik suunamine naaberkinnistutele ja tee maa-alale. Vajadusel rajada krundile sademevee kompensatsioonimahutid.

13.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava alal asub olemasolev Elektrilevi OÜ-le kuuluv alajaam Miti:(Võhma) ja planeeringualal maakaabelliinid ning keskpinge elektriõhuliin .

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 463791 on muu hulgas määratletud:

1. Kingumetsa Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasolevast alajaamast Miti:(Võhma).
2. Nimetatud olemasolevast alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena tealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Kruntide liitumispunktide võimalikud asukohad on näidatud joonisel JN100_Põhijoonis.

Tänavaa ma-alale tänavavalgustuse rajamisel paigaldada maakaabel samale teepoolele krunte varustava toitekaabliga. Toide valgustitele näha ette maakaabliga.

Kõik arendustegevused elektriliinide kaitsevööndites tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

13.7 SIDELVARUSTUS

Planeeritava alaga piirneva Imavere – Viljandi - Karksi-Nuia tee ääres kulgeb Telia Eesti AS -ile kuuluv sõlmede vaheline magistraalkaabel, kust eraklientidele teenuseid ei pakuta. Olemasolevana lähipiirkonnas kaabelsidevõrguga liitumisvõimalus puudub.

Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38505163 nähakse ette planeeringuala klientidele võimalus liituda mobiilse 4G võrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni-, tv ja interneti ühendust

Soovitatavalt rajada sidekanalisatsioon kruntidele juurdesõidu teede (tänavaa) rajamise käigus, mis võimaldab luua sideühenduse ilma suuremate kaevamistöödeta sidekaabelühenduse võimaluse tekkimisel. Sidekanalisatsiooni paiknemine määrata ehitusprojektiga krundi POS 1 alale.

13.8 SOOJARVARUSTUS

Piirkonnas kaugküttevõrguga liitumisvõimalus puudub. Kruntide soojavarustus lahendada keskkonnasäästliku lahendusega (soojuspump, pelletikatel jms).

13.9 MAAPARANDUSSÜSTEEM

Planeeritavale alale jäävad Jämejala II-III drenaažkuivendusega maaparandusehitised. Maaparandusehitised on kantud geolausele Põllumajandus- ja toiduameti (PTA) Viljandi esindusest saadud andmete alusel. Detailplaneerimisel tuleb säilitada planeeringu maa-ala ja naaberkinnistu kuivendusseisund kui ei ole PTA-ga kokku lepitud teisiti.

Vältida tuleb ehitiste kavandamist drenaažikollektorile lähemale kui 5 m. Maaparandussüsteemile kavandatavate ehitiste ehitusloa tuleb kooskõlastada PTA-ga.

Kui detailplaneeringu elluviimisel ilmneb, et planeeringu elluviimise lahendus ei võimalda maaparandussüsteemi toimimist, siis tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused PTA-lt. Võimalik lahendus oleks näiteks planeeringuala lõunapiirile piirikraavi rajamine, kuhu suunatakse naaberkinnistult lähtuvad drenaaživeed. PTA kooskõlastab maaparandussüsteemile kavandatud ehitiste ehitusloa pärast rekonstrueeritud maaparandussüsteemile ehitusloa väljastamist.

14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÖÖNDID

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad.

15 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

15.1 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEGEVUSTE KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kavandatava tegevusega ja detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

15.2 MÜRA JA VIBRATSIOON

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruses 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määrustes kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Riigiteelt lähtuva liiklusest põhjustatud häiringute leevendusmeetmete vajaduse ilmnemisel rakendada meetmed olukorra normaliseerimiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks riigitee liiklusest tuleneva müra vähendamiseks. Liikluse müra vähendamiseks on soovitatav istutada maantee poolsele alale täiendavalt kõrghaljastust. Leevendava meetmena aitab ka abihoonete rajamine maantee poolsesse krundiossa.

Piirkonna kruntidel mürähäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal jääb eeldatavalt normatiivide piiresse. Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest. Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

15.3 VÄLISÕHU KVALITEET

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskoormus on väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset.

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

15.4 RADOONIOHT

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

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

15.5 INSOLATSIOONITINGIMUSED

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis elamute asukoht ja hoonete asetus valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad hoonestamata maa-alal insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 27.

15.6 ENERGIATÕHUSUS

Sõltuvalt planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1 EHITISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

16.1.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Kaitsevööndis on keelatud (Ehs § 70 lg 2):

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda (Ehs § 70 lg 3) kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus (Ehs § 70 lg 5):

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
- 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

16.1.2 TEHNOVÕRKUDE KITSENDUSED

Planeeringualal asuvatele olemasolevatele tehnovõrkudele (lõunaosas ala läbivatele keskpinge õhuliinile ja madalpinge maakaabelliinile) on rakendatud talumiskohustus. Elektripaigaldistele rakendatakse kaitsevööndit kus on keelatud (Ehs § 77 lg 2):

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

- 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

Planeeritavatele tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses. Ehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Keskkonnaministri 16.12.2006 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Planeeritud tehnorajatistele nagu veetorustik puurkaevust planeeritud kruntideni, elektrikaabelliinid alajaamast kruntideni jms puhul määratakse servituudi ala kaitsevööndi ulatuses.

16.1.3 TEGEVUSE PIIRAMINE TEEKAITSEVÖÖNDIS

Tegevus tee teekaitsevööndis lisaks punktis 16.1.1. kirjeldatule on reguleeritud ehitusseadustiki § 72 . Muude seatavate nõuete seas on tee teekaitsevööndis keelatud :

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

16.1.4 TEGEVUSE PIIRAMINE VEEHAARDE SANITAARKAITSEALAL

Tegevust veehaarde sanitaarkaitsealal piiratakse tuginedes Veeseaduse § 151. Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarde ehitamine, teenindamine ja kasutamine;
- 2) sanitaarkaitseala hooldamine;
- 3) metsa hooldamine;
- 4) rohttaimede niitmine ja niite koristamine või äravedu;
- 5) õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitise ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist;
- 6) teadustöö tegemine.

Veehaarde sanitaarkaitsealal on lubatud:

- 1) keskkonnaseire;
- 2) keskkonnajärelevalve;
- 3) tervisekaitse riiklik järelevalve.

16.1.5 OHUALAD

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud maa-alale ei ulatu ohtlikest käitistest, ettevõtetest lähtuvaid määratud ohualasid.

16.2 JUURDEPÄÄS AVALIKULT KASUTATAVALE TEELE

Planeeringuala kruntidele juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavale teele on planeeringu koostamise eelselt seatud Kingu kinnistule tasuta ja tähtjatu sõiduteeservituut reaalservituudina kinnistu nr. 3484939 (Kingumetsa) igakordse omaniku kasuks.

16.3 VEEKAITSEVÖÖNDID

16.3.1. VEEKOGU KALDA VEEKAITSEVÖÖND

Planeeringualal asuva Uueveski ojal on tulenevalt Veeseaduse §-st 118 määratud veekaitsevöönd 10 m Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirist.

Veekaitsevööndis on muu hulgas keelatud:

- 1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine
- 2) puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta;
- 3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine;
- 4) ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas kalda erosiooni ja hajuheite vältimise eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- 5) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

16.3.2. VEEKOGU KALDA EHITUSKEELUVÖÖND

Planeeringualal asuva Uueveski ojal on tulenevalt Looduskaitseaduse §-st 38 määratud kalda ehituskeeluvöönd 50 m.

Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud seadusest lähtuvalt muu hulgas järgmiste eranditega:

- 1) kalda kindlustusrajatis
- 2) piirdeaed
- 3) krundi POS 9 teenindavad rajatised: juurdesõidutee, platsid ja käiguteed, veetorustik, reovee kohtkäitlusrajatised, maakaablid jms.
- 4) rajatav sild krundil POS 17 pääsuks teisele poole Uueveski oja.

16.3.3. VEEKOGU KALDA PIIRANGUVÖÖND

Planeeringualal asuva Uueveski ojal on tulenevalt Looduskaitseaduse §-st 37 määratud kalda piiranguvöönd 100 m.

Kalda piiranguvööndis on keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine
- 4) maavara kaevandamine;
- 5) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine

16.3.4. VEEKOGU KALLASRADA

Planeeringualal asuva Uueveski oja on tulenevalt Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-st 38 määratud kallasrada.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on 4 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Kallasrajale juurdepääs on planeeringus määratud läbi krundi POS 17.

16.4. MAAPARANDUSSÜSTEEMI EESTVOOLU KAITSEVÖÖND

Planeeringualaga piirneb ja osaliselt ka läbib riigi poolt korras hoitav ühiseesvool (riigieesvool) Uueveski oja. Maaparandussüsteemi eesvoolule valgala üle 10 km² on kehtestatud kaitsevöönd ulatusega 15 m eesvoolu mõlemal kaldal.

Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud. Kui muu ehitise ehitamine ei eelda ehitusloa olemasolu ega ehitusteatise esitamist, võib muu ehitise ehitada üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal.

Eesvoolu kaitsevööndis ei tohi rajada istandust, kui selleks puudub Põllumajandus- ja Toiduameti luba. Kui istanduse rajamiseks on vajalik muu luba, tuleb selle andmine kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga

Planeeringuala eesvoolu kaitsevööndis ei tohi harida maad lähemal kui üks meeter eesvoolu pervest.

17 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida visuaalselt võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

18 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuala 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 ja et planeeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib Viljandi vallavalitsusega PlanS § 131 lõikest 2 tuleneva halduslepingu.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917