

Terlander OÜ  
Registrikood 16540224  
[info@terlander.ee](mailto:info@terlander.ee)



TÖÖ NR 2024-02

PlanID DP151

## RAUDNA KÜLAS RAUDNAMETSA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

### SELETUSKIRI JA JOONISED I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Conexio IT OÜ

Planeeringu koostaja: Reet Türkson  
Terlander OÜ projektijuht,  
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Viljandi maakond, Viljandi vald, Raudna küla, Raudnametsa maaüksus  
X= 6467288, Y=586644

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Raudna külas Raudnametsa maaüksuse detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Viljandi maakond, Viljandi vald, Raudna küla, Raudnametsa maaüksus (kü tunnus 62903:001:0042)
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu ning määrata ehitusõigus.  Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,11 ha.
KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Viljandi Vallavalitsus</b> Registrikood 75038606 Kauba tn 9, Viljandi linn Viljandi maakond, 71020 Viljandi maakond <a href="mailto:viljandivald@viljandivald.ee">viljandivald@viljandivald.ee</a>
HUVITATUD ISIK:	<b>Conexio IT OÜ</b>
PLANEERINGU KOOSTAJA:	<b>Terlander OÜ</b> Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn <a href="mailto:info@terlander.ee">info@terlander.ee</a>  Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

## SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid .....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta .....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.1. Üldinfo .....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	9
3. Planeerimisettepanek .....	12
3.1. Planeeringu kontseptsioon .....	12
3.2. Üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule vastavus .....	12
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	14
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	16
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	17
3.6. Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	17
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	18
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	19
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine .....	19
3.8.2. Reoveekanalisatsioon .....	20
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	20
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	21
3.8.5. Soojavarustus .....	21
3.8.6. Sidevarustus.....	22
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	23
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	24
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud .....	24
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused .....	25
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	25
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	25
3.14. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	27

## JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000 (A4)

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 (A3)

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500 (A1)

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500 (A1)

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A1)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Viljandi Vallavalitsuse 09.04.2024 korraldus nr 111 „Raudnametsa detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning selle lisa 1 „planeeringuala piir“ ning lisa 2 „Raudnametsa detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu ning määrata ehitusõigus – täpsemalt kaaluda kahe üksiklamu krundi moodustamist ja neile ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Pärsti valla üldplaneering, kehtestatud Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13;
- Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on OÜ WeW poolt koostatud Viljandi vald, Raudna küla, Raudnametsa (62903:001:0042) maaüksuse geodeetiline uuring, töö nr GEO-072-24, mõõtkava 1:500, mõõdistatud 05/2024. a. Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Viljandi vallas Raudna küla keskosas, mis jääb Viljandi linna piirist ca 4,8 km kaugusele.

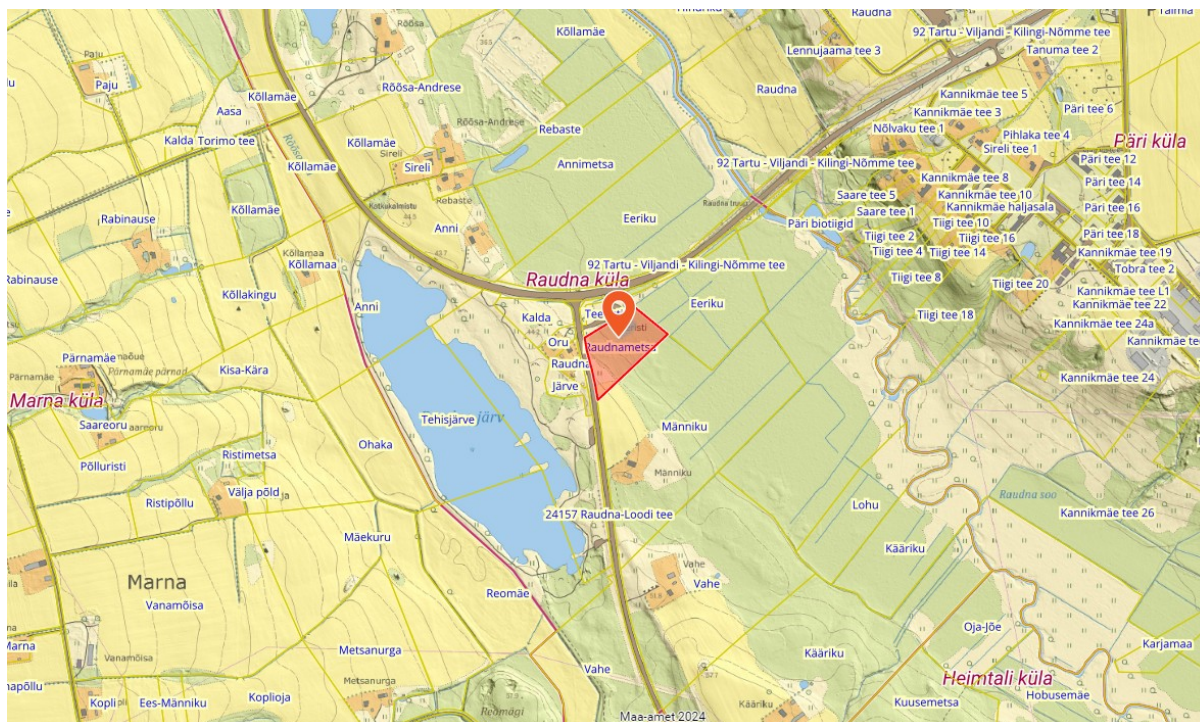
Planeeringu ala piirneb läänest 24157 Raudna-Loodi teega.

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 ning situatsiooniskeemil (joonisel 1).

#### Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Raudnametsa (katastritunnus 62903:001:0042);  
maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;  
pindala – 21 089 m<sup>2</sup>.





**Skeem 1.** Planeeringuala asukoht (aluskaart Maa-amet 2024).

Planeeritava Raudnametsa kinnistu **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

- põhjas – Teeristi (kü tunnus 62903:001:0136), pindala 5473 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa;
- kirdes – Eeriku (kü tunnus 62904:002:0166), pindala 53 961 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa;
- läänes ja lõunas – Männiku (kü tunnus 62903:001:0130), pindala 142 684 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa;
- edelas ja idas – 24157 Raudna-Loodi tee (kü tunnus 62903:003:0014), pindala 109 204 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa.

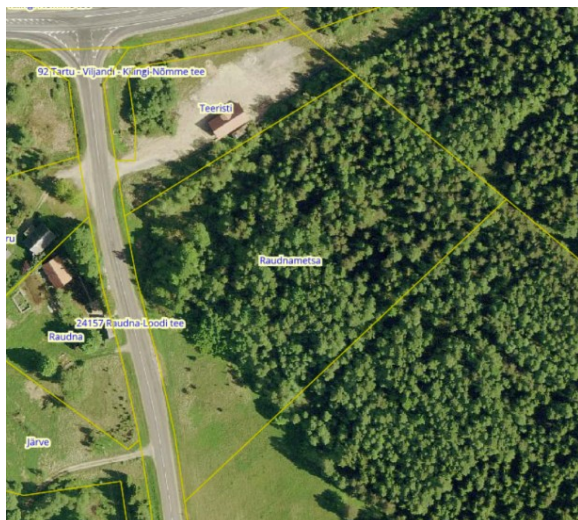
Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab Raudnametsa katastriüksusest kõlvikuna:

- 17 388 m<sup>2</sup> metsamaa;
- 2174 m<sup>2</sup> looduslik rohumaa;
- 989 m<sup>2</sup> haritav maa;
- 538 m<sup>2</sup> muu maa.

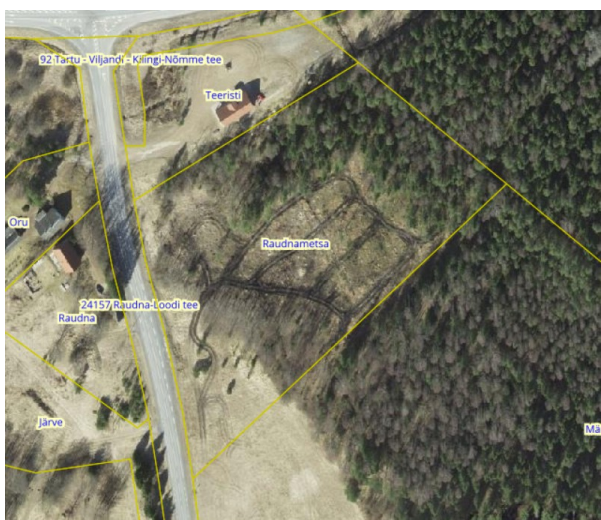
Planeeringuala on oma olemuselt hoonestamata haljasala.

Planeeringualal asuvas metsas on vahemikus 2014-2017. a tehtud lageraiet (täna on see ala tugiplaanil tähistatud võsa ja tõngermaana) ning asemele on kasvamas looduslik metsa uuendus (metsa noorendik).





**Skeem 2.** Maa-ameti ortofoto 26.05.2014 seisuga – metsa ala enne raiet



**Skeem 3.** Maa-ameti ortofoto 04.04.2017 seisuga – metsa ala pärast raiet



**Skeem 4.** Maa-ameti ortofoto 07.06.2023 seisuga – metsa looduslik uuendus





**Foto 1.** Vaade planeeringualale loodest kagu suunas 24157 Raudna-Loodi teelt (autor Reet Türkson, 07.06.2024)



**Foto 2.** Vaade planeeringuala haljastusele läänest ida suunas (autor Reet Türkson, 07.06.2024)



**Foto 3.** Vaade 24157 Raudna-Loodi teelt lõunast põhja suunas planeeringuala idaservas paiknevale Raudna bussipeatusele (autor Reet Türkson, 07.06.2024)

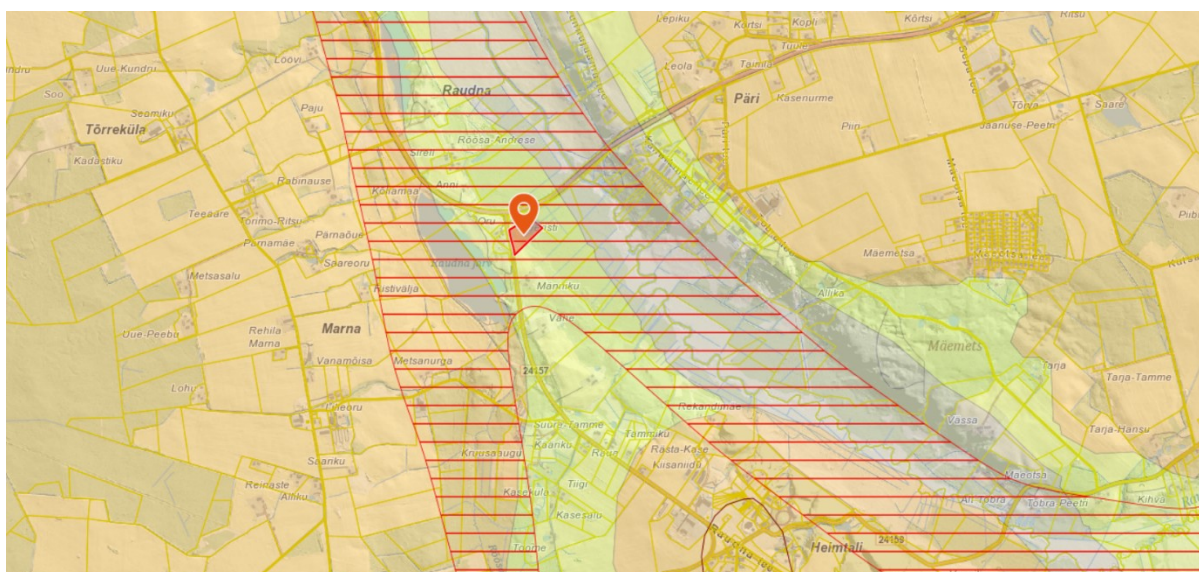




**Foto 4.** Vaade planeeringualale edelast loode suunas (autor Reet Türkson, 07.06.2024)

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane ning langeb edelast kirde suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,89...46,31. Esineb kohati ka ebatasasusi (tõngermaad).

Planeeringuala jääb geoloogiliselt mattunud oru alale, s.o pinnakattesetetega täitunud (aluspõhjaline) org (vt skeemi 5).



**Skeem 5.** Geoloogiliselt erineva aluspõhjaga ala, punase viirutusega ala (pinnakattesetetega mattunud org), planeeringuala tähistatud nõopnõelaga (Maa-ameti 1:400 000 geoloogilised kaardid 2024).

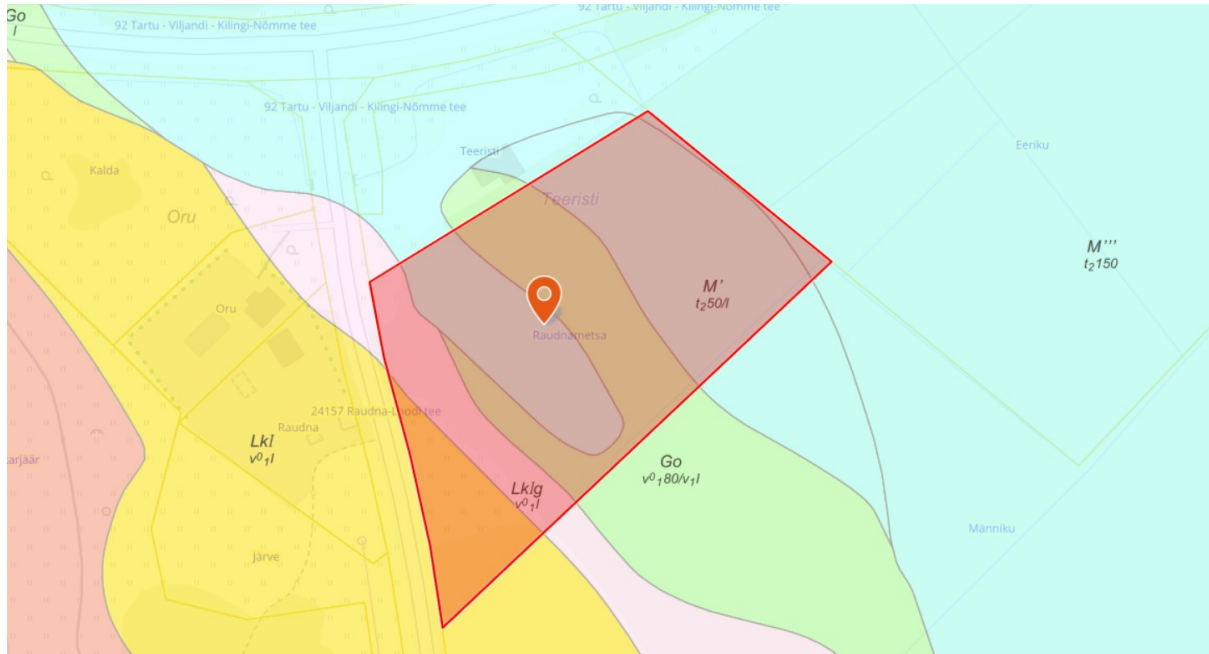
Pinnakatteks on jõesed (veeristik, kruus, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, muda) ning tegemist on õhukese pinnakattega alaga (pinnakatte paksus <1 m), mis lasub kesk-devoni liivakividel (D<sub>2</sub>NR Narva lademe domeriit, liivakivi, aleuoliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

Mullastiku kaardi järgi on planeeringualal järgnevad mullad (vt skeemi 6):

- ✓ nõrgalt leetunud muld (tähis Lkl),
- ✓ gleistunud nõrgalt leetunud muld (tähis Lklg),
- ✓ leostunud gleimuld (tähis Go) ja
- ✓ väga õhuke madalsoo muld (tähis M').

Nimetatud mullad on raskesti haritavad (ei kannata raskeid põllutöomasinaid) ning on üldiselt madala viljakusega mullad, kuid mulla viljakust on lupjamisega võimalik mõnevõrra parandada.



**Skeem 6.** Planeeringuala mullad, Raudnametsa kinnistu tähistatud punasega (allikas Maa-ameti mullastiku teemakaart 2024).

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala territooriumile, kus kohati võib esineda kõrge radoonisaldusega (50-100 kBq/m<sup>3</sup>) pinnaseid (valdavalt moreen ja liustikuvee setted).

#### Planeeringuala kitsendused:

- alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd, ulatus 2 m kummalegi poole õhuliini telge, paikneb planeeringuala loodeosas.
- sideehitise kaitsevöönd, ulatus 1 m kummalegi poole kaabli telge, paikneb planeeringuala lääneservas.
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ulatus 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Puurkaevu nr PRK0005294 sanitaarkaitseala, puurkaevu ehitamise aasta 1989. Kinnistuomaniku sõnul puurkaevu krundil ei asu ning vett sellest ei võeta.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega kultuurimälestisi ning ka muud kitsendused alal puuduvad.

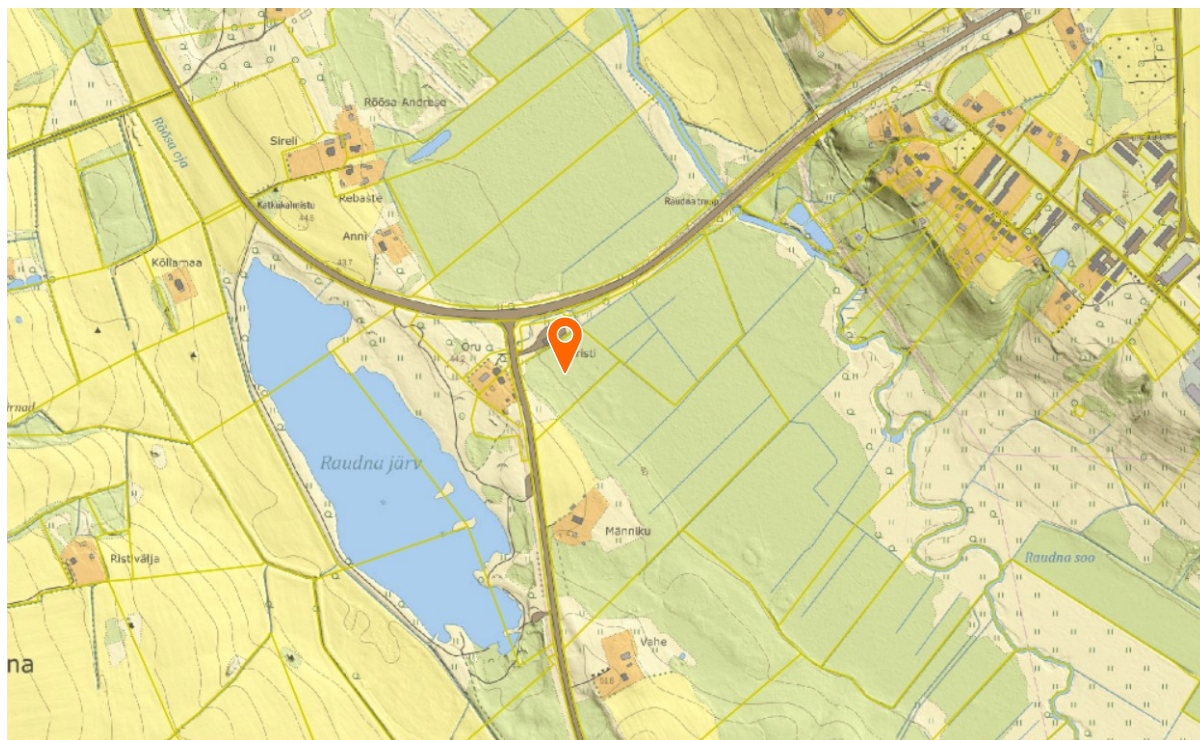
Olemasolevast olukorrast annab ülevaate tugiplaan (joonis 3).

## 2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Raudna küla keskosas, Raudna järvest ida pool 24157 Raudna-Loodi tee ääres, mis ristub ca 110 m kaugusel põhjaosas riigi põhimaanteeaga nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teega.



Hoonetel ehitusjoont väljakujunenud ei ole, elamute hoovid paiknevad maantee ääres. Igal taluhoovil on eraldi mahasõit (juurdepääsutee) riigimaanteelt. Piirkonna hoonete paigutust illustreerib skeem 7.



Lähimad hooned on ehitatud 1-2 korruselistena (teine korrus katusealuse korrusena), viilkatusega ning hoonete kõrgus hinnanguliselt *ca* 7 m.

Olemasolevad hooned on näidatud fotodel 5 ja 6.



A small, dark wooden cabin with a red roof and two windows, nestled among tall evergreen trees. A paved road with white dashed lines runs in the foreground.

**Foto 6.** Olemasolev elamu planeeringualast loodes – Raudna kinnistul (autor Reet Türkson, 07.06.2023. a)



**Foto 7.** Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Männiku kinnistul (Google tänavavaade, pildistamise aeg 07/2023. a)

Piiretena kasutatud pigem haljaspiirdeid (puuderead, põõsad vms), planeeringualast kaugemal ka võrkaedu.

Planeeringuala naaberkinnistul Teeristi (62903:001:0136) maaüksusel paikneb meelelahutus-toitlustusasutus Raudnaela kõrts, teisi avalikkusele suunatud objekte kontaktvööndis ei ole.

Planeeringualast kaugemale ca 1 km kaugusele kirdesse jääb Viljandi lennuväli.

Planeeringuala juurdepääsuks on 24157 Raudna-Loodi tee. Kergliiklusteed puuduvad, s.t tee ruumis on levinud kergliiklejate ja mootorsõidukite ühiskasutus.

Lähimad bussipeatused nimega „Raudna“ asuvad kohe planeeringualast läänes 24157 Raudna-Loodi tee ääres.

Planeeringualast loodes (ca 280 m kaugusel) 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme tee ääres asuvad veel kummalgi pool teed Raudna järve nimelised bussipeatused.

Kontaktvööndis asuvatest maakasutuse sihtotstarvetest ja kitsendustest annab ülevaate kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (vt joonis 2).

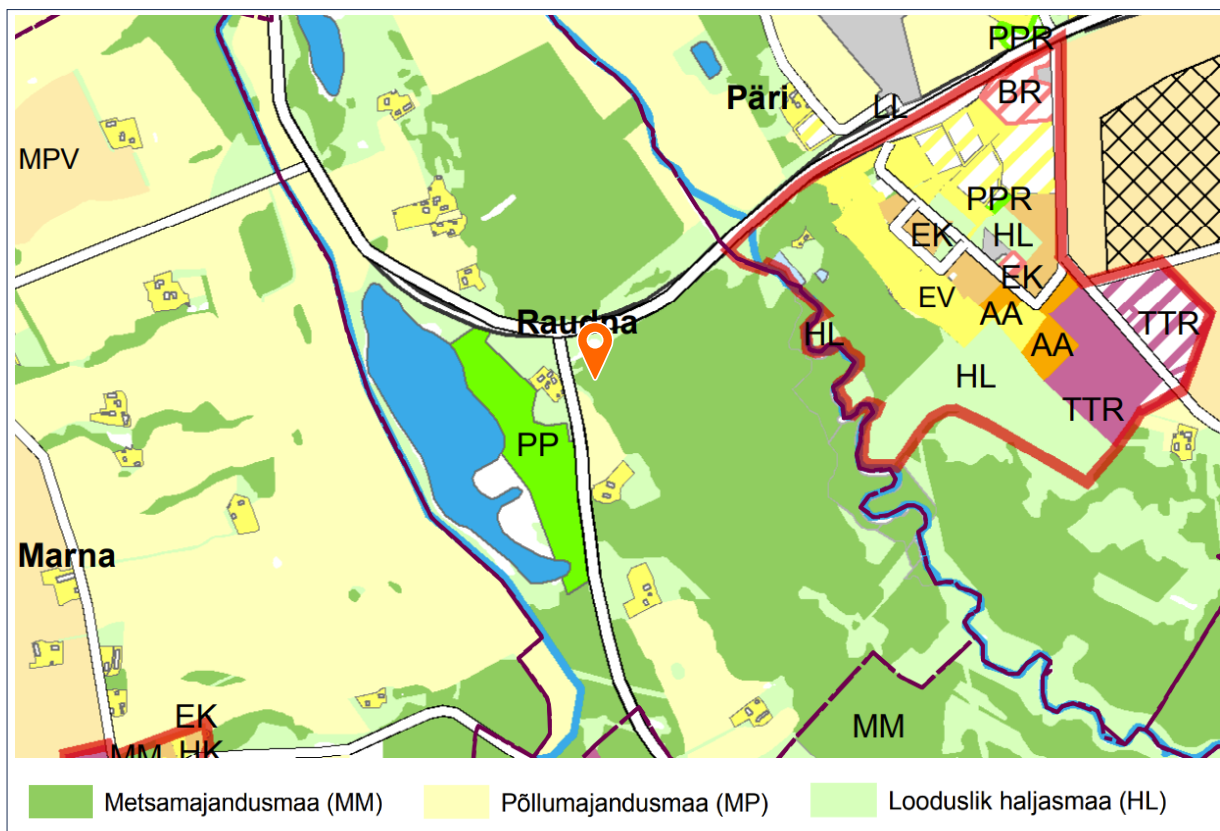
### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse Raudna külas Raudnametsa maaüksuse kaheks jagamist ja kummalegi krundile üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramist, juurdepääsu ja tehnovarustusega lahendamist.

#### 3.2. ÜLDPLANEERINGULE JA MAAKONNAPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006. a määrusega nr 13 kehtestatud Pärsti valla üldplaneering. Üldplaneeringu kaardi nr 5 „Maakasutuse põhisihotstarbed“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks metsamajandusmaa (tähis MM) ja väike osa ka põllumajandusmaa (MP) – vt skeemi 8.



**Skeem 8.** Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu maakasutuse põhisihotstarvete kaardist (kaart 5), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Planeeringujärgselt säilib 77 % olemasolevast Raudnametsa kinnistu metsamaast (s.t Raudnametsa katastriüksusel olemasolevast metsakõlvikust). Lisaks üldplaneering ei keela metsamaa aladele elamute püstitamist.

Planeeringuala asub Pärsti valla üldplaneeringu kaardi nr 4 „Looduskeskkond“ järgi **miljööväärtuslikul alal** (vt skeemi 9), kus väärtustatakse aja jooksul tekkinud miljööd, seetõttu kohustab üldplaneering miljööväärtuslikul alal säilitama olemasolevaid ehitisi ja korrastama neid originaali järgi. Planeeringualal olemasolevaid ehitisi aga ei ole. Kuid miljööväärtuslikul alal uute hoonete püstitamise kohta ütleb kehtiv üldplaneering, et see peab olema põhjalikult kaalutletud ja harmoneerima paikkonna väljakujunenud hoonestusega.



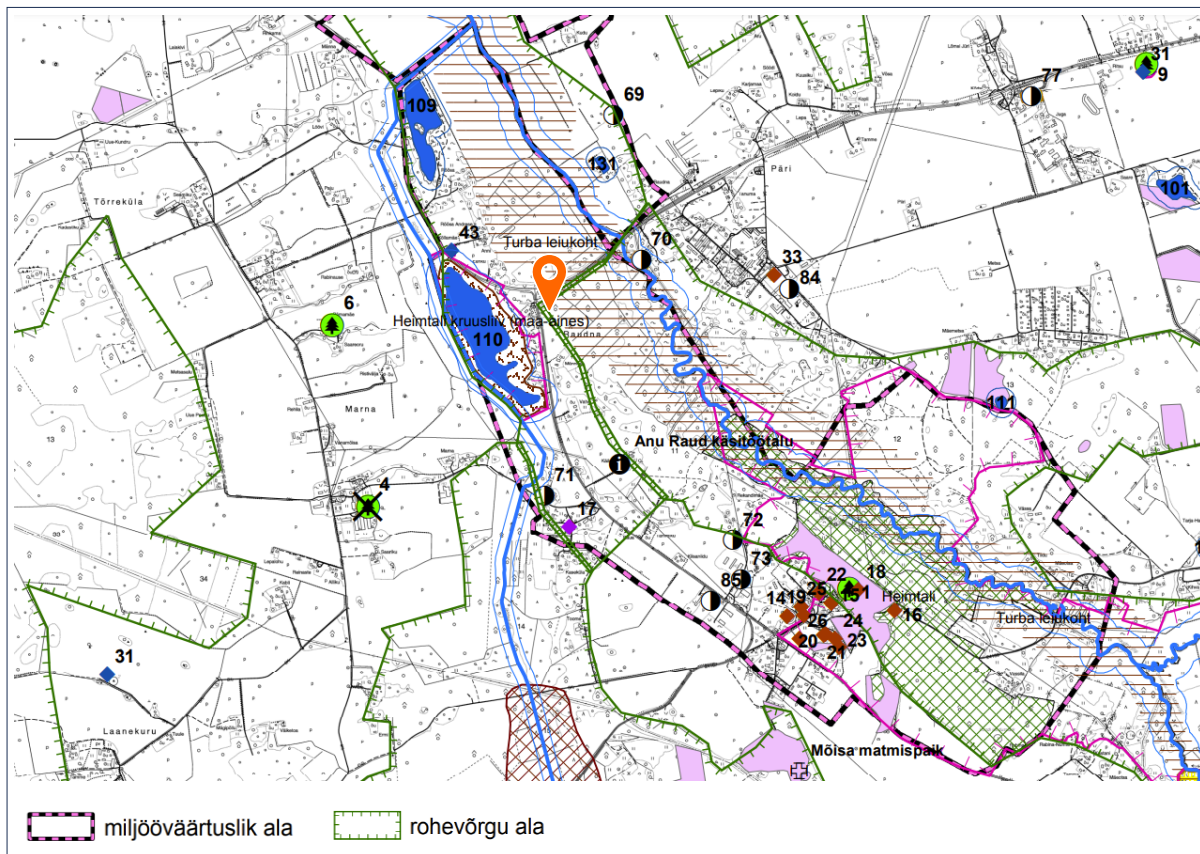
Planeeritud kruntide ehitusõiguse määramisel on ehitusõiguse tabelis 1 (mis asub joonisel 4) ja arhitektuuri nõuete peatükis 3.5 arvestatud, et ehitustingimused oleksid olemasolevate elamutega sarnased, et tagada uute hoonete Raudna küla miljõesse sobitumine. Siinkohal on silmas peetud hoonete korruselisust, kõrgust, katusekallet, hooviala suurust, välisviimistluse materjale ja piirete tüüpe.

Planeeringuala asub Pärsti valla üldplaneeringu kaardi nr 4 „Looduskeskkond“ järgi ka **rohevõrgu alal**, täpsemalt kahe rohevõrguala piiril – vt skeemi 9). Rohevõrgu alade määramise peamiseks eesmärgiks on hoiduda neil aladel majandamisest ning ühendada kaitsealade võrgustik looduslike aladega. Rohevõrgu aladel säilitatakse bioloogilist mitmekesisust, olemasolevaid ökosüsteeme ja kaitstakse taime- ja loomaliike (s.h nende elupaiku). Rohevõrgualad on vajalikud ka inimestele looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimiseks ning looduslike alade kättesaadavuse tagamiseks. Tulenevalt Viljandimaa maakonnaplaneeringust ei tohi rohevõrgustiku funktsioneerimiseks looduslike alade osatähtsus tuumaladel langeda alla 90%. Ning kavandatava asustuse planeerimisel tuleb jälgida, et ei lõigataks läbi rohelisi koridore ja ei seataks ohtu rohelise võrgustiku toimimist või tuleb leida samaväärne asenduskoridor.

Detailplaneeringus kavandatakse olemasolev metsamaa osa suures osas säilitada ning hoonestusalade paigutusega krundil tagatakse, et uued ehitised rajatakse 24157 Raudna-Loodi tee poolsesse ossa, et uued hooned paikneks rohevõrgu ala servas ja ehitustegevuse mõju rohevõrgule oleks minimaalne.

Üldplaneeringu kohaselt on miljöövärtuslikel aladel elamuehituse planeerimisel loodusliku atraktiivsuse säilimise huvides otstarbekas kasutada vabaplaneeringulist printsiipi, seetõttu kohustuslikku ehitusjoont ei kavandata.

Detailplaneering arvestab eelpool toodud miljöövärtusliku alale ja rohevõrgu alale antud soovitustega ning on koostatud kehtiva Pärsti valla üldplaneeringuga kooskõlas.

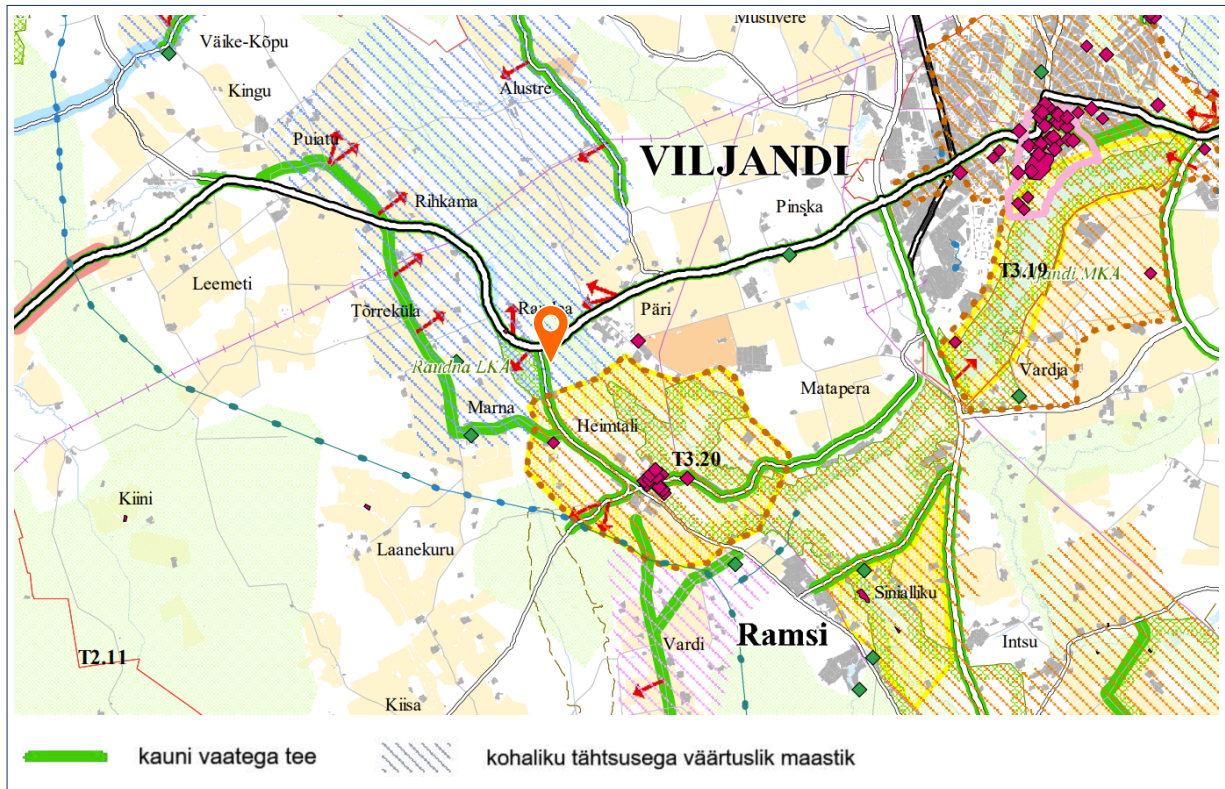


**Skeem 9.** Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu looduskeskkonna kaardist (kaart 4). Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nööpnõelaga.

Viljandimaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (vt skeemi 10).

Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale säilitada võimalikult palju olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada ajaloolise teede- ja tänavate võrgu struktuuri ning ehitustraditsioonidega.

Uute ehitiste kavandamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga. Säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.



**Skeem 10.** Väljavõte Viljandimaa maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste joonisest (joonis 2). Planeeringuala asukoht on tähistatud oranži nõopnõelaga.

Käesolev detailplaneering on koostatud Viljandimaa maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

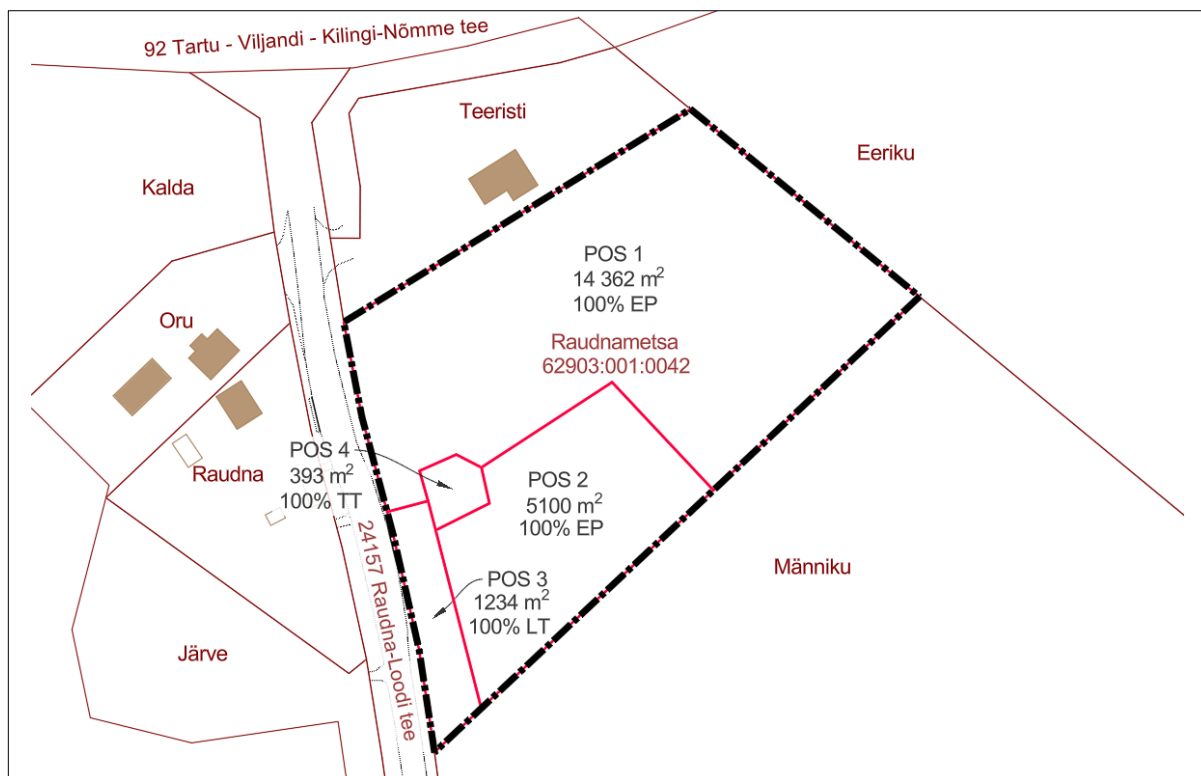
### 3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud nelja uue krundi moodustamine – krunt POS 1 ja krunt POS 2 üksikelamumaa otstarbega (tähis EP), krunt POS 3 tee ja tänava maa otstarbega (tähis LT) ning krunt POS 4 puurkaevule (tootmishoone maa, tähis TT).

Krundi POS 3 moodustamine on vajalik mõlemale elamumaa krundile juurdepääsu tagamiseks. Tee ja tänava maa krunt POS 3 määratakse anda pärast väljaehitamist avalikku kasutusse.

Krundile POS 4 on kavandatud elamukrunte teenindav puurkaev.

Moodustatavate kruntide ülevaatlik paiknemine on näidatud skeemil 11.



**Skeem 11.** Raudnametsa katastriüksuse jagamise ülevaateskeem.

Planeeritavate **kruntide kasutamise sihtotstarbed** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhijoonisel tabelis 1 ning selgitus joonise märkustes. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Viljandi vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Planeeringuga moodustatavate uute **katastriüksuste sihtotstarveteks** (Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> järgi) kavandatakse:

- ✓ POS 1 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 2 – 100% elumumaa;
- ✓ POS 3 – 100% transpordimaa;
- ✓ POS 4 – 100% tootmismaa.

Planeeringuga tehakse **ettepanek planeeritud kruntide aadressideks määrata** detailplaneeringu kehtestamise järgselt:

- ✓ Krunt POS 1 – Kullerkupu;
- ✓ Krunt POS 2 – Pääsusilma;
- ✓ Krunt POS 3 – Aasa tee;
- ✓ Krunt POS 4 – Aasa puurkaevu.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja kruntidel POS 1 ja POS 2 **hoonestusala**, kuhu võib hooneid püstitada. Teed, tehnovõrgud ja rajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Hoonete kavandamist hoonestusalast väljaspool üldjuhul ei ole lubatud kinnistute vahelise 8 m tuleohutuskaja tõttu ja tee kaitsevööndi tõttu, kuid erandjuhul võib hooneid ehitada kinnistu piirile lähemale kui 4 m juhul, kui ehitise asukohale saadakse kirjalik kooskõlastus kohalikult omavalitsuselt ja



kirjalik nõusolek naaberkinnistu omanikult, mis ei kehti kruntide POS 1 ja POS 2 läänepoolse piiri kohta, sest tee kaitsevööndisse hoonete püstitamine ei ole lubatud.

Krundile POS 3 ja POS 4 hoonete ehitusõigust ei määrata.

Vastavalt Ehitusseadustikule ei ole kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone püstitamiseks, ümberehitamiseks, laiendamiseks ning lammutamiseks ehitusprojekti koostamine ja ehitusteatises esitamine nõutav, kuid 20-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge elamu abihoone rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt ja esitada ka ehitusteatis.

Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 ja krundil POS 2 on kummalgi **kolm (3) hoonet**, sh üks (1) põhihoone ja kuni kaks (2) abihoonet. Seejuures suurimas lubatud hoonete arvus ei pea sisalduma mitteehtusloa kohustuslikke hooneid (s.t ehitusteatisega ehitatavaid hooneid, n-ö vabaehitisi ega rajatisi). Mitu mitteehtusloa kohustuslikku hoonet lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele krundile võib ehitada detailplaneeringus ei piirata, kuid kõikide hoonete ehitisealune pind krundil kokku peab jääma suurima lubatud ehitisealuse pinna piiresse.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on toodud põhijoonisel (joonisel 4) tabelis 1 (krundi ehitusõiguse tabelis). Suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse kõiki krundi hooneid, olenemata sellest, kas need on ehitusloa kohustuslikud, ehitisteatises kohustuslikud või n-ö vabaehitised.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Krundil POS 1 ja POS 2 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt eelpool nimetatava ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonis 4) hoone suhtelise kõrgusena meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel.

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi POS 1 hoonestusala on seotud läänest tee kaitsevööndiga, loodenurgas elektriõhuliini kaitsevööndiga, põhjast kraavi pervega ning lõunast krundi POS 2 krundipiiriga. Hoonestusala on planeeritud lõunapoolsest krundipiirist 4 meetri kaugusele, et hoonestusalade vahele tekiks 8 m tuleohutuskuja.

Krundi POS 2 hoonestusala on seotud põhjast, kirdest ja kagust krundipiiriga ning edelast tee kaitsevööndiga.

Planeeringu põhijoonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid.

Arvestades, et krundi POS 1 ja krundil POS 2 on planeeritud TP-3 klassi hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks kuni 400 m<sup>2</sup>, siis loetakse ühe kinnistu piires paiknevaid hooneid üheks hoonetekompleksiks ning 8 m tuleohutuskuja sama krundi hoonete vahel tagamine ei ole nõutav.

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstistamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhijoonisel tabelis 1).

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Arvestades, et planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt miljööväärtusliku alal (vt p 3.2), siis uued hooned peavad sobituma Raudna küla ajalooliste hoonetega ja taluõuedega nii mahtude kui vormi osas. Piirkonnas paiknevad olemasolevad hooned on enamasti kahekorruselised viilkatusega hooned ning ülemine korrus on ehitatud katusekorrusena (vt p 2.2).

**Välisviimistlus:** kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt).

**Katusekatte materjalid:** lubatud kasutada plekki, betoonkivi, asbestivaba eterniiti, lamekatusega abihoonetel ka rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

**Katuse tüüp:** põhihoonel ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup>) lubatud viilkatus ja kelpkatus. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m<sup>2</sup>) lubatud lisaks kelpkatusele ja viilkatusele ka ühekaldeline katus (e pultkatus)

**Katusekalle:** põhihoone ja suuremahulise abihoone (mille ehitisealune pind on suurem kui 60 m<sup>2</sup>) katusekalle peab jääma vahemikku 30-45°. Väiksemahuliste abihoonete (mille ehitisealune pind jääb alla 60 m<sup>2</sup>) lubatud katusekaldeks on 5-40°. Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

**Piirded:** piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Lubatud on puidust lippaiad, keevispaneel- ja võrkaiad. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja maapiirkonda sobilikuna. Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Keskkonda tuleb leida sobivam lahendus.

**+/- 0.00 sidumine:** lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Oluliseks maapinna kõrguse muutmiseks hoonete all loetakse olemasoleva maapinna absoluutkõrguse tõstmist üle 2,5 meetri.

### 3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs kruntidele POS 1 ja POS 2 on kavandatud rajada planeeringuala edelanurgast olemasolevalt 24157 Raudna-Loodi teelt. Selleks on planeeritud uus mahasõit riigitee km-le 0,25 ja uuele teele transpordimaa krunt POS 3. Moodustatav tee ja tänava maa krunt POS 3 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks. Seejuures Viljandi vallal ei lasu krundile POS 3 uue tee ehitamise kohustust. Planeeritud tee ehitamisega seotud kulud kannab arendaja (planeeringu koostamisest huvitatud isik).

Juurdepääsutee tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 (edaspidi standard).

Juurdepääsutee (mahasõidu) juures peab olema tagatud Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohane nähtavuskolmnurk (peatumiskohustusega liituval teel 3 x 190 m). Nõutud nähtavuslasse ei tohi rajada nähtavust oluliselt piiravaid takistusi (nt puid, põõsaid ega muid

rajatisi). Juhul, kui nähtavuskolmnurgas kasvavad juba olemasolevad puud, siis selleks, et need ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud.

Planeeringus on arvestatud, et kohaliku tee kaitsevöönd 24157 Raudna-Loodi teel on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Krundil tegevuste kavandamisel tee kaitsevööndis tuleb lähtuda Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 72 (tegevus tee kaitsevööndis).

Põhijoonisel on elamumaa kruntide piiril näidatud musta noolega „planeeritud juurdepääs krundile” asukoht, mis on tinglik ja määratleb ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Krundi POS 1 juurdepääs on kavandatud edelanurgast krundi POS 3 kaudu, seal elamu hoovi sõiduks teisi alternatiive ei ole, sest teist mahasõitu 24157 Raudna-Loodi teelt antud teelõigust rajada ei ole lubatud. Kuid krundi POS 2 juurdepääs, mis on planeeritud krundile POS 3 planeeritud sõiduteelt on lubatud sissesõitu hoovi nihutada mõnevõrra kas põhja või lõuna suunas, sõltuvalt projekteeritava hoone asukohast hoonestusalal. Teistelt krundi külgedelt (kus joonisel musta noolt ei ole näidatud) juurdepääsu krundile rajada ei ole lubatud.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Parkimine lahendada krundisisiselt. Tee ja tänava maal parkimine ei ole lubatud.

Põhihoone projekteerimisel tuleb kavandada elamumaale minimaalselt kaks (2) parkimiskohta. Põhijoonisel parkimiskohtade paigutust krundil esitatud ei ole, sest see nähakse ette lahendada edasisel projekteerimisel, sõltuvalt hoone asukohast hoonestusalal.

### 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualast 17 388 m<sup>2</sup> suurune osa on Maa-ameti andmetel metsamaa (metsamaa kõlvik). Geodeetilise mõõdistuse järgi jaguneb see omakorda metsa ja võsa kõlvikuteks. Võsa ala kujutab endast metsa noorendikku (raie järgset looduslikku uuendust). Võsa ala, mis jääb krundi POS 1 lõuna- ja idaossa on ette nähtud kujundada uuesti metsaks. S.t liiga tihedalt kokku kasvanud puid harvendada ja lagedamas kohtades istutada uusi puid juurde, et kasvatada need suurteks metsapuudeks.

Detailplaneering näeb ette, et planeeritud kruntidel POS 1 ja POS 2 tuleb kõrghaljastusega alasid võimalikult palju säilitada arvestades, et tegemist on kehtiva Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgu alaga ning Viljandimaa maakonnaplaneeringu järgi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastikuga (vt p 3.2).

Planeeringuga lubatakse kruntide POS 1 ja POS 2 hoonestusalal ning 24157 Raudna-Loodi tee ja hoonestusalade vahelisel alal likvideerida puid, põõsaid ja võsa, et korrastada kruntide läänepoolne (s.t 24157 Raudna-Loodi tee poolne) osa elamualale sobivaks.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud likvideeritav kõrghaljastus (üksikpuud ja kõrghaljastusega alad), mis jäävad eeldatavalt ehitustegevusele ja hoovi elamualaks korrastamisel ette. Planeeringualal on lubatud ka likvideerida juurdepääsutee, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusel otseselt ette jäävaid puid ja põõsaid. Võimalusel proovida nooremaid ja ilusamaid puid, põõsaid krundil teise kohta ümber istutada, et olemasolevat haljastust maksimaalselt säilitada.

Lisaks on soovituslik istutada planeeritavate elamute lähedusse uusi puid, põõsaid ja lilli, et kujundada uutest kruntidest maapiirkonnale iseloomulikud elamuhoovid, mis sobituks Raudna küla miljösse ning harmoneeruks olemasolevate talude hoovidega.

Krundile POS 1 ja POS 2 rajatava haljastuse põhimõtted ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Jäätmekäitlus korraldada Viljandi valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

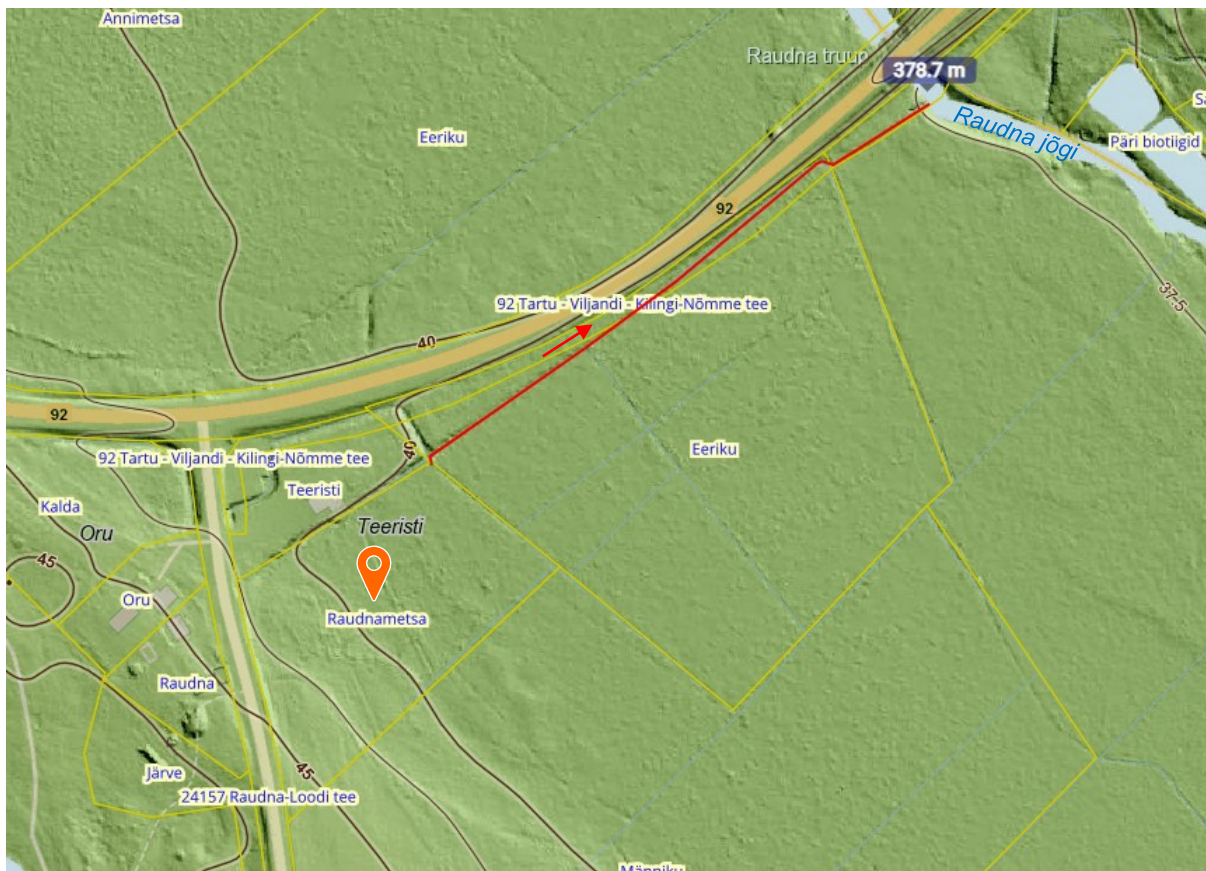
### 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mille asukohti tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

#### 3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Arvestades, et planeeritud hoonete katuse pindade ja kõvakattega alade osakaal krundist on väike ning hooneid ümbritseb suur haljasala, siis on kruntide sademeveed planeeritud immutada krundi siseselt. Vajadusel saab ala kuivendamiseks rajada krundi siseseid nõvasid või piirdekraave ning suunata liigveed krundi POS 1 kirde ja põhjaosas paiknevasse olemasolevasse kraavi, mille eesvooluks on ca 378 m kaugusel kirdeosas voolav Raudna jõgi (vt skeemi 12).



**Skeem 12.** Väljavõtte Maa-ameti reljefikaardist. Planeeringuala tähistatud oranži nööpnõelaga. Punase joonega on tähistatud olemasolev kraav, mida mööda on võimalik planeeringuala sademevesi Raudna jõe suunas juhtida.

Planeeringu joonis ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

### 3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Raudna külas ühiskanaliseerimisvõrk puudub. Lähimad ühiskanaliseerimisvõrked asuvad Päri ja Heimtali külas, kuid jäävad planeeringualast liitumiseks liiga kaugemale.

Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Planeeringu koostamise ajal puudub info, millisel kõrgusel asub põhjaveetase. Kui põhjavesi on planeeringualal kõrgemal, kui 1,2 meetrit, siis setitunud, kuid puhastamata heitvett (s.t septiku heitvett) pinnasesse immutada ei ole lubatud, sest puhastamata heitvee immutamine kujutaks endast ohtu põhjaveele.

Planeeritud kruntide POS 1 ja POS 2 elamualal reovee kogumiseks on võimalik paigaldada kinniseid puhastussüsteeme (septik, kogumiskaev) või bioloogiline omapuhasti immutussüsteemiga. Kui imutamine ei ole võimalik, siis võib imutamise asemel bioloogiliselt puhastatud heitvett juhtida ka kraavide kaudu eesvoolu, milleks on Raudna jõgi. Reoveelahenduse valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja puhastatavast reoveehulgast ( $m^3/d$ ) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud bioloogilise omapuhasti võimalik asukoht koos kujaga ning bioloogiliselt puhastatud heitvee imutamine krundisiseselt. Bioloogilise omapuhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringualale kavandatud puurkaev ja selle hooldusala asuvad küll krundil POS 1, kuid puurkaevu sanitaarkaitseks ei tohi puurkaevust 60 m raadiuses omapuhasti heitvett immutada (Veeseaduse<sup>1</sup> § 127 lg 1 kohaselt). Planeeritud puurkaevu 60 m kuja, ehk ala, kus heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud ulatub osaliselt ka 24157 Raudna-Loodi tee (62903:003:0014), Raudna (62903:001:0151), Oru (89901:001:2169), Kalda (89901:001:2168) ja Teeristi (62903:001:0136) kinnistutele ning vähesel määral ka krundile POS 2 (vt tehnovõrkude joonist – joonis 5).

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseerimisvõrke planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a 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>” ning Viljandi Vallavolikogu 28.02.2018 määrusele nr 1-2/19 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri”.

### 3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustuseks on kavandatud rajada uus puurkaev krundile POS 4, mis teenindab mõlemat planeeritud elamukrunti.

Planeeritud elamute eeldatav veetarbimine jääb alla  $10 m^3/d$ , seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata, kuid veehaardel on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

Puurkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhastid, kogumiskaevud, käimlad, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel. Puurkaevu ja heitvee immutussüsteemi omavaheline kuja peab olema vähemalt 60 m (vastavalt Veeseaduse § 127 lg 1). Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ega sellele lähemal kui 50 meetrit veehaarde hooldusala välispiirist arvates.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast kirdes ca 1,9 km kaugusel Päri külas. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse 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. Arvestades, et erinevatel kinnistutel planeeritavad hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, siis tuleb planeeritud elamukruntide teenindamiseks rajada **tuletõrjewe mahuti**. Vastavalt eelpool nimetatud määruse § 7 lõikele 6 loetakse I kasutusviisiga hoonete (e eluhoonete) veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt **30 m<sup>3</sup>**.

Tuletõrjewe on tagatakse mahutisse planeeritud puurkaevust või täidetakse paakautost. Mahutist veevõtuks on kavandatud hüdrant avalikule teemaale (krundile POS 3).

Hüdrandi võimalik asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel (joonisel 5). Asukoha valikul on arvestatud, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest. Planeeringu joonisel on näidatud kavandatud hüdrandile selleks vajalik tuleohutusküja.

### 3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 02.07.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 475813. Selle kohaselt tuleb planeeritud kruntide elektrivarustus lahendada 463400 liitumistaotluse raames. Elektrivõrguga liitumine on planeeritud krundi POS 1 õhuliini mastist. Liitumiskilp on kavandatud planeeritud krundile POS 3 (tee ja tänava maale) krundi POS 1 ja POS 2 kinnistute piirile. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana (vt ptk 3.10 tabelit 2).

Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5) on toodud põhimõtteline lahendus. Elektriakaablite ja liitumiskilbi täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised tuleb Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt kooskõlastada.

### 3.8.5. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on kütelliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumpad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneelide.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

#### Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

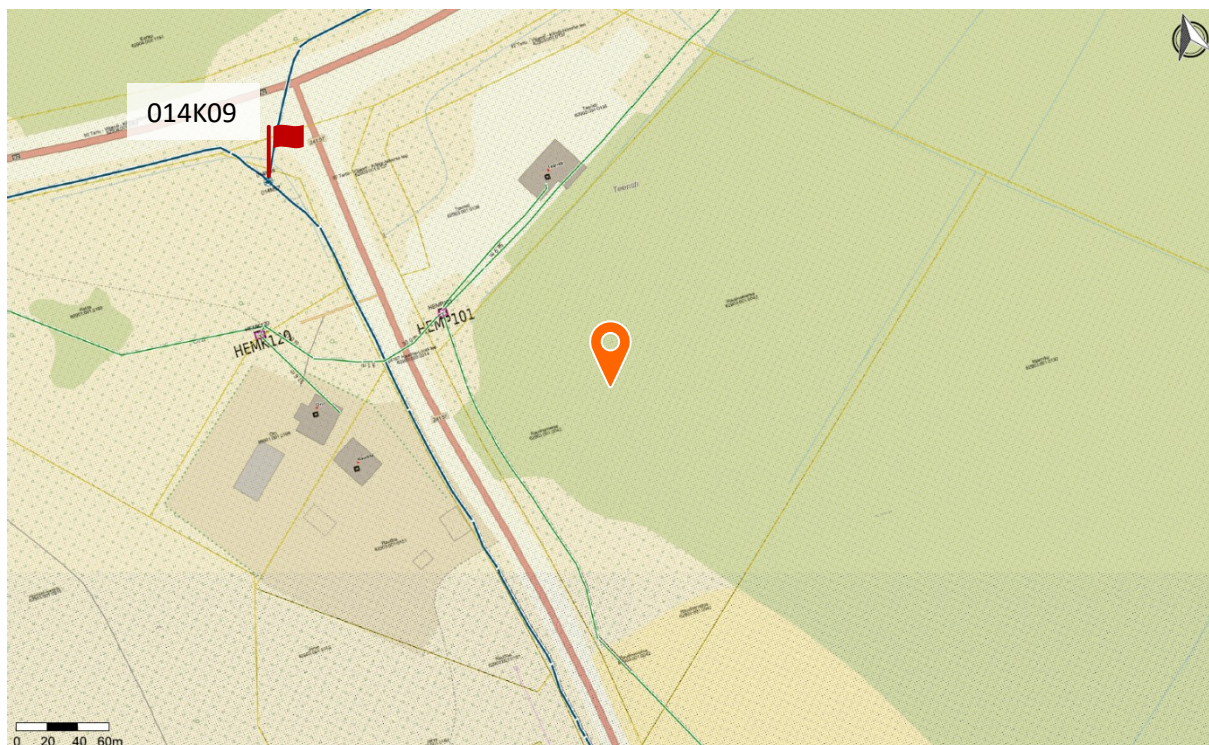
- maasoojussüsteemide soojuskandevahetikus võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevahetiku kohta peab olema ohutuskaart (*safety data sheet*);
- reostunud (saastunud) pinnase või veekihi alla maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;

- horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd;
- haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi; maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
- maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:
  - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusala;
  - soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
  - soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist;
  - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
  - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
  - horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

### 3.8.6. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sideühendus on võimalik luua, kas läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil või kvaliteetsema ja kiirema ühenduse saamiseks liituda Telia Eesti AS-i sidevõrguga.

Planeeringuala elamukruntide sidevõrguga liitumiseks on 31.07.2024 väljastatud Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39054322, mille kohaselt saab liituda Eesti Lairiba



**Skeem 13.** Väljavõte Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehniliste tingimuste lisas antud skeemist, planeeringuala tähistatud oranži nööpnõelaga, liitumispunkti asukoht planeeringualast loodes tähistatud punase lipuga. Rohelise on tähistatud olemasolevad vaskaablid, sinisega olemasolev sidekanalisatsioon.

Arenduse SA-le (ELA SA-le) kuuluva optilise võrguga planeeringualast loodesse jääval Kalda (89901:001:2168) kinnistul sidekaevust nr 014K09 (vt skeemi 13).

Täiendavad tehnilised tingimused tuleb tellida lisaks ka Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt. Igale kinnistule/hoonele projekteerida individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m.

Projekteerimisel arvestada, et sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Juhul, kui planeeringu elluviimisel kavandatakse tegevusi olemasolevate sideehitise kaitsevööndis, siis tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud sidevarustusega liitumise põhimõtteline lahendus. Sidekaablite täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada.

### 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Planeeringuala jääb territooriumile, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 kBq/m<sup>2</sup>. Sellest kõrgema sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Radooni taseme mõõtmine tuleb teostada soovitatavalt enne projekteerimistöid, et välja selgitada, kas ja milliseid tõrjemeetodeid tuleks/on vajadus kasutada. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs kruntidele.

Seoses sellega, et planeeritud mahasõidu asukoht on III kaitsekategooria liigi kahepaiksete (*Amphibia sp.*) leiukoht (EELIS kood KLO9133549) ning liikide rändeteel tuleb ehitamisel tagada kaitsealuste liikide isenditele võimalikult ohutud elu- ja liikumistingimused (vastavalt looduskaitseseaduse § 52 lg 1). Siis on enne ehitustöödega alustamist soovitatav konsulteerida vastava elustikuekspertiga, kes oskab nõustada, millal mahasõidu ehitustöid teha ning kuidas tagada kahepaiksetele ohutu rändetee.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

### 3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid ega kinnismälestisi, mis vajaksid säilitamist või kaitset, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju.

Küll aga asub planeeringuala maakondlikult väärtuslikul maastikul (miljööväärtuslikul alal), kus väärtustatakse vanu talukohti ning nende kompaktseid õuealasid. Planeeringuala on hoonestamata haljasala, seega taluõuede säilitamine antud alal ei kohaldu.

Planeeringuala asub kehtiva Pärsti valla üldplaneeringu kohaselt kahe rohevõrguala piiril, seega on võimalik ehitada selliselt, et mõju mastaapsele rohevõrgu tuumalale (Raudna jõe poolsele metsale) ja rohevõrgu koridorile (Raudna järve poolsele haljasalale) on minimaalne. Hoonestusala paigutamine 24157 Raudna-Loodi tee äärde võimaldab planeeringuala ida- ja kirdeosas paikneva olemasoleva metsaala rohevõrgu osana säilitada.

Planeeringu ehitusõiguse määramisel (ptk 3.5 arhitektuurinõuded ehitistele) on arvestatud kohalike hoonestus- ja ehitustavadega (korruselisus, katusekalle jm näitajad). Uued elamuhooned (hoonestusala) on paigutatud selliselt, et säiliks võimalikult palju haljasala.

Arvestades, et lähiümbruse elanikud on harjunud, et 24157 Raudna-Loodi tee äärsetel maadel elab ka teisi inimesi (rajatud talukohti), siis kahe pereelamu lisandumine ei too kaasa tuntavat sotsiaalset mõju teiste elanike jaoks.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kahe uue üksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Viljandi vallal ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega.

### 3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja -rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis ja puurkaevu hooldusalal lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Moodustatav tee ja tänava maa krunt POS 3 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks ning võõrandatakse pärast tee väljaehitamist tasuta Viljandi vallale.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.



**Tabel 2.** Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Elektrikaabli talumise servituut	Krunt POS 1	Krunt POS 2
Tuletõrje veemahuti talumise ja tuletõrje veetoru talumise servituut (mahutist planeeritud hüdrandi suunas)	Krunt POS 2	Krunt POS 1
Sidekaabli talumise servituut	Krunt POS 1; 24157 Raudna-Loodi tee (62903:003:0014); Kalda (89901:001:2168)	Krunt POS 2
Sidekaabli talumise servituut	24157 Raudna-Loodi tee (62903:003:0014); Kalda (89901:001:2168)	Krunt POS 1

Tehnovõrgu talumise servituudialad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 5).

### 3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealal võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovituslik rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja enne mistahes hoonele ehitusloa andmist planeeringualal.

Planeeringu elluviimise tingimuseks Viljandi valla poolt on, et avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatiste väljaehitamine toimub arendaja kulul. Planeering näeb ette, et tee ja tänavamaa krunt POS 3 on määratud pärast tee väljaehitamist anda avalikku kasutusse, selleks tuleb võõrandada krunt POS 3 tasuta Viljandi vallale.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, sissesõidutee ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

**Detailplaneeringu elluviimise kava:**

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
2. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
3. Elektrivarustuse, puurkaevu, veetorustiku, reoveelahenduse, ristumiskoha ja juurdepääsutee projekteerimine, ehitamine.
4. Hoonete projekteerimine ja ehitus.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

**Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:**

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- c) Krundi POS 3 maa-ala väljamõõtmist ja vallale võõrandamist.
- d) riigitee ristumiskoha väljaehitamist ja Transpordiametile üleandmist.

Vastavalt EHS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale. Enne ristumiskoha ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu.

### 3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3.** Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Viljandi Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna päästekeskus, Mati Umbleja	14.02.2025. a	Kooskõlastatud.	-
Transpordiamet	19.12.2024 nr 7.2-2/24/19030-4	<p>Kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <p>1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p><i>Märkused lisatud seletuskirja peatükki 3.6.</i></p>	-
Keskkonnaamet	29.11.2024 nr 6-2/24/22648-2	<p>Planeeritav mahasõit Raudna-Loodi teelt kattub III kategooria kaitsealuse liigi kahepaiksed (Amphibia sp.) leiukohaga (EELIS kood KLO9133549). Tegemist on asukohaga, mida kahepaiksed kasutavad kudemisperioodil teeületuskohana. Liikide rändeteel tuleb ehitamisel tagada kaitsealuste liikide isenditele võimalikult ohutud elu- ja liikumistingimused (looduskaitseaduse § 52 lg 1). Enne ehitustöödega</p>	-

		alustamist soovitame konsulteerida vastava eksperdiga, kes oskab nõustada kahepaiksetele ohutu rändetee tagamise teemal. <i>Märkused lisatud seletuskirja peatükki 3.9.</i>	
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ	04.11.2024 nr 1949563274	Kooskõlastatud tingimused: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	-
Telia Eesti AS	04.11.2024 nr 39257956	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: jah Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah Info tööloa saamiseks telefoninumbril: 5030055 Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Side maakaabel.	-
ARVAMUSE AVALDAJAD			
-			