

*Töö nr:* DP-12-2/97

***Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn  
16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja  
lähiala detailplaneering***

*Asukoht:* Viljandi maakond, Suure-Jaani linn

*Planeeringu koostamise korraldaja:* Põhja-Sakala Vallavalitsus

*Huvitatud isik:* Põhja-Sakala Vallavalitsus

*Planeerija:* Laura Andla, diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc (diplomi nr MD 002413)

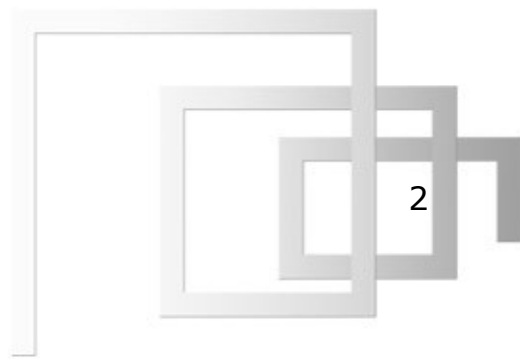
Tartu 2025

**SELETUSKIRI**

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	3
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
4	Põhja-Sakala valla üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendatus.....	8
5	Planeeringu lahendus.....	10
5.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	10
5.2	Krundi ehitusõigus.....	10
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	10
5.4	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	11
5.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	12
5.7	Ehitistevahelised kujad .....	12
5.8	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	12
5.8.1	Veevarustus .....	12
5.8.2	Tuletõrje veevarustus .....	12
5.8.3	Kanaliseatsioon.....	12
5.8.4	Sademeveekanaliseatsioon .....	13
5.8.5	Elektrivarustus .....	13
5.8.6	Soojavarustus.....	13
5.8.7	Sidevarustus.....	13
5.9	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	14
5.10	Arhitektuurinõuded ehitisele .....	15
5.11	Planeeringuga kaasnevad mõjud .....	16
5.12	Servituutide määramise vajadus .....	16
5.13	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	17
5.14	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	17
5.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
5.16	Planeeringu rakendamise tingimused .....	18
6	Kooskõlastuste koondtabel.....	19

**JOONISED**

1. Olemasolev olukord M 1:500
2. Kontaktvööndi analüüs M 1:2000
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrgud M 1:500
5. Ruumiline illustratsioon



# 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

## Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringualale elamu püstitamiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud **Põhja-Sakala valla üldplaneeringut**. Üldplaneering näeb ette Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 kinnistute osas segaotstarbega maa-ala ning Jaama tänav T1 osas transpordi maa-ala. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole Jaama tn T1 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga. Planeeringuga soovitakse muuta Jaama tänav T1 kinnistu elamu maa-alaks.

**Viljandimaa maakonnaplaneeringu 2030+** kohaselt on Suure-Jaani linn Põhja-Viljandimaa piirkondliku keskusena linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu. Viljandi maakonna ruumilise arengu suunamisel on võetud aluseks üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ põhimõtted, mille kohaselt linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata nende kompaktsuse säilitamisele, sisestruktuuride tihendamisele ning seni kasutusest kõrvale jäänud alade taaskasutusele võtmisele.

Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb asustuse suunamisel tagada ja parendada elamisvõimalusi olemasolevates asulates, hoida linnade ja muude asulate kompaktsust, arendada neid eelkõige sisestruktuure tihendades ja kasutusest välja jäänud alasid ning hooneid uuesti kasutusele võttes.

Maakonnaplaneeringu alusel asub Suure-Jaani linn väärtusliku maastiku alal, kus hoonestuse planeerimisel säilitada võimalikult olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada ajaloolise teede- ja tänavate võrgu struktuuri ning ehitustraditsioonidega, uute ehitiste kavandamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga. Planeeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas maakonna-planeeringuga.

**Soomaa piirkonna teemaplaneeringu** kohaselt jääb planeeringuala Suure-Jaani linna väärtusliku maastiku alale, kauni teelõigu äärde. Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule tuleb säilitada olemasolev ajalooline asustus, arvestades ajaloolise teedevõrgu ning ehitustraditsioonidega. Uute ehitiste kavandamisel järgida antud piirkonnale iseloomulike traditsiooniliste ehitusmaterjalide kasutamist. Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Soomaa piirkonna teemaplaneeringuga. Kavandatud hoonestus sobitub piirkonda, ei domineeri ega riku väärtusliku maastiku üldilmet.

## Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Põhja-Sakala Vallavolikogu 26. september 2024. a otsus nr 245 „Suure-Jaani linnas Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

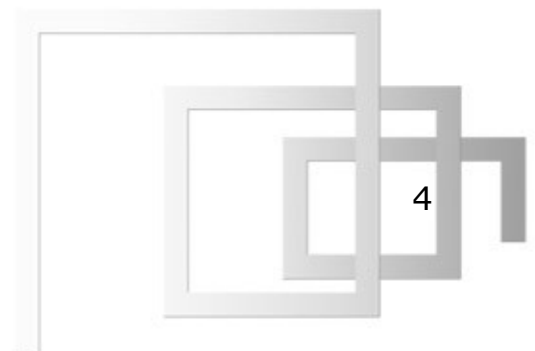
### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on WeW OÜ poolt 2024. aasta novembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-213-24).

### Arvestamisele kuuluvad õigusaktid ja dokumendid

- Ehitusseadustik;
- Planeerimisseadus;
- Põhja-Sakala valla arengukava 2023-2030 (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 26.10.2023 määrusega nr 55);
- Põhja-Sakala valla üldplaneering (kehtestatud 24.03.2022 Põhja-Sakala Vallavolikogu otsusega nr 42);
- Soomaa piirkonna teemaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 09.12.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/182);
- Landverk OÜ töö nr T2213 „Riigitee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani km 21,270 – 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“;
- Transpordiameti 22.08.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/13483-2 väljastatud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 (kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 17.12.2020 määrusega nr 122);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide asjakohaste kehtivate määruste ja õigusaktidega.



## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Suure-Jaani linnas. Planeeringuala suurus on ca 2300 m<sup>2</sup>. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
Jaama tänav T1	61501:001:0823	transpordimaa 100%	876 m <sup>2</sup>
Tallinna tn 16b	61501:001:0539	sihtotstarbeta maa 100%	271 m <sup>2</sup>
Tallinna tn 18a	61501:001:0819	sihtotstarbeta maa 100%	401 m <sup>2</sup>
Aia tn 2	61501:001:0820	sihtotstarbeta maa 100%	620 m <sup>2</sup>
24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (hõlmatud osaliselt)	76001:001:0035	transpordimaa 100%	3520 m <sup>2</sup>

Juurdepääs planeeringualale toimub 24124 Viljandi - Suure-Jaani teelt. Planeeringuala on hoonestamata. Rajatistest paiknevad planeeringualal sidetrass, sideõhuliin ning liiklusmärgid. Planeeringualaga piirneval Tallinna tänaval (24124 Viljandi - Suure-Jaani tee) paiknevad olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsioonitrassid. Tallinna tänava ääres on olemasolevad kõnniteed ning planeeringualast teisel pool teed tänavavalgustid.

Planeeringualal väärtuslik kõrghaljastus puudub. Ala on valdavalt lage, leidub üksikuid vanu viljapuid.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, kergelt loode suunas tõusev. Kõrgused jäävad vahemikku 73,29 m – 74,38 m.

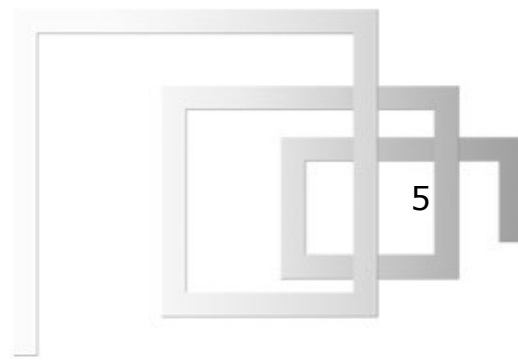
Planeeringuala piirneb kagu poolsest küljest 24124 Viljandi - Suure-Jaani teega. Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja servast.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel ei jää planeeringualale ja selle vahetusse lähedusse kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel ei jää planeeringualale ja vahetusse lähedusse kultuurimälestisi.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 1.

### Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Tänava kaitsevöönd 10 meetrit;
- Sideehitise (sidetrass ning sideõhuliin) kaitsevöönd 1 meeter mõlemal pool sideehitist.



### 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Suure-Jaani linnas 24124 Viljandi – Suure-jaani tee ja 24116 Suure-Jaani – Olustvere tee ristumiskohas. Ala piirneb kolmest küljest (kirdest, edelast ja loodest) hoonestatud elamumaa kruntidega ning kagust transpordimaaga.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
Tallinna tn 16	76001:001:0280	elamumaa 100%	1958 m <sup>2</sup>
Aia tn 4	76001:001:0250	elamumaa 100%	1621 m <sup>2</sup>
Tallinna tn 18	76001:001:0450	elamumaa 100%	1809 m <sup>2</sup>
24124 Viljandi - Suure-Jaani tee	76001:006:0022	transpordimaa 100%	18492 m <sup>2</sup>

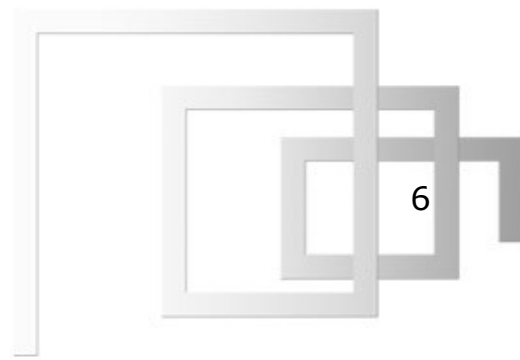
Kontaktvööndi hoonestuse näol on tegemist valdavalt 1- ja 2-korruseliste üksikelamutega. Kontaktvööndis paikneb ka 2-korruselisi korterelamuid ning ärihooneid. Lähiala hoonestuse välisviimistluse materjalina on kasutatud puitlaudist, tellist ja krohvi. Katusetüüpidest esineb erineva kaldega viilkatuseid. Katusekalded jäävad vahemikku 20-45°. Hoonete harja suund on paralleelne või risti teega. Katusekattematerjalidena on kasutatud eterniiti, plekki ning valtsplekki. Hoonete kõrgused jäävad vahemikku 4,7 – 11 m, ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 83 – 388,6 m<sup>2</sup>. Planeeringualaga piirneva hoonestuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 80,23 m – 81,47 m. Elamukruntidel on ehitisealused pinnad koos abihoonetega vahemikus 147,7 – 480 m<sup>2</sup> ning täisehitusprotsendid jäävad vahemikku 9 – 29%.

Hooned paiknevad Tallinna tänava ääres üsna korrapäratult jäädes teest 2 – 23 m kaugusele.

Kontaktvööndis on iseloomulik piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Piiretena on kasutatud puitlippaeda, metallvõrkaeda ning hekki.

Lähimad teenuseid pakuvad asutused nagu kool, kauplused, apteegid ja raamatukogu jäävad planeeringualast kuni 300 m raadiusesse. Lähim ühistranspordi peatus (Kooli) asub planeeringualast ca 130 m kaugusel kirdes.

Põhja-Sakala valla üldplaneering näeb planeeringualal ette Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 kinnistute osas segaotstarbega maa-ala ning Jaama tänav T1 osas transpordi maa-ala. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta ka Jaama tänav T1 segaotstarbega maa-alaks (vt ptk 4). Üldplaneering lubab segaotstarbega maa-alale ka elamu maa-ala planeerimist. Elamu maa-alale on lubatud ehitada ühepereelamuid, paariselamuid ning ridaelamuid. Ridaelamu puhul tuleb arvestada, et ühe ridaelamuboksi kohta peab olema 400 m<sup>2</sup> krundi pinda.



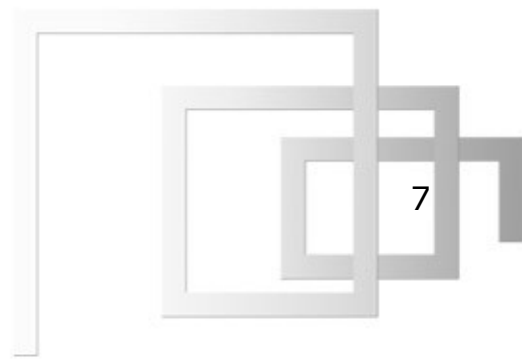
Lähtudes kontaktvööndi situatsioonist võib teha järgmised järeldused:

- Planeeringuala asub juba hoonestatud kvartalis. Olemasoleva kvartali tühjade kruntide hoonestamine loob ühtse linnaruumi. Tühja hoonestamata krundi heakorrastamine ning terviklik linnaruum tõstavad piirkonna miljöö esteetilist väärtust.
- Piirkonnas asuvad viilkatusega hooned, mille katusekalded jäävad vahemikku 20-45°, üksikelamutel 35-45°. Abihoonete katusekalded jäävad vahemikku 20-45°, esineb ka kaldkatuseid. Planeeritud hoonete katusetüübid ja -kalded lähtuvad olemasolevast hoonestusest ning vastavalt on planeeritud põhihoone katusekaldeks 35-45°, katusetüübiks viilkatus ning abihoonetel 20-45°, katusetüübiks viil- ja kaldkatatus.
- Kontaktvööndi hoonete absoluutkõrgused jäävad vahemikku 80,23 m – 81,47 m ning planeeritud põhihoone suurim lubatud absoluutkõrgus on sellest lähtuvalt 81,50 m.
- Kontaktvööndis asuvate elamukruntide ehitisealused pinnad koos abihoonetega on vahemikus 147,7 – 480 m<sup>2</sup> ning täisehitusprotsendid on vahemikus 9 – 29%. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 450 m<sup>2</sup> ning täisehitusprotsent 21%. Planeeritava hoone rajamine olemasoleva hoonestuse mahuga kooskõlas rikastaks piirkonda ning tõstaks selle esteetilist väärtust.
- Kuna tänava äärsed hooned paiknevad üsna korrapäratult teest erineval kaugusel, ei määrata planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont.
- Krundi lubatud kasutamise sihtotstarvete määramisel on arvestatud olemasoleva olukorra ning üldplaneeringuga. Piirkonnas on erineva sihtotstarbega hoonestust – leidub üksikelamuid, korterelamuid ning ärihooneid. Üldplaneering lubab nii ühepereelamuid, paariselamuid ning ridaelamuid. Lähtudes olemasolevast olukorrast ja üldplaneeringust on lubatud krundi kasutamise sihtotstarvetena määratud üksikelamu maa (EP), kaksikelamu maa (EPk) ning ridaelamu maa (ER).

Planeeringuga määratakse ehitus- ja arhitektuursed tingimused, mis on kooskõlas üldplaneeringu ja olemasoleva hoonestusega. Planeeritud hooned sobituvad kontaktvööndi kõrguse, korruselise ning määratud arhitektuursete tingimustega olemasolevasse olukorda.

Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringu lahendus on sobilik ning rikastab antud keskkonda, kuna hoone planeerimisel on arvestatud lähiala hoonestuslaadi ja mahuga. Planeeringu lahenduse elluviimine aitab arendada ühtset terviklikku ja esteetilist linnaruumi ning tõstab üldist piirkonna väärtust.

Kontaktvööndi analüüs on toodud joonisel 2.

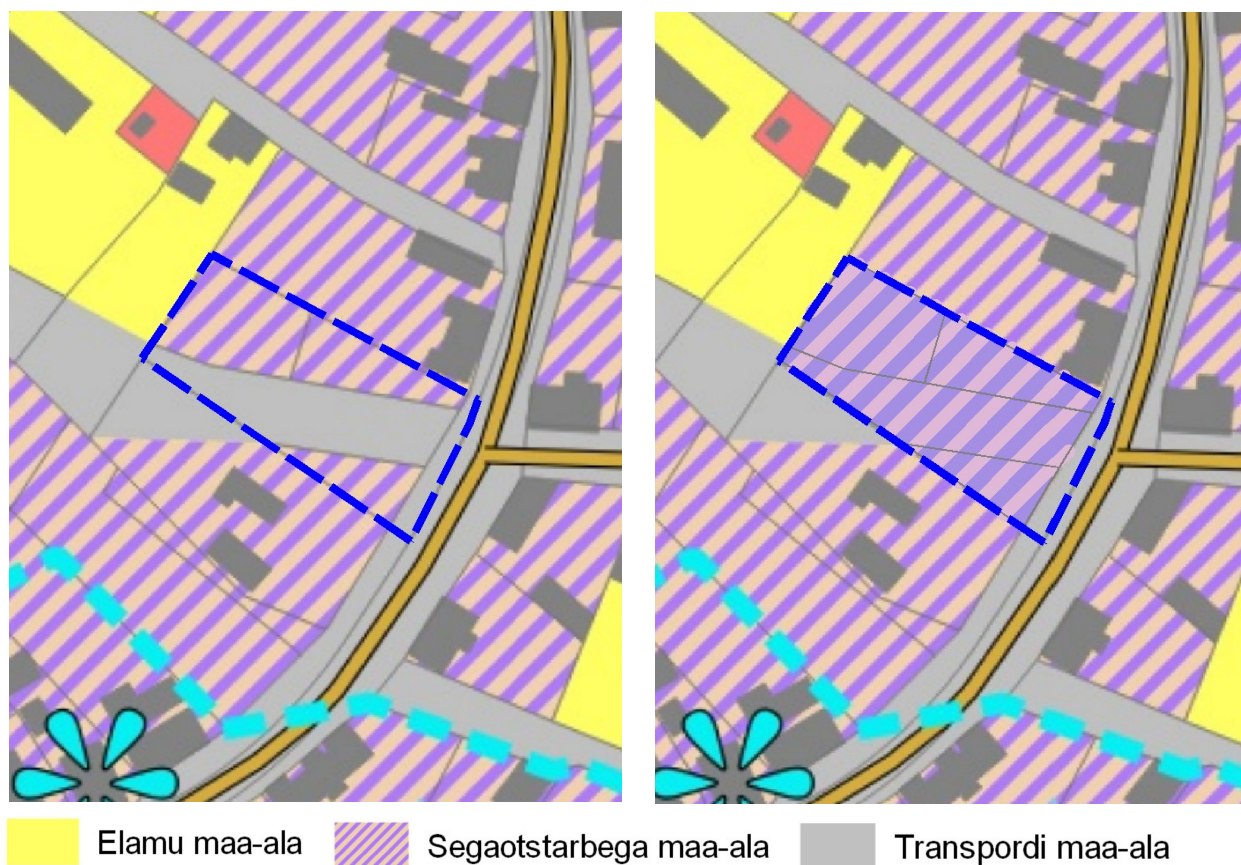


## 4 Põhja-Sakala valla üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendatus

Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Tallinna mnt 16b, Tallinna mnt 18a ja Aia tn 2 katastriüksused segaotstarbega maa-alale ning Jaama tänav T1 transpordi maa-alale.

Detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga, kuna planeeritavale alale jääb osa üldplaneeringuga kavandatud Kapi tänavast (Jaama tänava pikendus Lembitu puisteeni). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringuga kavandatud transpordi maa-ala (Kapi tänav) muutmise sarnaselt ülejäänud planeeringualale jäävate katastriüksustega segaotstarbega maa-alaks, mis võimaldab ka elumumaa planeerimist.

Skeemil 1 on toodud üldplaneeringu maakasutusjoonise muudatusettepanek. Üldplaneeringu tekstilises osas tehakse ettepanek eemaldada lk 50 toodud liikluses ette nähtud muudatuste nimekirjast järgmine punkt: „Suure-Jaani linna Kapi tänava rajamine“.



**Skeem 1.** Vasakul on väljavõtte kehtivast üldplaneeringust ning paremal üldplaneeringu muudatusettepanek. Planeeringuala on tähistatud sinise katkendjoonega.



**Põhja-Sakala valla üldplaneeringu muutmise ettepanek tehakse lähtudes järgmistest asjaoludest:**

- Kapi tänav kavandati juba Suure-Jaani Linnavolikogu 27.08.1998 määrusega nr 19 kehtestatud Suure-Jaani kesklinna detailplaneeringuga. Tänapäevaks ei ole Kapi tänavat rajatud ja Suure-Jaani kesklinna detailplaneering tunnistati kehtetuks Põhja-Sakala Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 59 (pärast valla üldplaneeringu kehtestamist).
- Planeeringu koostamise korraldaja on teinud otsuse tänava rajamisest loobuda.
- Kasutuseta maa-ala saab otstarbeka kasutuse.
- Kavandatav elamuehitus on kooskõlas Põhja-Sakala valla arengukavaga 2023-2030.
- Planeeringuala on taotletud riigilt elamuarenduseks vajaliku maana.
- Planeeritav tegevus sobitub otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

## 5 Planeeringu lahendus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks. Põhijoonisel on esitatud planeeritavate hoonete, kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja parkimisala orienteeruv paiknemine. Täpne lahendus määratakse projektis.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

### 5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud üks üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu maa krunt, mis moodustatakse Jaama tänav T1, Tallinna tn 16b, Tallinna tn 18a ja Aia tn 2 kinnistute liitmisel. Moodustatava krundi (Pos 1) piir on toodud joonisel 3.

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõiguse tabel on toodud joonisel nr 3.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

- 11221 – ridaelamu;
- 11212 – kahe korteriga elamu;
- 11101 – üksikelamu;
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone.

### 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tänava ja tehnovõrkude kaitseööndite ning tuleohutuskujadega. Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ja asukoht selgub lõpliku hooneprojektiga.

### 5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb kagust riigiteega 24124 Viljandi – Suure-Jaani tee, mille aasta

keskmine ööpäevane liiklussagedus planeeringualaga piirneval lõigul 2023 aastal oli 853 sõidukit. Riigitee 24124 Viljandi – Suure-Jaani tee EhS § 71 kohane kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast ulatub planeeringualale. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Lähtuvalt linnatänavate standardi EVS 843:2016 tabelist 5.12 „Nõutav külgnähtavus“ on hoonestus kavandatud väljapoole tänava kaitsevööndit.

Planeeringualaga piirnevale riigiteele on Landverk OÜ koostanud rekonstrueerimise projekti („Riigitee nr 24124 Viljandi – Suure-Jaani km 21,270 – 22,505 Suure-Jaani linnalõigu rekonstrueerimise projekt“, töö nr T2213). Põhijoonisel on kajastatud projektikohane lahendus ning seotud see planeeritava juurdepääsulahendusega.

Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud nähtavuskolmnurk 24124 Viljandi – Suure-Jaani tee ja planeeringuala juurdepääsutee ristumiskohas. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt Eesti Standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tabelile 9.2. Kavandatud hoone standardipõhine parkimisvajadus on esitatud tabelis 3. Täpne parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes hoone kasutusotstarbest.

**Tabel 3.** Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Krundi nr	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Suurim elamisühikute arv krundil	Parkimis-normatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1	11221 - ridaelamu	5	1,5 parkimiskohta ridaelamu boksi kohta	8

Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

## 5.5 Haljastuse ja heakorraduse põhimõtted

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 15% katastriüksuse pindalast moodustama haljastus, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond.

Planeeringualal puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Planeeritava kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Põhja-Sakala valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Põhja-Sakala valla heakorraeeskirja.

## 5.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud olulist maapinna tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladelt sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

## 5.7 Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

## 5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### 5.8.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Suure-Jaani Halduse poolt 28.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused.

Ühendus ühisveevõrguga on planeeritud Tallinna tänaval asuvast olemasolevast veetrassist. Veega liitumiseks tuleb teha uus väljavõte olemasolevalt veetorult De 110. Krundi piirile ehitada liitumiskaev. Veerõhk liitumispunktis peab olema 4,0 bar.

Veevarustuse ehitamisel tuleb võtta aluseks Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjades toodud nõuded.

### 5.8.2 Tuletõrje veevarustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide baasil. Lähim hüdrant paikneb planeeringualast ca 40 m kaugusel Tallinna tänava ja Ilmatari tänava ristmikul.

### 5.8.3 Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks AS Suure-Jaani Halduse poolt 28.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused.

Reovesi on planeeritud juhtida Tallinna tänaval asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonikaevu K-80. Krundi piirile ehitada liitumiskaev.

Kanalisatsioonitorustike ehitamisel tuleb võtta aluseks Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskirjades toodud nõuded.

#### 5.8.4 Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveekanaliseatsiooni on aluseks AS Suure-Jaani Halduse poolt 28.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused.

Sademeveed on planeeritud juhtida Tallinna tänaval asuvasse sademeveetorustiku kaevu SK-34. Lubatud on ka sademevete pinnasesse immutamine oma kinnistu piires. Sadevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

#### 5.8.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 17.03.2025 koostatud tehnilised tingimused 492705.

Planeeringuala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Suure-Jaani II:(Võhma) baasil. Elektrivarustus on planeeritud nimetatud alajaama fiidri F1 olemasolevast 0,4 kV liitumiskilbist 47314LK, mis asub Tallinna tn 18 kinnistul. Elekritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisise elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### 5.8.6 Soojavarustus

Kaugkütet ei ole piirkonnas välja arendatud. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Maakütte valimisel tuleb maaküttesüsteem lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele.

Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

#### 5.8.7 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 20.03.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39527116.

Sidekaevust SJN25 on planeeritud sidetrass planeeritava hoone sidevarustuseks. Igale ridaelamu boksile tuleb ette näha individuaalsed sidekanaliseatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ning teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Jaama tänav T1, Aia tn 2 ja Tallinna tn 18 kinnistutel asub olemasolev Telia Eesti AS-ile kuuluv sidekanaliseatsioon 3x100PVC ja 6x100 ASBO. Nimetatud sidekanaliseatsioon

jääb osaliselt planeeritava parkla alla. Projekteerimisel, kui on täpsemalt teada parkimisala paigutus, tuleb ette näha sidetorude kaitsmine parkla all.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

## **5.9 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Põhja-Sakala Vallavolikogu 19.12.2024. a otsuse nr 257 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevuse elluviimisega vahetut või kaudset mõju, mis võiks ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Põhja-Sakala valla välisõhu mürakaardile (koostaja OÜ Inseneribüroo STEIGER, 2021) jääb riigiteelt tulev müra normide piiridesse. Müratase on päeval riigitee kaitsevööndi ulatuses 55 dB ning kaitsevööndist välja jääval alal 50 dB. Öösel on müratase riigitee kaitsevööndi ulatuses 45 dB ning kaitsevööndist välja jääval alal 40 dB.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Tulevikus (piirkonna liikluskooormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole.

Liiklusmürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on

kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, 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 normtasemeid.

## 5.10 Arhitektuurinõuded ehitisele

Tabelis 4 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitisele, millega tuleb arvestada edasise projekteerimise käigus.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitisele

Hoonete maksimaalne korruselisus	põhihoonel 2 abihoonetel 1
Katusekalle	põhihoonel 35-45°, lubatud on vintskapide rajamine abihoonetel 20-45° varikatuseid ja varjualuseid on lubatud rajada ka katusekaldega 15-35°
Katusetüüp	põhihoonel viilkatus abihoonetel viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, valtsplekk vm kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	puitlaudis, krohv, kivi vm kvaliteetne materjal
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lubatud on kuni 1,2 m kõrgused piirded.</li> <li>▪ Lubatud on hekkide rajamine.</li> <li>▪ Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga.</li> <li>▪ Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud.</li> </ul>
+/- 0.00 sidumine	määratakse hoone projektiga

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning sobima naabruses oleva hoonestusega. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale.

Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule ei ole fassaadi viimistlusmaterjalidena lubatud plastik ja värvimata ning fassaadikatteks viimistlemata plekk. Välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada.

### 5.11 Planeeringuga kaasnevad mõjud

#### Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega mõjud majanduslikule keskkonnale puuduvad.

#### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 5.12 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4. Tehnovõrgu projektis tuleb joonisena koostada isikliku kasutusõiguse (IKÕ) plaan.

**Tabel 5.** Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat olemasolevat sidetrassi.



<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Tallinna tn 18 (76001:001:0450)	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal paiknevat olemasolevat liitumiskilpi ja planeeritud maakaabelliini.
24124 Viljandi - Suure-Jaani tee (76001:006:0022)  24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035)	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat planeeritud kanalisatsioonitrassi.
	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat planeeritud veetrassi.
	Sadeveekanalisatsioonivõrgu valdaja	Sadeveekanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat planeeritud sadeveekanalisatsioonitrassi.
24124 Viljandi - Suure-Jaani tee T4 (76001:001:0035)	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat planeeritud sidetrassi.

### 5.13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigiteede (24124 Viljandi - Suure-Jaani tee ja 24116 Suure-Jaani – Olustvere tee) ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

### 5.14 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- rajada kruntidele konkreetsed juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke;

- kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

### **5.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku käitlemist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega eelpool nimetatud nõuete täitmise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

### **5.16 Planeeringu rakendamise tingimused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõiguse realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingute sõlmimine on kohustuslik enne ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Katastritoimingud krundi POS 1 moodustamiseks;
- Isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingute sõlmimine;
- Planeeritud tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) rajamine;
- Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede ja haljastuse rajamine ja planeeritud hoonetele kasutusloa väljastamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist

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

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.