



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## Töö nr DP-23-04

Viljandimaa, Viljandi vald, Oiu küla

Väikse-Joona

## DETAILPLANEERING

Koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Tellija: Anne Liiva  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

## SISUKORD

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....   | 4  |
| 2.   | OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....   | 5  |
| 2.1  | Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....  | 5  |
| 2.2  | Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....  | 5  |
| 2.3  | Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....  | 5  |
| 2.4  | Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....  | 6  |
| 2.5  | Olemasolev haljastus ja keskkond .....  | 6  |
| 2.6  | Olemasolev tehovarustus .....   | 6  |
| 2.7  | Kehtivad piirangud .....  | 6  |
| 3.   | PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....   | 6  |
| 4.   | PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED .....  | 7  |
| 5.   | PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....   | 7  |
| 5.1  | Ruumilise arengu eesmärgid.....   | 7  |
| 5.2  | Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....  | 8  |
| 6.   | VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE.....  | 9  |
| 7.   | PLANEERIMISE LAHENDUS.....  | 9  |
| 7.1  | Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus .....   | 9  |
| 7.2  | Krundi ehitusõigused .....  | 9  |
| 7.3  | Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad .....   | 10 |
| 7.4  | Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded.....   | 10 |
| 7.5  | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....   | 11 |
| 7.6  | Haljastus.....  | 12 |
| 7.7  | Heakorra põhimõtted .....   | 13 |
| 7.8  | Tehnovõrkude lahendus .....   | 13 |
| 7.9  | Veevarustus.....  | 13 |
| 7.10 | Reoveekanaliseerimine .....   | 14 |
| 7.11 | Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....  | 14 |
| 7.12 | Elektrivarustus.....  | 15 |
| 7.13 | Telekommunikatsioonivarustus .....  | 15 |
| 7.14 | Tänavavalgustus .....   | 15 |
| 7.15 | Soojavarustus .....   | 15 |
| 7.16 | Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....   | 16 |
| 8.   | KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE. 18   |    |
| 8.1  | Keskkonnakaitse .....   | 18 |
| 8.2  | Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....  | 19 |
| 8.3  | Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....  | 19 |
| 8.4  | Soovituslikud alternatiivsed energiaallikad .....   | 19 |
| 8.5  | Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....   | 20 |
| 8.6  | Servituutide vajaduse määramine .....   | 20 |
| 8.7  | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....   | 20 |
| 9.   | PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU |    |

|   |    |
|---|----|
| STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED ..... | 21 |
| 10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....   | 23 |
| 11. JOONISED .....  | 24 |
| 1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000 .....  | 24 |
| 2. Tugiplaan M 1:500 .....  | 24 |
| 3. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega M 1:500 .....                                | 24 |
| 12. LISAD .....   | 25 |

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on Väikse-Joona maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Kolga-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999 määrusega nr 8);
- Võrtsjärve piirkonna üldplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 17.02.2004 määrusega nr 32);
- Viljandi valla arengukava aastateks 2022-2030 (vastu võetud Viljandi Vallavolikogu 28.09.2023 toimunud istungil);
- Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Oiu Võitööstuse detailplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 25.03.2010 otsusega nr 17, seletuskirja ja põhijoonis kättesaadav: <https://www.viljandivald.ee/detailplaneeringud/>);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 “Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord<sup>1</sup>".
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis- ja ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".

- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja - põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sub>1</sub>"
- Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

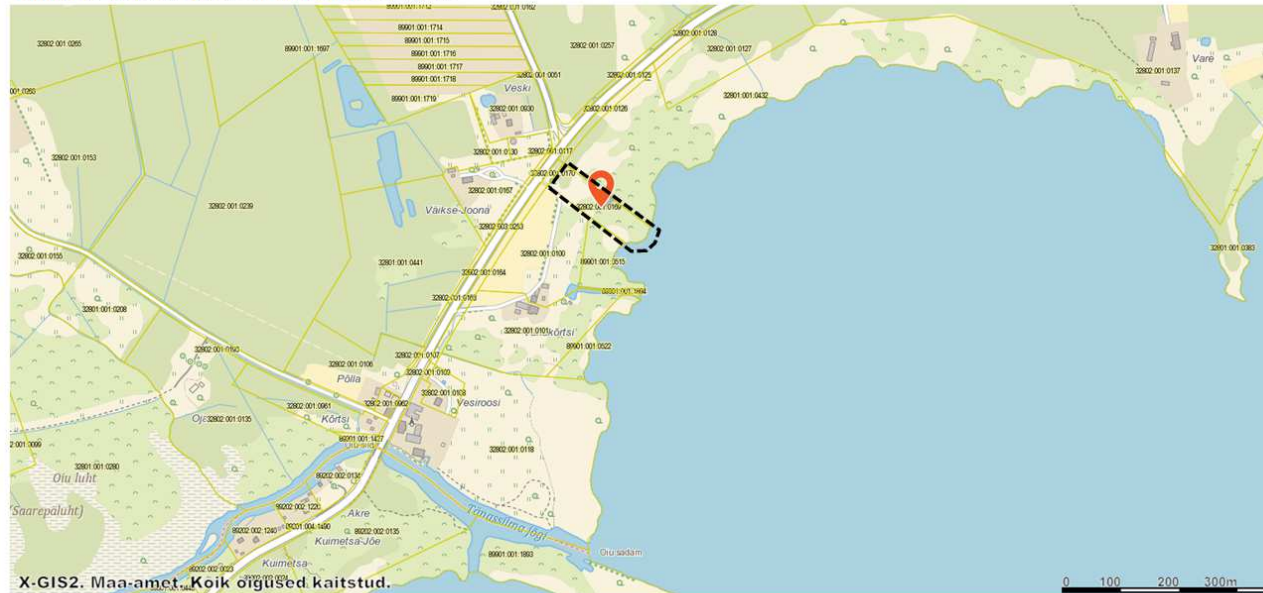
Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistriltunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Viljandimaal Viljandi vallas Oiu külas Väikse-Joona maaüksusel.

Väljavõtte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 9000 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Väikse-Joona maaüksust (katastriüksuse tunnus 32802:001:0169) sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8615 m<sup>2</sup>.

Ehitisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringualal hooned.

### 2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee nr 92 (32802:001:0170, transpordimaa 100%)
2. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee nr 92 (32802:001:0126, transpordimaa 100%)
3. Aimla metskond 327 (32801:001:0432, maatulundusmaa 100%)
4. Võrtsjärv
5. Aimla metskond 407 (89901:001:0515, maatulundusmaa 100%)
6. Laine (32802:001:0100, maatulundusmaa 100%)
7. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee nr 92 (32802:001:0164, transpordimaa 100%)

## **2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Tartu - Viljandi – Kilingi-Nõmme maantee nr 92 kaudu. Kõnniteed sellel teel puuduvad.

## **2.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeritaval alal on looduslikku rohumaad 1728 m<sup>2</sup> ja metsamaad 6887 m<sup>2</sup>. Võrtsjärve pool on ka madalam niiskema ala koos põõsastiku ja roostikuga. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 72.98-73.41.

## **2.6 Olemasolev tehnovarustus**

Planeeritava maa-ala läänepoolsel küljel sidetrass ELA049. Lähim alajaam AJ11356: (Mustla) paikneb Pähkli päikesepaneel 20 (katastriüksuse tunnus 89901:001:1717) maaüksusel. Teine lähim alajaam Oiusilla: (Mustla) paikneb Oiu-Võitööstuse (katastriüksuse tunnus 32802:003:0253) maaüksuse vastas üle tee.

## **2.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Võrtsjärve
  - a. Piiranguvöönd, 200 m
  - b. Ehituskeeluvöönd, 100 m
  - c. Veekaitsevöönd, 20 m
  - d. Kallasrada, 10 m
2. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee nr 92, teekaitsevöönd äärmise sõiduraja katendis servast 30 m
3. Sidemaakaabel ELA049, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge

## **3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED**

Planeeringuala asub Viljandimaal Viljandi vallas Oiu külas hajaasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Viljandi linnas olemas. Viljandi linn asub planeeringualast ca 25 km kaugusel, Tartu linn ca 48 km kaugusel ja Mustla alevik ca 26 km kaugusel. Oiu sadam on planeeringualast ca 500 m kaugusel.

## **4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED**

Planeeringualale pääseb ligi mööda Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme maanteelt nr 92 alguse saav pinnaskattega tee, mis kulgeb piki Laine (katastriüksuse tunnus 32802:001:0100) ja Väikse-Joona kinnistu piiri kuni pöörab ära Laine kinnistule. Kuna tegemist on hajaasustusega, siis on enamuse peale- ja mahasõite kinnistutele põhimaanteelt või kohalikelt teedelt. Lähim ühistranspordipeatus 'Oiu' paikneb Oiu sadama vahetus läheduses.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti vähemalt kaks abihoonet. Valdavalt on ühekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud palk, puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaed.

Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad krundil aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kuna tegemist on hajaasustusega ja planeeritud hooned paiknevad nagunii vähemalt 30 m kaugusel sõidutee katendi servast. Planeeritud krundile on ette nähtud põhihoone ja kuni 10 ehitusloakohustuslikku abihoonet. Väikeehitiste ja rajatiste arv ei ole planeeringuga piiritletud.

## **5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED**

### **5.1 Ruumilise arengu eesmärgid**

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75), Võrtsjärve piirkonna üldplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 17.02.2004 määrusega nr 32) , Kolga-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999. määrusega nr 8) ning Viljandi valla arengukava aastateks 2022-2030. Kolga-Jaani valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist maatulundusmaaga.

Vastavalt Viljandi maakonnaplaneeringu joonisele "Ruumilised väärtused" paikneb planeeringuala kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (II klass Oiu küla ja Tänassilma jõe suue) ja rohevõrgustiku koridoris.

Vastavalt kehtivale Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu seletuskirjale:

1. Oiu asend vaadatuna koos lähedalasuvate Valma ja Vaibla rannaga, on väga soodne puhkemajanduse arendamiseks (p 1.2.2, lk 21);
2. Piirkonnas tuleb luua mitmekesised puhkevõimalused, et esineks nii päevast, nädalalõpu kestusega (puhkajad üle Eesti) kui ka pikema ajalise puhkuse veetmist (puhkajad nii Eestist kui välismaalt)" Võrtsjärve piirkonna üldplaneering (p 4.3, lk 49);
3. Üheks vähekasutatud võimaluseks puhkemajanduse arendamisel on turismitalude tegevuse arendamine piirkonnas (näiteks: väljaüritavad talusaunad, väiksemad telkimisväljakud, autokaravanide platsid jne) (p 4.3, lk 50);



4. Oluline on hea juurdepääs ja puhkealade ning teenuste kompleksus (p 4.3, lk 51);
5. Vastavalt Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringule on reserveeritud puhkealade maana Valma ja Oiu külad, mis moodustavad ühtse puhkeala. Puhkealale on koondunud valdav osa kalandusega seonduvatest tegevustest, ning see suund kuulub ka edasi arendamisele (p 5.2.4.1., lk 80).

Väikse-Joona detailplaneeringuga kavandatud viib ellu Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringus välja toodud eesmärgid.

Vastavalt Kolga-Jaani valla kehtivale üldplaneeringu seletuskirjale (lk 30-31):

1. Valla eesmärk on muutuda atraktiivseks turismipiirkonnaks ja arendada erinevaid turismiliike. Turistile tuleb luua võimalused ja tingimused, mis soodustaksid tema võimalikult pikaajalist vallas viibimist.
2. Valla suurimaks miinuseks on kaasaegsete majutamisevõimaluste puudumine.

Üldplaneeringu eesmärgiks on Kolga-Jaani valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus ja ehitustingimuste seadmiseks.

Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Kolga-Jaani valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrates krundi, selle ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded ning luues aluse projekteerimistingimustele.

Vastavalt Viljandi valla arengukavale 2022-2030 on üks strateegilistest suundadest aktiivne ettevõtluskeskkond, mille eesmärgiks on kindlustada elanikele väärtuslikud töökohad.

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on planeeringualale majutusteenuse rajamine ja selleks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine kehtiva Viljandi valla arengukava 2022-2030 ja Kolga-Jaani valla üldplaneeringu elluviimiseks. Samuti on eesmärgiks Väikse-Joona krundile ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu, heakorra ja haljastuse lahendamine, et luua kaasaegne elukeskkond turisti pikemaajaliseks viibimiseks selles vallas.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu Kolga-Jaani valla kehtiva üldplaneeringu ja Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu muutmist ning täidab Viljandi valla arengukava 2022-2030 elluviimise eesmärki.

## **5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks**

Käesoleva detailplaneeringuga ei jagata Väikse-Joona maaüksust väiksemateks kruntideks. Krundile on ette nähtud üks põhihoone koos abihoonetega. Planeeritud juurdepääsutee teemaa on kavandatud 6 m laiusena, millest sõidutee osa on 4 m laiune. Kuna tegemist on hajaasustusega ja ka vahetus läheduses puudub kohustuslik ehitusjoon, siis ei ole ka siin ette nähtud kohustuslikku ehitusjoont.



Planeeringualal on lubatud enne piirkonna ühiskanalisisatsiooni väljaehitamist kasutada lokaalselt reovee kohtkäitlusrajatist. Samuti on ühisveevärgi väljaehitamiseni lubatud kasutada planeeritud puurkaevu, mis hiljem võib jääda tagavara variandiks, tagamaks piirkonnas jätkuvalt vee olemasolu.

## 6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Kolga-Jaani valla üldplaneeringut (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999. määrusega nr 8) kuna üldplaneering planeeringuala maakasutuse juhtotstarvet ei määratle. Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Samuti vastavad detailplaneeringu eesmärgid piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu ka kehtiva Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringu muutmist.

## 7. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 7.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt Väikse-Joona katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarvet ärimaaks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

### 7.2 Krundi ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on majutus- ja toitlustushooned (12100) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas.

**Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

| Pos nr                   |       | Krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | Krundi sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil                                  | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m <sup>2</sup> ) | Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) |
|--------------------------|-------|----------------------------------|---------------------|---|---|-----------------------------------|
| Väikse-Joona<br>maauksus | POS 1 | 8615                             | 35% ÄM*<br>65% HL   | 11<br>(1 põhihoone<br>+10 ehitusloa-<br>kohustuslikku<br>abihoonet) | 1000  | 9 m põhihoone,<br>5 m abihoone    |

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

\*ÄM – majutushoone maa. Määratakse hoonestusala ulatuses.

HL – looduslik maa

### **7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi II kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

### **7.4 Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded**

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima looduskeskkonda. Kuna vahetusläheduses puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Hoonete projekteerimisel juhendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes". Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Hoonete paigutus                      | Vaba   |
| Hoone korruselisus                    | Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorrused nii põhihoonel kui ka abihoonetel.   |
| Katusekalle ja harja suund            | 0° - 45°, katuseharja suund vaba   |
| Ehituslikud tingimused                | Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne). Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, palkmaja, moodulmaja. Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).   |
| Põhilised välisviimistluse materjalid | Lubatud on kivi, puitlaudis, krohv, klaas (aknad-uksed), metall (vihmaveerennid jms). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima hoone arhitektuuriga. |
| Hoone tulepüsivusaste                 | minimaalselt TP3   |
| Piirded                               | Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel ei tohi takistada Võrtsjärve hoiuala toimimist. Piirded peavad sobituma piirkonnas välja kujunenud arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.   |
| Tehnorajatised                        | Päikesepaneelid paigaldada soovituslikult hoonete katustele.   |

### 7.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme maanteelt nr 92 alguse saav pinnaskattega tee, mis kulgeb piki Laine (katastriüksuse tunnus 32802:001:0100) ja Väikse-Joona kinnistu piiri kuni pöörab ära Laine kinnistule. Täiendavat mahasõitu ei planeerita.

Kuna tegemist on ärielistel eesmärkidel kasutatavate hoonetega, siis on autode arv ja liikluskoormus varieeruv ning pikemat alalist liikluskoormust maanteel see oluliselt ei suurenda. Planeeringualale on kavandatud kuni 10 parkimiskohta, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks Laine maaüksusele ja planeeritavale alale on detailplaneeringuga ette nähtud olemasoleva tee laiendamine. Teemaa pikkuseks on kavandatud kuni 50 m ja laiuks on kavandatud 6 m kuna siin ei ole massilist liiklust. Sõidutee laiuks on kavandatud 4 m. Täpsem teemaa lahendus lepatakse kokku naaberkinnistu omanikuga.

Planeeritava ala sisene sõidutee ja parkimisala on planeeritud kõva või tolmuvaba kattega (asfaltkattega või kahekordse pindamisega). Tee vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Joonisele 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega" on kantud peale nähtavuskolmnurgad vastavalt juhendile "Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramise juhend": lähtuvalt joonisest 2 ja tabelist 3 on liituv tee liitumisnähtavus LN2 (peatumiskohustusega ristmikul) võetud 7m ja peatee liitumisnähtavus LN1 on võetud 190 m (peatee projektkiirus 90 km/h). Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lg 2).

## 7.6 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehnilike elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik. Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul ohutuse tagamiseks.

## 7.7 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale.

## 7.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevärk, kanalisatsioon ja elektrivarustus.

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele detailplaneeringu põhilahenduse koostamise käigus.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest <https://transpordiamet.ee/media/2763/download>.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud joonisel 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

## 7.9 Veevarustus

Planeeritud krundi POS 1 veevarustus lahendatakse lokaalse veevarustusena uue planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevu täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt vee kättesaadavusele maapinnast jms olulisele infole.

Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber

moodustatakse hooldusala ulatusega 10 m (veeseadus §154 lg 1 p 3). Puurkaevu hooldusalas (10 m) keelatud ja lubatud tegevused on ära toodud veeseaduse §154.

Krundisese veetorstike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

### **7.10 Reoveekanaliseerimine**

Planeeringualale on kavandatud krundile POS 1 reovee kohtkäitlusrajatis kuna planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardile). Reovee kohtkäitlusrajatise asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringualal kehtivate kitsendustele ning sel ajahetkel kehtivatele seadustele, määrustele ja normidele. Krundiomaniku rajada jääb krundisene reovee kohtkäitlus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

Vastavalt veeseaduse §127 lg 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

### **7.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Tugiplaan"

## 7.12 Elektrivarustus

Elektriühendus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele nr 460857.

Detailplaneeringuala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Oiusilla:(Mustla) fiidri F2 baasil. Nimetatud alajaama fiidri maakaabelliini teha sisselõige ning paigaldada uus jaotuskilp. Jaotuskilbist nähakse ette toitekaabel planeeritud liitumiskilpi ja see paigaldatakse riigiteega ristumisel kinnisel meetodil.

Planeeritud liitumiskilbi orienteeruv asukoht on Väikse-Joona maaüksuse krundipiiril. Liitumiskilbist nähakse ette 0,4kV maakaabelliin planeeritud hooneteni jaoks. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilbi täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrifirma tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

## 7.13 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus lahendatakse vastavalt kinnistuomanike soovidele. Püsiühendus tagatakse mobiilseid sidelahendusi kasutades.

## 7.14 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja planeeritavatele hoonetele lisatakse nagoonii valgustuse vastavalt oma vajadustele.

## 7.15 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele.

Horisontaalne maaküte vajab maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.



## 7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.08.2010 määrusest nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Piirkonnas puuduvad hüdrandid ja nõuetele vastavalt välja ehitatud tuletõrje veevõtukohtad. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

POS 1 on planeeritud kuivhüdrant, mille veevarustus tagatakse planeeritud veemahutist (108 m<sup>3</sup> või 3x36 m<sup>3</sup>). Hüdrandi ja veemahuti(te) täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus hoone ehitusprojekti koosseisus.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 kohaselt on planeeritud I kasutusviisiga hoone (eripõlemiskoormus 0-600 MJ/m<sup>2</sup>) kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Hoone ehitusprojekti koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus lähtuvalt konkreetsest hoonest ning näha ette kogusele vastav tulekustutusvee tagamine.

Täiendavalt tuleb planeeritud krundi hoonetesse lahendada tuleohutus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele, näiteks paigaldada automaatne tulekustutuse süsteem kodusprinkler.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Planeeringualale pääseb asfaltkattega Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme maanteelt nr 92 alguse saav pinnaskattega tee, mis kulgeb piki Laine (katastriüksuse tunnus 32802:001:0100) ja Väikse-Joona kinnistu piiri kuni pöörab ära Laine kinnistule.

Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteedel paiknevad väravad kruntidele peavad olema vähemalt 3,5m laiused. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

---

**DETAILPLANEERINGU PÕHILAHENDUSE  
SELETUSKIRI**

Väikse-Joona kinnistu  
Oiu küla, Viljandi vald, Viljandimaa  
Tellija: Anne Liiva

---

**LandComposition OÜ**

Töö nr.DP-23-04

Juuli 2024

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## 8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 8.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärteslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on osaliselt ärimaaga ja alalist elamist seal ei toimu, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele nendelt teedelt tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad. POS 1 krundile on ära näidatud mitmetasandilise heki võimalik asukoht.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee

puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

## **8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale;
3. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
4. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
5. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

## **8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna liikluskoormus on planeeritava krundi vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

## **8.4 Soovituslikud alternatiivsed energiaallikad**

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel on soovitatav kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015

määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

### **8.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Võrtsjärve
  - a. Piiranguvöönd, 200 m
  - b. Ehituskeeluvöönd, 100 m
  - c. Veekaitsevöönd, 20 m
  - d. Kallasrada, 10 m
2. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee nr 92, teekaitsevöönd äärmise sõiduraja katendis servast 30 m
3. Sidemaakaabel ELA049, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
4. Planeeritud suurkaev, hooldusala 10 m.

### **8.6 Servituutide vajaduse määramine**

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena. Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud kruntidele POS 1 ja Laine maaüksusele (katastriüksuse tunnus 32802:001:0100) tuleb seada notariaalsed teeservituudid planeeritud kruntide POS 1 ja Laine maaüksuse (katastriüksuse tunnus 32802:001:0100) kasuks.

### **8.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Oiu küla piirkonda ilmekamaks. Samuti kasutatakse olemasolevat avalikult kasutatavat Tartu-Viljandi- Kilingi-Nõmme maanteed nr 92 ja uusi teid ei planeerita. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale ja omavalitsuse eelarvele puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ja väärtuslikud maastikud. Laine maaüksusel (katastriüksuse tunnus 32802:001:0100) paikneb muinsuskaitsealune arheoloogiline kinnismälestis asukoht (mälestise registri number 13227) ja selle kaitsevöönd ulatub väga vähesel määral planeeritavale alale, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Oiu külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute piirkonda külastatavate ja teenuseid tarbivate inimeste näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub ja positiivne mõju on täiendava raha sissetulek piirkonda.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal

ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.



## 10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksusel:

- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Viljandi Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Viljandi Vallavalitsuselt;
- krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## **11. JOONISED**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                            | M 1: 10 000 |
| 2. Tugiplaan                                    | M 1:500     |
| 3. Põhijoonis koos tehnoorkude ja kitsendustega | M 1:500     |

## **12. LISAD**

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 detailplaneeringu algatamise korraldus nr 248
2. Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 detailplaneeringu algatamise korralduse nr 248  
Lisa 1
3. Viljandi Vallavalitsuse 23.05.2023 detailplaneeringu algatamise korralduse nr 248  
Lisa 2

### KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

1. Transpordiameti 21.09.2023 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks

### MUUD LISAD

1. Elektrilevi OÜ 17.10.2023 tehnilised tingimused nr 460875