

Viljandi vald Saarepeedi küla katastriüksus 71503:001:0124
PAJU DETAILPLANEERING
KovID:DP370



Vaade planeeritavale alale läänest. Maa.ameti fotoladu. 07.06.2023 ülelend

Planeeringu koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Huvitatud isik

Jamso Teenused OÜ
Anu Oinberg
jamso@outlook.com

Koostaja

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

Töö nr

2024-11-23

Planeerija:

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

Versioon

03 15.12.2025

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Algamiskorraldus	4
1.3	Geodeesia	8
1.4	üldplaneering.....	8
1.5	Kehtivad detailplaneeringud	10
2	Ruumilise arengu eesmärgid	10
3	Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus	10
4	PLANEERINGUALA ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	10
5	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	10
6	KRUNDI HOONESTUSALA	11
7	KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
7.1	Kruni kasutamise sihtotstarbed	11
7.2	Hoonete suurim lubatud arv	11
7.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	11
7.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus	11
7.5	Hoone lubatud maksimaalne sügavus	12
8	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	12
9	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	12
10	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	13
10.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs	13
10.2	Parkimine ja krundisise liikluskorraldus	13
11	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	13
11.1	Haljastus	13
11.2	Heakorrasus, prügi kogumine	13
12	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	14
13	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	14
13.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised	14
13.2	Veevarustus	14
13.3	Tuletõrje veevarustus	15
13.4	Heitvee kanalisatsioon.....	15
13.5	Sademevee ärajuhtimine	15
13.6	Elektrivarustus.....	15
13.7	Sidevarustus	16
13.8	Soojavarustus	16
14	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	16
15	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	16
15.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine.....	16
15.2	Müra ja vibratsioon	16

	3/19
15.3 Välisõhu kvaliteet.....	17
15.4 Radoonioht	17
15.5 Insolatsioonitingimused	17
15.6 Energiatõhusus	17
16 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	17
16.1 Ehitise kaitsevõõndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	17
16.1.1 Üldised nõuded.....	17
16.1.2 Riigimaantee teekaitsevõõnd.....	18
16.1.3 Tehnovõrkude kitsendused.....	18
16.2 ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja.....	18
16.3 Ohualad	19
16.4 Juurdepääs avalikult kasutatavale teele.....	19
17 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	19
18 PLANEERINGU ELLUVIIMINE	19

JOONISED:

1. Põhijoonis

JN100

M 1:500

LISAD

1.	ML105	Situatsiooniskeem	M 1:5000
2.	ML106	Tugiplaan	M 1:500
3.	ML100	Fotod asukohast	
4.	RI 100	Ruumilised illustratsioonid	
5.	MD 201	Viljandi Vallavalitsuse 1.07.2025 korraldus 262 „Paju katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“	
6.	UU 103	W Vara OÜ töö nr GD25142 “Viljandi vald, Saarepeedi küla, Paju (71503:001:012) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025	
7.	ML 100	Transpordiameti seisukohad DP koostamiseks	
8.	ML 100	Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39964843	
9.	ML 100	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 506272	

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ÜLDOSA

Viljandi Vallavalitsus algatas 1.07.2025 korraldusega nr 262 Saarepeedi külas katastriüksuse 71503:001:012 Paju maa-ala detailplaneeringu. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,67 hektarit.

Planeeringuala katastriüksuse sihtotstarve on olemasolevana maatulundusmaa 100%.

Üldplaneeringu kohaselt on taotletava detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elamuala (EV).

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov jagada katastriüksuse maa-ala kruntideks ning määrata nendele ehitusõigus väikeelamute rajamiseks.

1.2 ALGATAMISKORRALDUS

Viljandi Vallavalitsus algatas 1.07.2025 korraldusega nr 262 Saarepeedi külas katastriüksuse 71503:001:012 Paju maa-ala detailplaneeringu.

Algamisel seati järgmised lähteseisukohad:

1. Ehitusõigus

1.1	Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa (E), Transpordimaa (L). Võimalikud kõrval otstarbed määrata detailplaneeringuga.
1.2	Eesmärk	Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu väikeelamumaa ja transpordimaa kruntideks ning määrata moodustavatele kruntidele ehitusõigus väikeelamute rajamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,67 ha.
1.3	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.4	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Määrata detailplaneeringuga.
1.5	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil	Määrata detailplaneeringuga
1.6	Hoonete suurim lubatud sügavus krundil	Tingimusi ei seata

2. Muud nõuded

2.1	Detailplaneeringu ülesanded	Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 kuni 9, 11, 12, 17 ja 22 sätestatud ülesanded.
2.2	Lähtematerjalid	<ul style="list-style-type: none"> Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering.

		<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Eeltoodut arvestades hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevat koosmõju. Vajadusel tuleb käesolevas detailplaneeringus määrata negatiivsete mõjude leevendamise meetmed.
2.3	Uuringute vajadus	<ul style="list-style-type: none"> • 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 sadamevete ärajuhtimise süsteemi jms. • Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ning seletuskirjas kajastada selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse vms, siis tuleb need vastavalt vajadusele läbi viia. Uuringute eest tasumine on planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohustus.
2.4	Nõuded vormistamisele	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
2.5	Planeeringuala kruntideks jaotamine	Krundi jaotus määrata detailplaneeringuga.
2.6	Hoonestusalad	Detailplaneeringuga määrata hoonestusalad, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Kõik ehitised peavad mahtuma hoonestusala sisse, kuna detailplaneeringu alas sees on võimalik määrata vajalike ehitiste ja rajatiste ehitusõigust. Detailplaneeringus seada tingimused ehitusloa/ehitusteatise kohustuseta ehitiste püstitamiseks.
2.7	Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	Määrata detailplaneeringuga
2.8	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. Kui detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikus kasutuses välisvalgustuse ja tehnorajatised, siis detailplaneeringu elluviimise tingimuseks on sellise taristu väljaehitamine arendaja kulul.
2.9	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.
2.10	Haljastus ja heakord	Määrata detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringuga kavandatakse avalikus kasutuses olevaid haljasalasid, siis on nende rajamine arendaja/krundi omaniku kohustus.
2.11	Krundi piirid	Piirdeaedade/hekkide vajadus näha ette detailplaneeringuga
2.12	Servituudi seadmise vajadus	Vajadusel näha ette detailplaneeringuga.
2.13	Detailplaneeringu eelnõu/eskiisi koostamise vajadus	Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) koostamine on kohustuslik. Samuti servituudi seadmise vajadus kui on seda vaja seada. Eelnõu põhjal hindab Viljandi Vallavalitsus täiendavalt isikute kaasamise vajadust. Eskiis tuleb esitada vähemalt ühes eksemplaris paber kandjal omavalitsusele.
2.14	3D lahendus	Detailplaneeringu eelnõu lisana tuleb koostada vähemalt üks 3D joonis.
2.15	Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks 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.
2.16	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 menetluskirjandused: 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.

1. 3. Ajakava. Kaasamine ja koostöö

3.1	Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava	Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates algatamisest. Detailplaneering koostatakse eeldatavalt 2025 – 2027 aastate jooksul. Kui detailplaneeringut ei esitata kohalikule omavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul planeeringu algatamisest arvates, siis peab planeeringu koostamisest huvitatud isik esitama kohalikule omavalitsusele taotluse lähteseiskohtade muutmise või täiendamise vajaduse väljaselgitamiseks.
3.2	Koostöö valitsusasutustega	Detailplaneering koostatakse koostöös järgmiste asutustega: * Päästeamet; * Transpordiamet; * Täiendavalt kaasatakse ametkondi, kui detailplaneeringu sisust nähtuvalt tekib selleks vajadus.
3.3	Kaasatavad isikud	Planeeringu koostamisse kaasatakse: * Töö sisust nähtuvalt tehnovõrkude omanikud, kelle taristuga liitumisühendust kavandatakse või muudetakse; * 71503:001:0123 (Kuuse); * 71503:001:0188 (Saarepeedi park); * 89901:001:2431 (Keskuse tee); * 71503:001:0200 (Videviku tee 1 a); * 71503:001:0104 (Lõuna tee 1);

		* 71503:001:0103 (Keskuse tee 1); * 71503:001:0185 (metsa tee 1); * 71503:001:0570 (Keskuse tee 6); * 71503:001:0124 (Paju); * Telia Eesti AS; * Elektrilevi OÜ; * Teised isikud planeerimisseaduse § 127 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel, kes selleks soovi avaldavad või kelle huve võib planeering puudutada, kui see selgub planeeringu koostamise käigus.
--	--	---

1.3 GEODEESIA

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ tööd nr GD25142 “Viljandi vald, Saarepeedi küla, Paju (71503:001:012) geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2025.

1.4 ÜLDPLANEERING

05.11.2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane.

Taotletaval detailplaneeringualal kehtib Saarepeedi Vallavolikogu 11.12.2008 määrusega nr 65 „Saarepeedi valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Saarepeedi valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Detailplaneeringuala asub Saarepeedi küla kompaktse asustusega alal.

Üldplaneeringu kohaselt on taotletava detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elamuala (EV).

Kehtiva üldplaneeringuga seatakse järgmised asjakohased nõuded:

Punktis 2.1 väljatooduna tuleb ehitamisel arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadel. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust lähiümbrusse ja kogu vaatevälja. Ehitis peab olema kestav ja otstarbekas ning ilus, hoonestuskompleks vormikujunduslikult harmoneeritud, samas ka paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.

Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid optimaalse pikkusega.

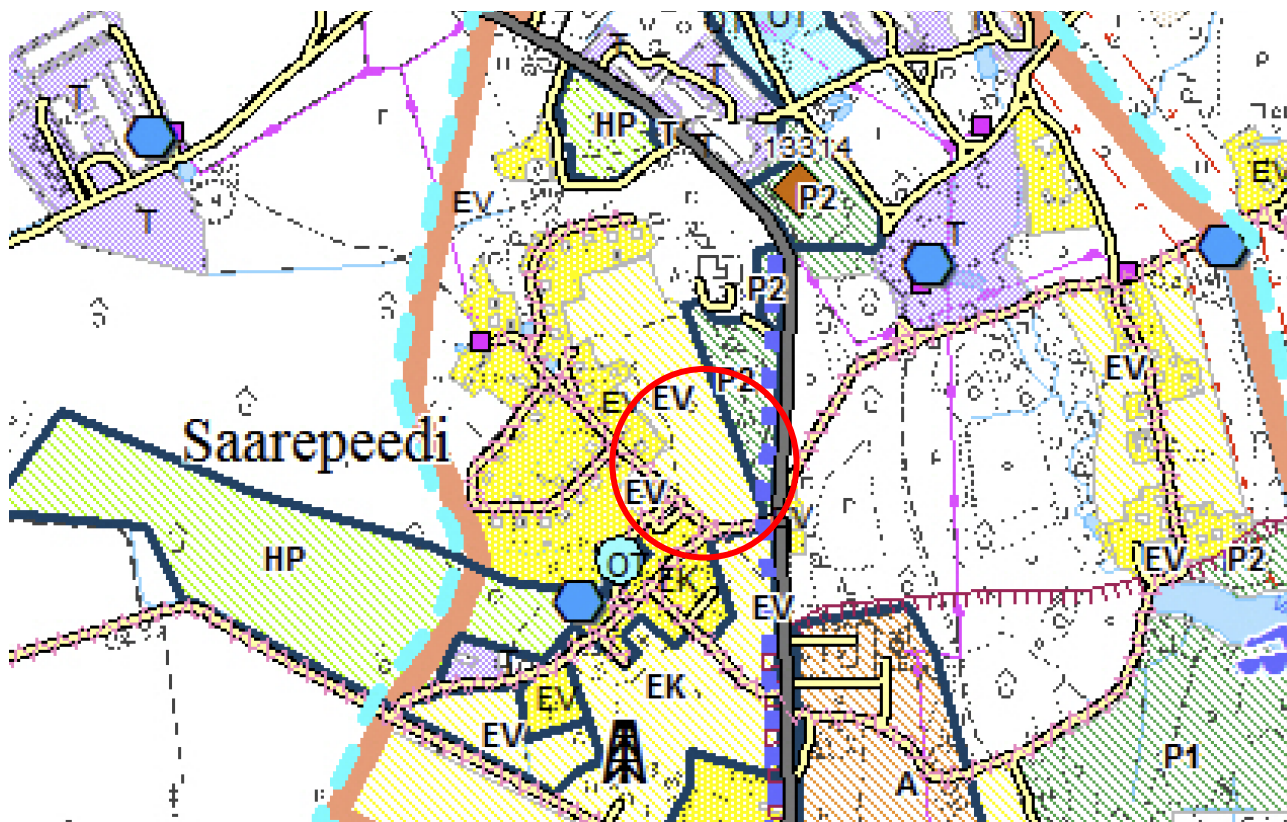
Kehtiva üldplaneeringu punktis 2.3 on seatud, et olemasoleva hoonestuse säilitamiseks, korrastamiseks ja laiendamisel kompaktse asustusega aladel tuleb arvestada elamuehitusel järgnevate ehitustingimustega:

- krundi minimaalne suurus, mis tagab ehitusõiguse väikeelamualal on 1500m²;
- hoonete korruselisus on 2,
- elamukrundile on lubatud rajada kuni üks eluhoone ja kuni kaks abihoonet;
- hoone maksimaalne kõrgus 1-2 korruselistel on 8 m;
- valdavaks katuseliigiks on viilkatus (ühes hoonete kompleksis hoonete põhimahud sarnaste katustega);
- tingimused fassaadile: materjalidena kasutada naturaalselt materjali;
- ehitusprojektidega näha ette hoonete fassaadide ja piirdeaedade värvilahendused.
- elamukrundi maksimaalne täisehitus võib olla kuni 15 %;
- ühes kvartalis kasutada sarnase kaldega katuseid;

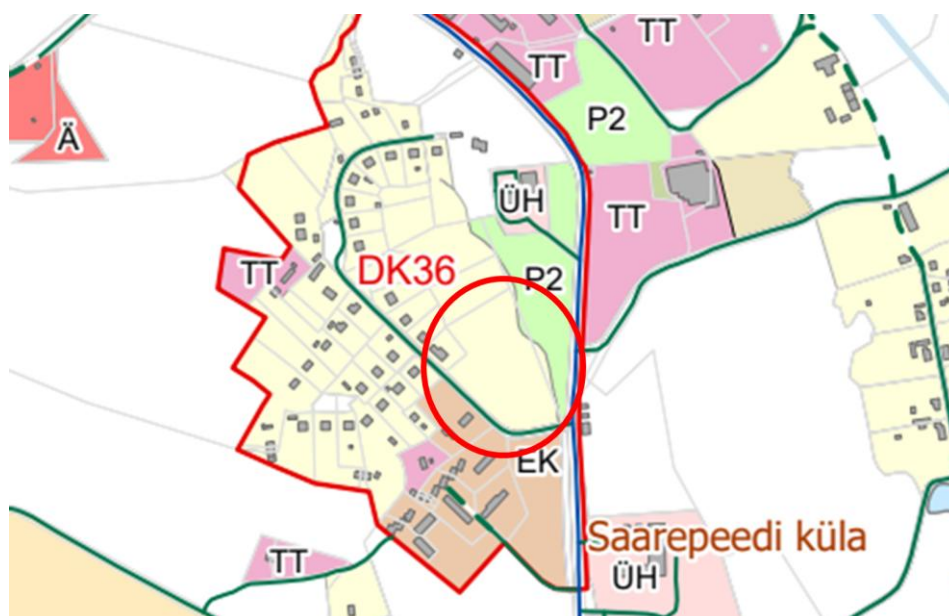
- olemasoleva hoonestusega alal määratakse katusetüüp, kalle, kõrgus ja välimus seal domineeriva hoone- ja katusetüübi järgi.

Kehtiva üldplaneeringu punktis 2.4 on kirjeldatud nõuded piiretele.

Piirete rajamisel on lubatud piirdeaia tüüp: puit, lippaed, erandjuhul värvitud võrkaed ainult heki kaitseks. Kinnistu (krundi) tänava, tee, avaliku väljaku või avaliku haljasala poolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid piirdeid ja piirded ei või olla kõrgemad kui 1,5 m (kõrgem lubatud ainult turvanõuete puhul). Piirdeaed peab olema vähemalt 15% ulatuses läbipaistev. Väljaspool krundi piiri on piirdeaedade rajamine keelatud.



Joonis 1. Väljavõte Saarepeedi valla üldplaneeringu kaartist



Joonis 2. Väljavõte Viljandi menetluses olevast üldplaneeringu joonisest 2.3 Maakasutus, Jämejala, Viiratsi, Vana-Võidu, Saarepeedi, Pärsti piirkond

1.5 KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärgiks on planeeringuala maa-ala jagada väikeelamumaa ja transpordimaa kruntideks, määrata kruntide hoonestamiseks tingimused ja kavandada tugimeetmed selle teostamisel lähtudes üldisematest valla üldplaneeringuga määratavatest arengusuundadest.

3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA KIRJELDUS

Planeeringuala hõlmab katastriüksuse Paju (kat 71503:001:012) maa-ala. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,67 hektarit.

Planeeritav ala on olemasolevana hoonestamata maatulundusmaa, mis külgneb lõunast ja läänest-Keskuse tee maa-alaga, lääne-loode suunal hoonestatud elamumaa kinnistutega Keskuse tee 6 ja Keskuse tee 8, põhjast Kuuse maatulundusmaa kinnistuga, idast Saarepeedi pargi maa-alaga.

Planeeritavast alast itta Saarepeedi pargi maa-ala taha jääb riigi kõrvalmaantee nr 24131 Taari-Auksi tee km 2,935-2,984. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 714 autot ja kiiruspiirang 40 km/h.

Ala on reljeefne moodustades kagu-loodesuunalise oru krundi lääne ja idapiiride vahel madalama osaga krundi keskel Kõrguste vahe planeeringualal kõrgema (abs 73,20 krundi lääneosas Keskuse tee ja Keskuse tee 6 krundi nurgaalal ja madalaima punkti (planeeringuala keskel abs. 66,25) vahel on ligikaudu 6,95 m.

Planeeringuala on piiratud osaliselt põhjapiiril naaberkrundi kuusenoorendiku ja idapiiril kõrg ja madalhaljastusega, mis oma kasvukohalt jääb valdavalt naabermaaüksustele Saarepeedi pargi maa-alale. Põhja küljest piirab planeeringuala tihe keskmises kasvueas kuusehekk. Planeeringualast läände ja loodesse jääb ühepereelamute ala, edelasse korterelamute ala. Teisel pool Keskuse teed lõunas asub hoonestamata maatulundusmaa ala, mis avab vaated planeeritavale alale 24131 Taari-Auksi teelt.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks ja ala arendamine eramupiirkonnaks on loogiliseks jätkuks ja täienduseks juba olemasolevale väikeelamute piirkonnale.

5 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada planeeringuala 9-ks üksikelamumaa krundiks (POS 1-9) ja üheks transpordimaa maaüksuseks (POS 10). Lahendus on kajastatud joonisel JN100 .

Kruntide suurused on:

Krunt POS 1	1500 m ²
Krunt POS 2	1515 m ²
Krunt POS 3	1562 m ²
Krunt POS 4	1628 m ²
Krunt POS 5	1763 m ²
Krunt POS 6	1783 m ²
Krunt POS 7	1854 m ²
Krunt POS 8	1792m ²
Krunt POS 9	1513 m ²
Krunt POS 10	1740 m ²

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.

Kruntidele POS 1 kuni 9 ehitatavad hooned peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „JN100 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Hoonestusala on näidatud joonisel JN100 „Põhijoonis“.

7 KRUNDI EHITUSÕIGUS

7.1 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARBED

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Kruntide POS 1 kuni POS 9 planeeritud kasutussihtotstarve on ÜKSIKELAMUMAA ja krundil POS 10 TRANSPORDIMAA. Üksikelamumaa sihtotstarbega kruntidel on lubatud ehitise kasutamise otstarvete loetelu Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Lisa järgselt taristuministri 22 augusti 2025 a määruse nr 54 sõnastuses 11101 Üksikelamu, 12744 Elamu, kooli vms abihooone.

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 krundil on kokku 3 eraldiseisvat hoonet (põhihoone ja 2 abihoonet).

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.

Kehtiva üldplaneeringu järgselt on lubatud krundi täisehituse ulatus 15 % krundi pindalast. 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 tavapärast 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:

- Välisviimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid materjale. Viimistlusmaterjalide värvitoonidele erinõudeid ei seata;
- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusaladel seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 7.4). Hoonestusalad on tähistatud joonisel JN100 PÕHIJONIS;
- Hooned tuleb projekteerida põhimahu ja harjajoonega käesolevas planeeringus joonisel JN100 PÕHIJONIS määratud suunal. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud üldise lahendusega sobivat suunda;
- Kruntidel POS 1, POS 2 ja POS 3 rakendatakse põhimahu ja harjajoone kohustuslikule suunale järgmisi erisusi:
 - krundil POS 1 peab kavandatav elamahoone paiknema külje või otsa põhimahuga Keskuse tee poolsel hoonestusala piirialal jätkamaks väljakujunenud olemasolevate hoonete paiknemise lahendust Keskuse tee ääres;
 - Krundil POS 2 peab kavandatav elamahoone paiknema pikema küljega Keskuse tee poolsel hoonestusala piirialal jätkamaks väljakujunenud olemasolevate hoonete paiknemise lahendust Keskuse tee ääres. Lubatud on elamahoone paiknemine orienteerituna ida-lääne suunaga küljega avanevana lõunasse tingimusel, et krundile POS 3 kavandatav hoone orienteeritakse samamoodi. Viimase paiknemislahendi korral peab hoone paiknema krundi idaosas;
 - Krundil POS 3 peab kavandatav elamahoone olema orienteeritud pikema hoonemahuga ida-lääne suunaliselt küljega avanevana lõunasse või paiknema pikema küljega Keskuse tee poolsel hoonestusala piirialal jätkamaks väljakujunenud olemasolevate hoonete paiknemise lahendust Keskuse tee ääres. Viimast lahendust on

lubatud kasutada vaid juhul kui krundil POS 2 paigutatakse elamuhoone paiknema pikema küljega Keskuse tee poolsel hoonestusala piirialal;

- Kruntidele POS 1 kuni POS 9 on lubatud rajada üks eluhoone ja kuni kaks abihoonet;
- Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on elamuhoonel kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus. Lubatud on keldrikorrus;
- Hoonete domineeriv katusekalle on lubatud 20°-35°;
- Piirde kõrgus on lubatud kuni 1,5 m; Väljaspool krundi piiri on piirdeaedade rajamine keelatud;
- 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;

10 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

10.1 TÄNAVATE LIIKLUSKORRALDUS JA KRUNDILE PÄÄS

Üldist liikluskorraldust piirnevatel teedel planeeringuga ei muudeta. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on munitsipaalomandis olevalt Keskuse teelt (7150028) sh. pääs planeeritud jaotustänavale, kust on pääsud kruntidele POS 4 kuni POS 9.

Planeeringualale rajatav tee (krunt POS 10) on planeeritud anda avalikku kasutusse.

Krundil POS 10 jätmisel avalikku kasutusse on lähtuvalt algatamiskorralduse lisa 2 punktile 2.9 seatud, et planeeringu elluviimise tingimuseks on tee väljaehitamine arendaja kulul. Tee ehitusprojekti koostamiseks taotleda tingimused kohalikul omavalitsuselt.

Kruntidele juurdepääsude täpsed asukohad täpsustatakse koostatavate ehitusprojektidega.

10.2 PARKIMINE JA KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimisnormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Tänav maa-alale parkimise kavandamine ei ole lubatud;
- Planeeringuala 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;
- Krundisise liikluskorralduse ja parkimise lahendus esitada ehitusprojektis;
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääs on olemasolevatelt teedelt ja planeeritud teelt planeeringualal.

11 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

11.1 HALJASTUS

Planeeritav ala on olemasolevana olulise kõrghaljastuseta lage ala. Ala idapiiri osas kasvavad krundil okas- ja lehtpuud. Üksikud puud kasvavad ka olemasolevana planeeritava ala edelaservas. Olemasoleva haljastuse säilitamise/likvideerimise kohustust detailplaneeringuga ei seata.

Krundil haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

Krundile POS 10 kõrghaljastuse rajamist mitte kavandada.

11.2 HEAKORRASTUS, PRÜGI KOGUMINE

- Juurdesõidutee maaüksusel POS 10 teostada tolmuva katendiga.
- Kruntidel POS 1 kuni POS 9 rajatav katendiga (kivisillutis, terrass, basseini jms.) ala ja hoone(te) ehitisealune pind kokku ei tohi ületada 50 % krundi pindalast (ülejääd osa krundi pindalast peab jääma haljastatuks).

- Sademevesi immutada krundi haljasmaal. Vajadusel rajada sademevee kompensatsiooni kogurid. Soovitav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademeveet kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjas ja Viljandi valla jäätmekavas toodud nõuetega. Kogumiskonteinerite asukohad paigutada juurdepääsutee lähedusse, nende täpne asukoht määrata ehitusprojekti.

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.

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga kaasates lahendusse ka olemasolevad hooned nende säilitamisel planeeringus näidatud tuleohutuskuja ulatuses.

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

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 27.05.2024 määrusest nr.14, „*Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded*”

13 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

13.1 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Planeeringualal asuvad:

- Telia Eesti AS sideliin planeeringuala kagunurgas
- Telia Eesti AS valguskaabelliin
- OÜ Ramsi VK reoveeülepumpla
- Keskuse teelt reoveepumplasse viiv OÜ-le Ramsi VK kuuluv isevoolne kanalisatsioonitorustik
- Reoveepumplast lähtuv OÜ-le Ramsi VK kuuluv survekanalisatsiooni torustik
- Madalpinge toitekaabel reoveepumpla teenindamiseks
- Teadmata päritoluga drenaažitoru

Nimetatud tehnorajatised on näidatud koos kaitsevööndiga detailplaneeringu joonistel JN100 Põhijoonis ja ML106 Tugiplaan. Drenaažitorule kaitsevööndit näidatud ei ole.

13.2 VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide veevarustuse tagamine on kavandatud Keskuse teel asuvast Ramsi VK OÜ-le kuuluvast ühisveevärgi torustikust.

Ühisveevärgi torustikust kruntideni rajatakse veetorustik koostatava ehitusprojekti alusel. Torustiku tinglik paiknemine ja liitumispunktid on näidatud joonisel JN100 Põhijoonis.

Liitumispunktide täpne asukoht määratakse OÜ Ramsi VK väljastatavate tehniliste tingimuste alusel koostatava ehitusprojekti ja sõlmitavate liitumislepingutega.

13.3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringualale lähim olemasolev veevõtukoht asub planeeringualast edela suunas asuval Pumbajaama tee 4 maaüksusel (katastritunnus 71503:001:0140), VID 2841, kaugus planeeringualast linnulennult ca 130m, mööda päästetehnika sõidetavat teed planeeringuala kaugeima krundini ca 370m (vt ML105 situatsiooniskeem).

Veevõtu kohas peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs ja veevõtu võimalus päästeautodele.

13.4 HEITVEE KANALISATSIOON

Planeeringuala kruntide reoveelahendus on kavandatud ühendamiseks olemasolevasse OÜ-le Ramsi VK kuuluvasse ühiskanalisatsiooni. Kruntide POS 1 kuni POS 3 liitumiseks rajatakse liitumisvõimalus uute paigaldatavate kaevudega Keskuse tee maa-alal asuvasse torustikku. Kruntide POS 4 kuni POS 9 ühendamiseks ühiskanalisatsiooniga on kavandatud koguda reoveed nendelt kruntidelt krundi POS 10 maa-alale ehitatava torustikuga Keskuse tee äärde rajatavasse reoveepumplasse ja sealt edasi survekanalisatsiooniga isevoolsesse olemasolevasse ühiskanalisatsiooni torustikku.

Planeeringu joonisel JN100 Põhijoonis on näidatud ühendused (liitumispunktid) ühiskanalisatsioonitorustikuga tinglikuna. Tegelik lahendus ja kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga selgitatakse OÜ Ramsi VK poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel koostatava ehitusprojektiga.

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks tuleb sõlmida liitumisleping.

Krundi POS 2 maa-alale jääb olemasolev OÜ Ramsi VK kuuluv reoveepumpla koos seda teenindavate rajatistega.

Olemasolevale reoveepumplale ja seda teenindavatele rajatistele tuleb tagada hooldusvõimalus ja talumise kohustus asjakohase servituudi seadmisega OÜ Ramsi VK kasuks. Hooldusvõimaluse tingimused ja lahendus (juurdepääsu ala masinatega juurdepääsuks kohaldamine jms.) ning seatava servituudi ulatus kirjeldatakse ehitusprojektiga. Kirjalik kokkuleppe olemasolu krundi POS 2 omaniku ja OÜ Ramsi VK vahel on vältimatuks eelduseks ehitusloa väljastamisel.

13.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala on reljeefilt kausjas heade filtratsiooniomadustega pinnasega.

Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundi haljasmaal. Vajadusel rajada kruntidele sademevee kompensatsioonimahutid.

Olemasolev maapinna reljeef on langusega planeeritud teemaa-ala krundi POS 10 suunas. Tee ehitusprojekti koostamisel arvestada rajatava tee muldkeha kõrvale sademevee kogumisalade jätmise vajadusega.

Planeeringuala krundile POS 8 on juhitud drenaaživeed krundilt Keskuse tee 6 lähtuva laiemat ümbruskonda teenindava torustikuga. Krundi POS 8 ja krundil POS 10 asuva tee ehitusprojektide koostamisel selgitada võimalused olukorra rahuldava lahenduse leidmiseks.

13.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava alast läänes Keskuse teega külgnevana asub olemasolev Elektrilevi OÜ-le kuuluv alajaam Hommiku (Viljandi M)

Elektrivarustuse väljaehitamiseks planeeringualal juhinduda Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest 506272 (lisa 9). Toide nähakse ette planeeringuala kruntidel olemasolevast alajaamast Hommiku 0,4 kV liinina.

Kruntide liitumispunktide tinglikud asukohad on näidatud joonisel JN100 Põhijoonis. Asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga. Elektritoide tuleb näha ette soovitavalt maakaabliga.

Krundile POS 10 rajatavale teele on selle lääne poolsele küljele ette nähtud soovitusena tänavavalgustuse rajamine. Toide valgustitele näha ette soovitavalt maakaabliga.

13.7 SIDEVARUSTUS

Olemasolevana läbib planeeritavat ala selle kaguosas Telia Eesti AS vasksidekaabel pinnases ja optiline sidekaabel pinnases.

Vastavalt Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39964843 (Lisa 8) on planeeritud lahendusega ette nähtud optilise sidekaabli väljatõstmise planeeritavalt krundilt POS 7 kavandatavale avaliku tee maa-ala krundile POS 10 koos sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitusega sidekaevust SAP-003 planeeringualast kirdes. Võimalik lahend on välja pakutud joonisel JN100 Põhijoonis. Samal joonisel on näidatud tinglikud asukohad moodustatavate kruntide sidevõrguga ühendavatele sideliinirajatistele (individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrorustikusisendid planeeritavast põhitrassist).

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale

Sidelahenduse tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Vältimatult vajalik on planeeringualale jäävate olemasolevate liinirajatiste kaitsmine ehitustööde käigus. Olemasolevas asukohas säiliva optilise maakaabli kaitsmiseks, kui selle peale nähakse ehitusprojektiga ette näiteks kõvakattega tee, siis tuleb kaabel lahti kaevata ja kaitsta poolitavate kaablikaitsetorudega.

13.8 SOOJAVARUSTUS

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

14 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

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 842:2003, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Riigiteelt lähtuva liiklusest põhjustatud liiklusemüra normtaseme ületamist planeeringualal hinnanguliselt ei toimu (väikene liiklusköormus ja lubatud sõidukiirus, planeeringuala reljeef ja kõrghaljastuse olemasolu planeeringuala ja riigitee vahelisel alal). Häiringute leevendusmeetmete vajaduse ilmnemisel rakendada meetmed olukorra normaliseerimiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks riigitee liiklusest tuleneva müra vähendamiseks.

Piirkonna mürahäiringute 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;
- Säilitada planeeringualal riigitee poolses osas kõrg- ja madalhaljastus;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud nõuetest.

Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal jääb eeldatavalt normatiivide piiresse. Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste 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 geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (2023) andmetel jääb ala pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alale.

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 "Päevavalgus hoonetes". 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 28.

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:

- 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 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 seendu 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:

- 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 Riigimaantee teekaitsevöönd

Planeeringu maa-alale (krundid POS 4 ja 5) ulatub riigi kõrvalmaantee 24131 Taari-Auksi tee teekaitsevöönd.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

16.1.3 Tehnovõrkude kitsendused

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 vee- ja kanalisatsioonitorustik, elektrikaabelliinid, sideliinid jms puhul on planeeringuga määratud servituudi määramise vajadus tehnovõrgule kaitsevööndi ulatuses.

16.2 ÜHISKANALISATSIOONI REOVEEPUMPLA KUJA

Kanalisatsiooniehitise kuja on kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust.

Olemasolevana jääb planeeringuala krundi POS 2 maa-alale OÜ Ramsi VK kuuluv reoveepumpla. Planeeringulahendusega on kavandatud täiendava reoveepumpla rajamine planeeritavale tee maa-ala krundile POS 10.

Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ §7 rakendatakse neile normatiivselt kuja ulatust 10 m (vooluhulk kuni 10 m³/d). Olemasoleva reovee pumpla kuja on planeeringuga vähendatud minimaalselt lubatud 5 meetrile eeldusel, et reoveepumpla valdaja ja maaomanik lepivad kirjalikult lahenduse nõusolekus kokku. Kui kokkulepet ei saavutata ei tohi hoonet ehitada reoveepumplale lähemale kui 10 m.

Reoveepumplale peab olema tagatud takistusteta juurdepääs igal ajal.

16.3 OHUALAD

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

16.4 JUURDEPÄÄS AVALIKULT KASUTATAVALE TEELE

Planeeringuala kruntidel POS 1, POS 2 ja POS3 on juurdepääs avalikult kasutatavalt Keskuse teelt. Planeeringuala kruntidele POS 4 kuni POS 9 juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavalt Keskuse teelt on planeeringuga moodustatud teemaa-ala krunt POS 10, mis on kavandatud planeeringujärgsel väljaarendamisel üle anda Viljandi vallale avalikuks kasutamiseks. Kui mingil põhjusel vallale üleandmist ei toimu, siis tuleb juurdepääsu tagamiseks avalikult maalt seada iga moodustatava üksikelumumaa krundi tarvis seda juurdepääsu servituut krundile POS 10.

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 varustus 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.

Planeeringuala kruntidele POS 1 kuni POS 9 ehitatavate hoonete kasutusloa väljastamiseks peavad olema täidetud järgmised tingimused:

1. Kruntidele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on tagatud vahetult või asjaõigusliku lepinguga või muul ajakestvalt jätkusuutlikul moel.
2. Tagatud on joogivee kvaliteedinõuetele vastav veevarustus ja tagatud asjaõigusliku lepinguga või muul ajakestvalt jätkusuutlikul moel tehnosüsteemi toimimine.
3. Tagatud on reovee ärajuhtimine ja tagatud asjaõigusliku lepinguga või muul ajakestvalt jätkusuutlikul moel tehnosüsteemi toimimine.
4. Tagatud on elektrivarustus ja tagatud asjaõigusliku lepinguga või muul ajakestvalt jätkusuutlikul moel tehnosüsteemi toimimine.
5. Tagatud on olemasolevast liitumispunktiks olevast sidekaevust/kapist lähtuvana sidevarustus ja tagatud asjaõigusliku lepinguga või muul ajakestvalt jätkusuutlikul moel tehnosüsteemi toimimine.
6. Piirkonda teenindavas veevõtukohas Pumbajaama tee 4 maaüksusel on tagatud nõuetekohane juurdepääs veevõtukohani ja nõuetekohane veevõtu võimalus päästeautodele.

Koostas Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 166917