

## Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneering

PlanID:109012, Viljandi valla detailplaneeringute registri nr DP311  
Planeeringuala asukoht: Viljandi vald, Vana-Võidu küla, Looduse tee 22 (89201:001:0680)

Vana-Võidu mõisa peahoone, 19. saj (registri nr 14690) kaitsevöönd  
Vana-Võidu mõisa rehi, 19. saj (registri nr 14697)  
Vana-Võidu mõisa küün, 19. saj (registri nr 14698)



Foto 1 – Vaade planeeringualale edelast, Maa-amet\_kaldaerofoto\_ID5727790\_2022-04-20.jpg

Detailplaneeringu koostamise korraldaja  
ja tellija

Viljandi Vallavalitsus, registrikood 75038606

Koostamisest huvitatud isik

Osühing Afeel, registrikood 10740206

Koostaja

Projektikoda OÜ, 12267932  
MTR reg nr EEP002408  
Muinsuskaitse tegevusluba E 957/2012  
Tallinna tn 58, 71018 Viljandi linn  
2022-05-25

Töö nr  
Volitatud arhitekt 7

Olav Remmelkoor  
ERKI diplom IB nr 994734  
+372 506 9191, [olav@projektikoda.eu](mailto:olav@projektikoda.eu)

## KOOSSEIS

### A SELETUSKIRI

(SK100\_20220525\_Looduse22DP\_Seletuskiri\_v07)

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
1.1	Üldosa .....	5
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2	PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	10
2.1	Planeeringuala ulatus .....	10
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	10
3	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED, RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID, PLANEERINGU LAHENDUSE LÜHIKIRJELDUS JA PÕHJENDUSED .....	10
3.1	Planeeritud lahendus .....	10
3.2	Planeeringualal kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu muudatused.....	11
3.3	Koostatava üldplaneeringu muudatused .....	12
4	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	13
4.1	Krundijaotuse planeeritud muudatused.....	13
4.2	Planeeritud kruntide andmed.....	13
5	KRUNTIDE HOONESTUSALAD.....	13
6	KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	14
6.1	Mõisted ja täpsustused .....	14
6.2	Krundi pos 1 (2 330 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	14
6.3	Krundi pos 2 (2 327 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	14
6.4	Krundi pos 3 (2 367 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	15
6.5	Krundi pos 4 (2 322 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	15
6.6	Krundi pos 5 (5 424 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	15
6.7	Krundi pos 6 (10 384 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	15
6.8	Krundi pos 7 (2 175 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	15
6.9	Krundi pos 8 (2 174 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	15
6.10	Krundi pos 9 (2 026 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	15
6.11	Krundi pos 10 (2 011 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.12	Krundi pos 11 (2 048 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.13	Krundi pos 12 (2 033 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.14	Krundi pos 13 (2 526 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.15	Krundi pos 14 (2 241 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.16	Krundi pos 15 (2 247 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.17	Krundi pos 16 (27 696 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus.....	16
6.18	Krundi pos 17 (17 435 m <sup>2</sup> ) ehitusõigus .....	17
7	EHTISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE.....	17
7.1	Juurdepääsutee.....	17
7.2	Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised.....	17
7.3	Elektrivarustuse rajatised .....	18
7.4	Soojavarustus.....	20
7.5	Sidevarustuse rajatised.....	20
8	EHTISTE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED .....	21
8.1	Üldosa .....	21
8.2	Tingimused ehitiste projekteerimisel.....	21
9	MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	22
9.1	Mälestised ja nende kaitsevöönd .....	22
9.2	Muinsuskaitse eritingimused.....	22

9.3	Detailplaneeringuga kavandatavate muudatuste vastavus eritingimustele .....	23
10	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	24
10.1	Üldosa.....	24
10.2	Looduse tee.....	24
10.3	Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud.....	25
10.4	Parkimine.....	25
11	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	25
11.1	Haljastus .....	25
11.2	Heakorrastus ja jäätmekäitlus .....	25
12	KUJAD.....	25
12.1	Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine .....	25
12.2	Tehnorajatiste kujad .....	26
13	KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDA VAD TINGIMUSED.....	26
14	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	26
14.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang.....	26
14.2	Hinnang planeeringu elluviimisega kaasnevatele mõjudele.....	27
14.3	Radoonioht.....	29
14.4	Insolatsioonitingimused.....	29
15	MAAPARANDUSSÜSTEEMID JA NEIST TEKKIVAD KITSENDUSED.....	29
15.1	Olemasolev maaparandussüsteem.....	29
15.2	Maaparandussüsteemi kaitsest tulenevad nõuded.....	29
16	KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	30
16.1	Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatiste servituudi vajadus .....	30
16.2	Elektrirajatiste servituudi vajadus .....	30
17	TEE AVALIKULT KASUTATAVAKS TEEKS MÄÄRAMISE VAJADUS .....	30
18	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	30
18.1	Planeeringu elluviimise eeltingimused.....	30
18.2	Juurdepääsutee määramine avalikuks kasutamiseks .....	31
18.3	Planeeritud krundi pos 16 kasutuselevõtt üksikelamumaana .....	31

## B JOONISED

1. Põhijoonis 1 : 1000 (*JN100\_109012\_Looduse22DP\_pj\_v07.pdf*)

## C LISAD

- Viljandi Vallavolikogu 28.04.2022 otsus nr 61, Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine koos lisaga  
(*Lisa1-2022-04-28\_dp311\_algatamine.pdf; Lisa1-DP311\_ap.pdf*)
- Muinsuskaitseameti 15.03.2022 kiri nr 5.1-17.5/412-1, Seisukoht detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõule ja KSH eelhindangule  
(*Lisa2-MKA\_seisukohad\_20220315.pdf*)
- Tugiplaan 1 : 1000  
(*Lisa3-20220525\_Looduse22DP\_Tugiplaan.pdf*)
- Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang  
(*Lisa4-KSH\_EH\_Looduse\_tee\_22.pdf*)
- Põllumajandus- ja Toiduameti 11.03.2022 kiri nr 6.2-1/2324-1, Arvamus Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eelnõu ja KSH eelhindangu kohta  
(*Lisa5-PTA\_arvamus\_Looduse\_tee\_22\_detailplaneeringu\_algatamise\_kohta.pdf*)

6. Keskkonnaameti 22.03.2022 kiri nr 6 5/22/4202-2, Seisukoht Looduse tee 22 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta  
(*Lisa6-2022-03-22\_KeA seisukoht.pdf*)
7. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37387860  
(*Lisa7-dokumentatsioon\_N19536.bdoc*)
8. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr 429760  
(*Lisa8-Tehnilised-Tingimused-429760.pdf*)
9. Aktsiaselts Viljandi Veevärk e-kiri Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu vk tehniliste tingimuste taotlus  
(*Lisa9-Looduse-tee22-detailplaneeringu-vk-tehnilised-tingimused.zip*)
10. Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused  
(*Lisa10-20220525\_Looduse22DP\_MKET.asice*)
11. Illustratsioonid  
(*Lisa11-illustratsioonid\_v02.zip*)
12. PTA „Arvamus Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu eelnõu kohta“  
(*Lisa12-2022-12-13\_PTASEISUKOHT.pdf*)
13. Viljandi vallavalitsuse 19.12.2022 kiri nr 7-2/126-12  
(*Lisa13-VVArvamus\_eelnou\_kohta.asice*)
14. Elektrilevi OÜ 07.02.2023 projekti kooskõlastus nr 8937584509  
(*Lisa14-ELVKK\_Looduse\_tee22\_Vana-Voidu\_kula(dp).asice*)
15. Telia Eesti AS 06.02.2023 projekti kooskõlastus nr 37649104  
(*Lisa15-dokumentatsioon\_DP3454.bdoc*)
16. AS Viljandi Veevärk kooskõlastus  
(*Lisa16-RE Looduse tee22 dp kooskõlastuse taotlus.msg, Lisa16-20220525\_Looduse22DP.asice*)
17. PlanS § 4 lõike 2<sup>1</sup> kohane leping  
(*Lisa17-DP311 leping\_vv.asice*)
18. Avaliku arutelu protokoll  
(*Lisa18-2023-08-09\_avalik arutelu\_protokoll*)
19. N.R. ENERGY OÜ Soojustorustiku projekteerimise Üldised tehnilised tingimused  
(*Lisa19-NRE-Soojustorustiku\_projekteerimise\_ÜTT.PDF*)
20. N.R. ENERGY OÜ Soojustorustiku projekteerimise Üldised tehnilised tingimused  
(*Lisa20\_RE Looduse tee 22 detailplaneeringu kooskõlastus.msg*)
21. Terviseameti 13.03.2024 kiri nr 9.3-1/24/2293-2  
(*Lisa21-9.3-1242293-2 13.03.2024 Väljaminev dokument.asice*)
22. Keskkonnaameti 21.03.2024 kiri nr 6-2/23/11077-3  
(*Lisa22-Arvamus Looduse tee 22 detailplaneeringu kohta.pdf*)
23. Keskkonnamüra hinnang (Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24299-01)  
(*Lisa23-24299-01 Looduse tee 22 DP keskkonnamüra hinnang.asice*)

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1.1 Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi PlanS) 2. peatükis (Planeerimise põhimõtted) sätestatud põhimõtteid järgides sh:

- Lahenduse läbitöötamisel on tasakaalustatud ja lõimitud erinevaid huve.
- Planeerimisel on arvesse võetud kättesaadavaid asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Planeeringu koosseis on määratud vastavuses PlanS §-ga 126 ja algamise korraldusega.

Detailplaneeringu koostamisel ja digitaalsel vormistamisel on aluseks riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovarustuse võimalik lahendus ja põhimõtteline liikluskorraldus. Tehnovõrkude asukohta võib projekteerimise käigus muuta tingimusel, et teistele võrkudele säilivad liinikoridorid.

Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (lisa 11) täpne järgimine ei ole projekteerimisel kohustuslik.

### 1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on algamise otsus, olemasolev olukord, maa-ala topogeodeetiline uuring, KSH eelhinnang, keskkonnamüra hinnang, riigiametite seisukohad ning kehtivate õigusaktide ja standardite nõuded. Planeeringualal varasemalt detailplaneeringut koostatud ei ole.

Planeeringualast vahetult itta jääval Viljandi Kutseõppekeskuse kasutuses oleval maa-alal kehtib Innopolis Engineering OÜ poolt koostatud töö nr 055-2009, „Viljandi Ühendatud Kutsekeskkooli maa-ala ja lähiümbruse detailplaneering“ (väljavõte vt lisa nr 1).

Selle kehtiva planeeringu ehitusõigus ja muud tingimused ei oma käesoleva detailplaneeringu planeeringualale ulatuvat mõju.

#### 1.2.1 Algamise korraldus

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 61, Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu algamine (vt lisa 1).

Algamisel seatud lähteseisukohad:

„... 2.1. vajadus ja eesmärk: detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala juhtotstarbe muutmine elamumaaks, elamumaa kruntide moodustamine ja nende ehitusõiguse määramine. Samuti päikeseelektrijaama rajamine. Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 2;

2.2. ülesanded: detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11 kuni 13 ja 17 sätestatud ülesanded. Koostamisel tuleb arvestada detailplaneeringu koostamiseks väljastatud ametkondade seisukohtadega;

2.3. uuringute vajadus: maa-ala geodeetiline mõõdistamine.

2.4. detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: 2022 - 2025 aasta jooksul.

2.5. Ehitusõigus:

2.5.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarve – kavandatava elamumaa osas on lubatud üksikelamu maa (EP), kaksikelamu maa (EPk) ja ridaelamumaa (ER), päikeseelektrijaama rajamiseks lubatud elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE). Olemasoleva hoonestuse juurde määrata krundi kasutamiseks taotletav sihtotstarve detailplaneeringuga;

2.5.2. ehitiste suurim lubatud arv krundil – elamumaa kruntidel 4, teiste kasutamisotstarvete korral määrata detailplaneeringuga;

2.5.3. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind krundil – elamumaa kruntide korral hoonetel 20% krundi pindalast, muude otstarvete korral määrata detailplaneeringuga;

2.5.4. ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus – määrata detailplaneeringuga;

2.5.5. ehitiste suurim lubatud sügavus – tingimusi ei seata.

2.6. Muud nõuded.

2.6.1 krundi minimaalsuuruse nõuded vastavalt krundi kasutamise otstarbele - EP 2000 m<sup>2</sup>, EPk 3000 m<sup>2</sup>, kolme sektsiooniga ridaelamu korral 3600 m<sup>2</sup>. Muude otstarvete korral määrata detailplaneeringuga;

2.6.2 krundi piirde - lubatud maksimaalne kõrgus määrata detailplaneeringuga;

2.6.3 tehniline taristu - anda lahendus detailplaneeringuga. Kavandatud elamupiirkonna alale tuleb laiendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ala (ala tähis ÜVK43). Kohustus kavandada elamu liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Tehnovõrguga liitumise kavandamisel või olemasolevate liitumispunktide asukoha muutmisel tuleb taotleja teha tehnovõrgu omaniku/valdaja tehnilised tingimused. Väljastatud liitumistingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas;

2.6.4 koostada muinsuskaitse eritingimused vastavalt Muinsuskaitseameti poolt väljastatavatele seiskohtadele kas eraldi dokumendina või detailplaneeringu koosseisus;

2.6.5 detailplaneering tuleb eelnõu staadiumis esitada läbivaatamiseks ja avalikustamiseks Viljandi Vallavalitsusele;

2.6.6 elamukruntide vaheline teemaa, mida kavandatakse avalikult kasutatava teena, tuleb ette näha eraldi krundina. Arendaja peab arvestama vajadusega sõlmida planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel Viljandi Vallavalitsusega täiendavalt leping juhul, kui koostatav detailplaneeringu lahendus näeb ette avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised. Nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike avalike rajatiste väljaehitamiseks seotud kulud tasub arendaja tervikuna või osaliselt lepingus kokkulepitud ulatuses. ...“

## 1.2.2 Olemasolev olukord

Olemasolev olukord planeeringualal on kajastatud lisal 3 Tugiplaan.

Planeeringualale juurdepääs on mahasõiduga Looduse teelt. Looduse tee ääres on krundil mõned suuremad kuused ja hõbepaju. Krundi piiril on Looduse teed ääristav tammede allee.

Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised Vana-Võidu mõisa rehi ja Vana-Võidu mõisa küün. Rehi ja küün on kultuurimälestiste registris kirjeldatud kui Lõuna-Eestile iseloomuliku arvukate ja suurte majandushoonetega hilisklassitsistliku mõisaansambli majandushooned. Hooned ehitati 19. sajandi II poolel ja on läbi aegade olnud kasutuses põllumajandushoonetena.

Vahetu Looduse tee vastaskülge on hoonestuseta ja kasutuses Looduse tee 9 spordihoone parklana.

Põhja pool asuvad privaatse eramukrundid, mida ääristab vaateid sulgev kõrghaljastus.

Planeeringuala edelaküljel asuvad 1970-80-datel rajatud garaažiühistu ja Vana Võidu aiand. Aiand tegeleb kanade kasvatamisega ja mesilaste pidamisega. Tegevus ei oma piisava vahekauguse tõttu planeeringualale olulist mõju.

## 1.2.3 Maa-ala topo-geodeetiline uuring

Koostamisel on planeeringuala geodeetilise alusena kasutatud W VARA OÜ tööd nr GD22012, Viljandi vald Vana-Võidu küla Looduse tee 22 (62901:002:0126) Geodeetiline alusplaan, 10.02.2022, kõrgussüsteem EH2000, koordinaatsüsteem L-EST97. Topo-geodeetiline uuring on koostatud vahetult enne detailplaneeringu koostamisest ja on aktuaalne.

## 1.2.4 Strateegilised planeerimisdokumendid

### 1.2.4.1 Viljandi maakonnaplaneering 2030+

„Viljandi maakonnaplaneering 2030+“ on kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75. Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades seejuures riiklikud ja kohalikud huvid.

Maakonnaplaneeringu seletuskirja tabeli 4 kohaselt asub planeeringuala kohaliku tähtsusega II klassi väärtuslikul maastikul nr 24 „Tänassilma org Viljandi ja Vareseägede vahel“ (vt skeem 1).

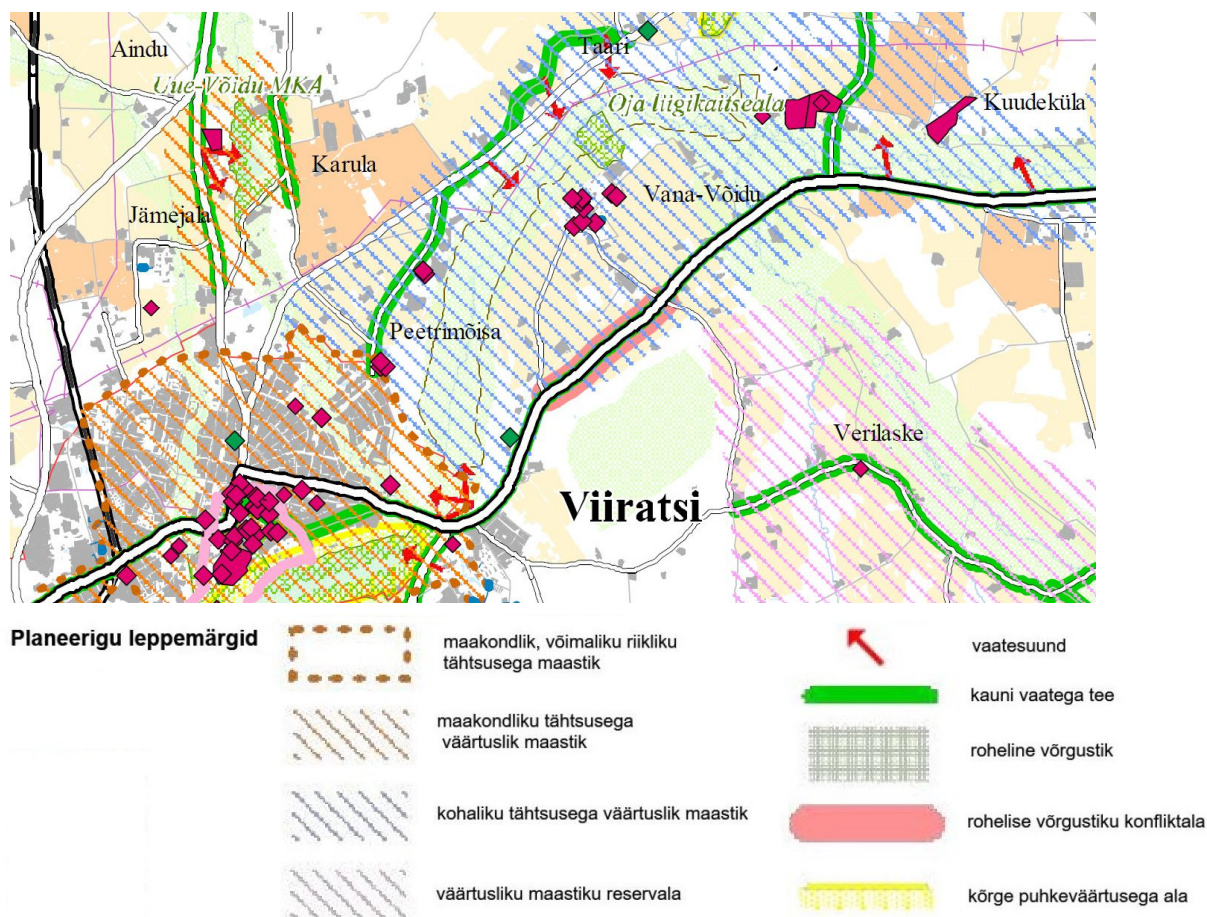
Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 4.1.1. järgi on väärtuslike maastike määratlemise eesmärkideks: „...“

- kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrini ning muude ajaloo „jälgede“ näol,
- maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamine põllumajanduslikel aladel,
- maaelu toetamine.“

Maakonnaplaneeringu kohaselt peab väärtuslike maastike määratlemisele maakonna tasandil järgnema hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise või kaitse korraldamine kohalikul tasandil. Käesoleva detailplaneeringu kontekstis on asjakohased maakonnaplaneeringus sisalduvad väärtuslike maastike üldised kasutustingimused: „ ...“

- Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale säilitada võimalikult 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.
- Säilitada traditsioonilisi maastikuelemente ning -struktuure. ...
- Vältida vaateid häiriva hoonestuse rajamist kaunite vaadete vaatesektoritesse, pöörata tähelepanu vaatesektorisse kavandatavate uute ehitiste arhitektuursele kvaliteedile.

Detailplaneering on eeltoodud väärtuslike maastike üldiste kasutustingimustega kooskõlas. Kehtivas Viiratsi valla üldplaneeringus väärtusliku maastiku üldisi kasutustingimusi ei sisaldu.



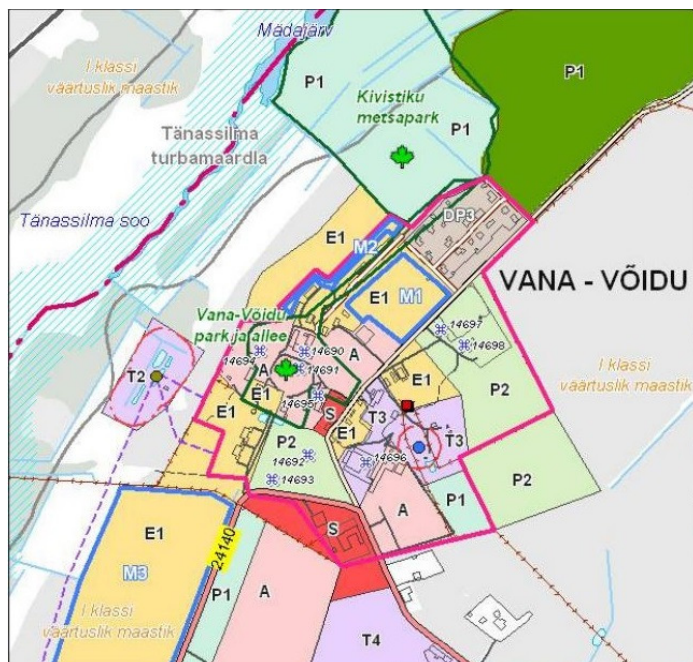
Skeem 1 - Väljavõte Viljandimaa maakonnaplaneeringu 2030+ joonisest 2 „Ruumilised väärtused“

Käesoleva detailplaneeringu planeeringuala lõunaosa ja piirnevate alade näol on tegemist väärtusliku põllumaaga, millel asub maaparandussüsteem. Planeeringuala lõunaosa asub maakonnaplaneeringu järgselt väärtuslikul põllumajandusmaal, samas Maakonnaplaneeringu seletuskirja punkti 4.2.1. „Väärtuslik põllumajandusmaa“ kohaselt planeeringus väärtuslikke põllumajandusmaid ei määrata. Maakonnaplaneering seab väärtuslike põllumajandusmaade säilimist tagavad meetmed eesmärgiga, et väärtuslikku maad kasutataks üksnes põllumajanduslikul eesmärgil.

Käesoleva detailplaneering on maakonnaplaneeringus sisalduvate põhimõtete ja eesmärkidega kooskõlas. Planeeringuala lõunaosas, maaparandussüsteemi maa-alal on detailplaneeringuga kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas moodustatud põllumajandusmaa sihtotstarbega krunt, mida ei hoonestata.

#### 1.2.4.2 Planeeringualal kehtiv üldplaneering

5. novembril 2013 moodustus Viljandi vald, mis on Paistu valla, Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla õigusjärglane. Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla liitumisel Viljandi vallaga moodustus 25.10.2017 tänane haldusüksus nimega Viljandi vald.



Skeem 2 - Väljavõte Viiratsi valla üldplaneeringu kaardist VANA-VÕIDU KESKUS (09.10.2006)

<b>PIIRID</b>	
	Aleviku piir
<b>ELAMUALAD</b>	
	Reserveeritud elamuala (E1, E2, EG, EK)
	Kompaktse asustusega ala
	Reserveeritud segahoonestusega ala (S, S1)
<b>TOOTMISALAD</b>	
	Reserveeritud tootmisala (T1, T2, T3, T4, T5)
<b>VEEALAD</b>	
	Seisuveekogu
	Vooluveekogu
<b>ÜLDKASUTATAVAD ALAD JA PUHKEALAD</b>	
	Reserveeritud üldkasutatav ala
	Reserveeritud puhkeala ilma hoonete ehitamise õigusega
	Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega
	Munitsipaalomandisse taotletav ala
<b>VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD</b>	
	Riikliku tähtsusega ja I klassi (maakondliku tähtsusega) väärtuslik maastik
<b>KAITSTAVAD ALAD JA OBJEKTID</b>	
	Vääriselupaik
	Looduskaitse üksikobjekt - park/allee
	Muinsuskaitse üksikobjekt
<b>TEHNILINE INFRASTRUKTUUR</b>	
	Riigitee numbri ja kaitsetsooniga
	Avalikuks kasutamiseks määratud tee
	Tänav
	Keskpinge liin
	Alajaam
	Perspektiivne vee ja kanalisatsiooni trass
	Puurkaev / pumpla
	Puhastusseade
<b>PIIRANGUD</b>	
	Kaitsevöönd
	Avaliku veekogu ranna- või kaldapiiranguvöönd

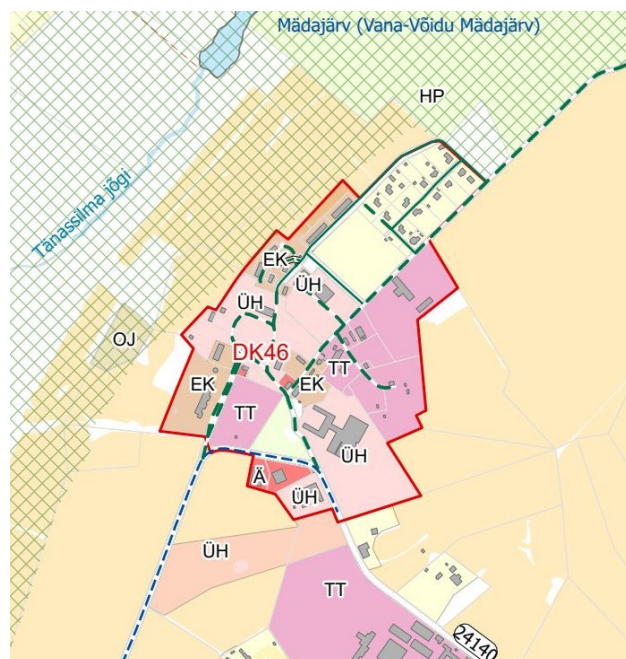
Viljandi Vallavolikogu 23.04.2014 otsuse nr 56 „Planeeringute ülevaatamine“ alusel kehtivad Pärsti valla, Saarepeedi valla ja Viiratsi valla üldplaneeringud kuni Viljandi valla uue üldplaneeringu kehtestamiseni. Planeeringualal kehtib Viiratsi Vallavolikogu 30.03.2007 määrusega nr 5, „Üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Viiratsi valla üldplaneering (ENTEC AS töö nr 641/05). Viiratsi valla üldplaneeringu kaardi järgi on planeeringuala põhisihotstarbeks (juhtotstarbeks) kogu ulatuses „Puhkeala hoonete ehitamise õigusega“ (P2) - Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala, piiratud elamuehitusala (vt skeem 1).

### 1.2.4.3 Koostatav Viljandi valla üldplaneering

25.10.2017 moodustus Viljandi valla, Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla ühinemisel Viljandi vald, mis on Kolga-Jaani valla (ja Saarepeedi valla) õigusjärglane.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on koostamisel Viljandi valla üldplaneering. Üldplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi vallavolikogu poolt 25.04.2018 otsusega nr 69. Koostatav üldplaneering on vastu võetud Viljandi vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 29.01.2021 kuni 28.02.2021.

Koostatav Viljandi valla üldplaneering ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamisel kehtivaks õiguslikuks aluseks, kuid näitab kavatsust perspektiivse maakasutustotstarbe ja -tingimuste osas. Koostatava üldplaneeringu versioonis 29.01.2021 on käesoleva detailplaneeringu planeeringuala juhtotstarveteks planeeritud tootmismaa (TT) ja väärtuslik põllumajandusmaa.



Skeem 3 - Väljavõte Viljandi valla üldplaneeringu kaardist

[https://www.viljandivald.ee/documents/11546/26636576/joonis23\\_20210129.pdf/dc36c65e-68a8-4b5a-9ef8-d8e20215630d](https://www.viljandivald.ee/documents/11546/26636576/joonis23_20210129.pdf/dc36c65e-68a8-4b5a-9ef8-d8e20215630d)

#### Üldplaneeringu joonise alusandmed

- avalikult kasutatav vallatee
- katastriüksuse piir (seisuga 05.01.2020)
- ~ vooluveekogu
- asustusüksuse piir

#### Üldplaneeringuga kehtestatakse

- - - planeeritav kergliiklustee
- - - avalikuks kasutuseks planeeritud eratee
- roheline võrgustik
- detailplaneeringu koostamise kohustusega ala

#### liiklust korraldavate rajatiste maa

- teemaa (LT)

#### elamumaa

- korterelamumaa
- väikeelamumaa

#### üldise ja avaliku huviga maad

- haridus- ja kultuuriasutuste maa (ÜH)
- haljasala- ja parkmetsa maa (HP)

#### ettevõtluskeskkond

- ärimaa (Ä)
- tootmismaa (TT, TTE)
- jäätmeäitluse maa (OJ)
- väärtuslik põllumajandusmaa

## 2 PLANEERINGUALA ULATUS JA PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

### 2.1 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala ulatus on määratud vastavalt Viljandi Vallavolikogu 28.04.2022 otsusele nr 61, Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine. Planeeringuala haarab katastriüksuse Looduse tee 22 ja planeeringuala piirid kattuvad katastriüksuse 89201:001:0680 piiridega. Planeeringuala suurus on 89775 m<sup>2</sup>. Vt joonistel JN100 (v07) ja lisa 3.

### 2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Vastavuses Viljandi Vallavalitsuse poolt algatamisel seatud lähteseisukohtadele on käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks planeeringuala juhtotstarbe muutmine elamumaaks, katastriüksuse jagamine elamumaakruntideks ja nende ehitusõiguse määramine.

Detailplaneering on koostatud eesmärgiga täita planeerimisseaduses püstitatud ülesandeid.

Lähteseisukohtade kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 punktides 1 kuni 9, 11 kuni 13 ja 17 sätestatud ülesanded:

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 8) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 9) kuja määramine;
- 11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 12) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 13) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 17) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.

Planeering käsitleb kultuuriväärtuslikke üksikobjekte ja seab muinsuskaitsetelised tingimused kavandatu elluviimiseks.

## 3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED, RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID, PLANEERINGU LAHENDUSE LÜHIKIRJELDUS JA PÕHJENDUSED

### 3.1 Planeeritud lahendus

Käesoleva detailplaneeringu lahendus lähtub huvitatud isiku eesmärkidest. Lahendus lähtub algatamisel püstitatud eesmärkidest ja vastab detailplaneeringu algatamisel püstitatud lähteseisukohtadele. Lahenduse sisuks on:

- Looduse tee 22 katastriüksuse jagamine 17-ks krundiks, sh: 14 väikeelamumaa krunti, 1 väikeettevõtluse ja ridaelamu krunt, 1 liiklusmaa krunt ja 1 põllumajandusmaa krunt.
- hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine.

Detailplaneeringu lahendus on vastuolus maa-ala kohta üldplaneeringuna kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringuga. Samas ei ole lahendus vastuolus piirkonna üldise arenguvisioniga ja teeb ettepaneku muuta kehtivat Viiratsi valla üldplaneeringut ning koostatavat Viljandi valla üldplaneeringut.

Kehtiv Viiratsi valla üldplaneering on kehtestatud 2007. aastal ja üldplaneeringus määratud juhtotstarbel ei ole maad seni kasutusele võetud. Valla kehtivas arengukavas kuni aastani 2030

puuduvad sellel eesmärgil kavandatavad tegevused. Viljandi vallas on seda arvestades otstarbekas võimaldada maaomanikul leida maa-alale uus kasutusviis. DP annab lahenduse muutunud vajadusi ja Viljandi Vallavolikogu poolt tehtud algatamise otsust arvestades.

Krundi jagamisega ja väikeelamute ehitamisega võetakse seni ebapiisavalt kasutatud maa-ala otstarbekamalt ja mõistlikumalt kasutusse.

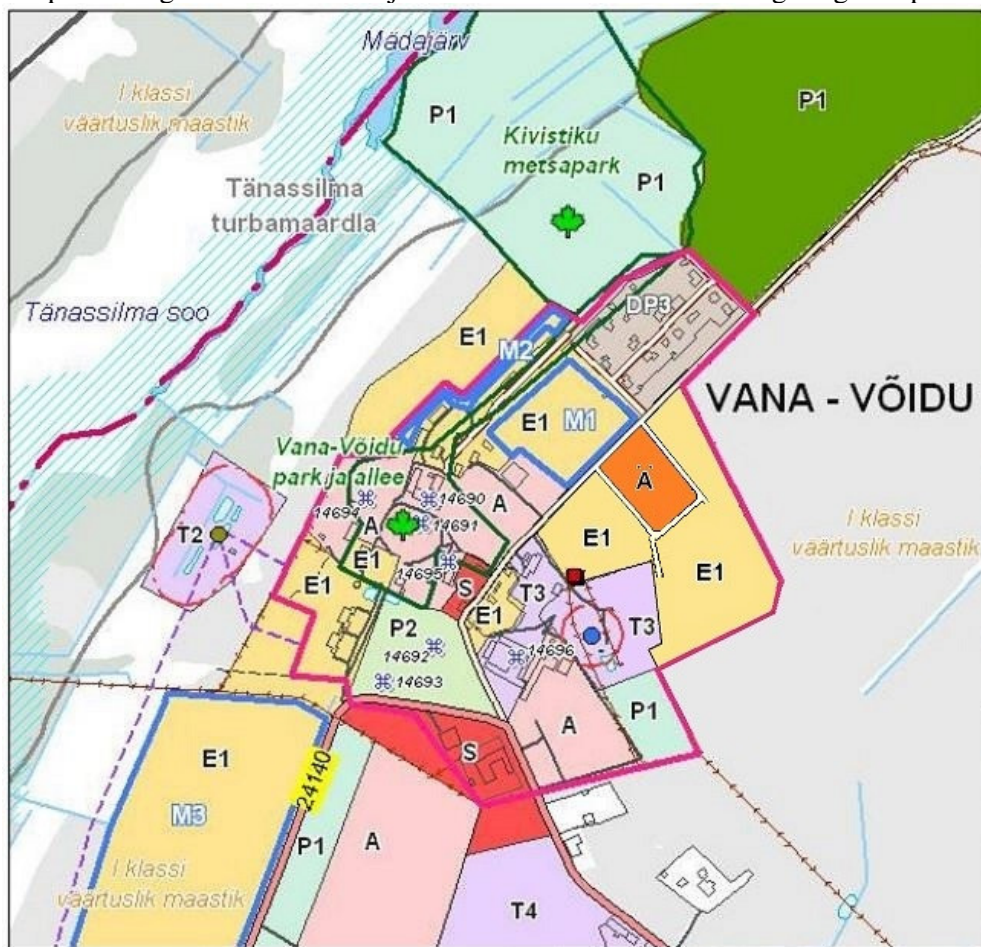
### 3.2 Planeeringualal kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu muudatused

Planeeringualal on tehtud ettepanek Viljandi vallas üldplaneeringuna kehtiva Viiratsi valla üldplaneeringu muutmiseks.

Käesoleva detailplaneeringuga on planeeringualal tehtud ettepanek kehtiva detailplaneeringu juhtotstarve Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P2) asendada ja määrata maa-ala uuteks juhtotstarveteks Reserveeritud elumuala (E1) Reserveeritud ärimaa (Ä) ja põlluala. Põlluala juhtotstarve on määratud kitsendusi põhjustava olemasoleva maaparandussüsteemi ulatuses.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks krundi pos 16 maa-alal on planeeringuala juhtotstarbe muutmine elumumaaks. Väikeelamute hoonete püstitamine krundil pos 16 ei ole käesoleva planeeringu eesmärgiks.

Üldplaneeringu muudatus on kujutatud all oleval skeemil 4. Tingmärgid vt punktis 1.2.4.2.



Skeem 4 - Viiratsi valla üldplaneeringu kaardi VANA-VÕIDU KESKUS muudatusettepanek

Muudatuse tegemisel on ettepanek juhendada ENTEC AS töös nr 641/05 kasutatud planeerimise loogikast ja töös defineeritud mõistetest ja tingmärkidest.

Viiratsi valla üldplaneeringuga võttis selle koostaja (ENTEC AS) kasutusele õigusmõisted „maa reserveerimine“ ja „põhisihotstarve“:

„... Maa reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on maa-alale reserveeritud maakasutamise eesmärk, mis võib erineda sellest, milline on praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset planeeritud eesmärgiga kasutusele

võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks või mõnel teisel eesmärgil.

Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib, kuid ei saa seda muuta planeeringu vastaselt. ...“.

„... Põhisihtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile, nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, liiklus, haljastus jne. Tootmisalal

on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad ...“.

Üldplaneeringuga reserveeritud puhkeala, hoonete ehitamise õigusega (P2) on „Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala, piiratud elamuehitusala.“

Üldplaneeringu punkti 2.6 alusel „...Piiratud elamuehitusena käsitletakse käesolevas üldplaneeringus puhkealal põhisihtotstarbega (P2) ehitusõiguse andmist katastriüksusele, mitte alla 1,5 ha ja võimalust püstitada vaid ühekordne hoone.“

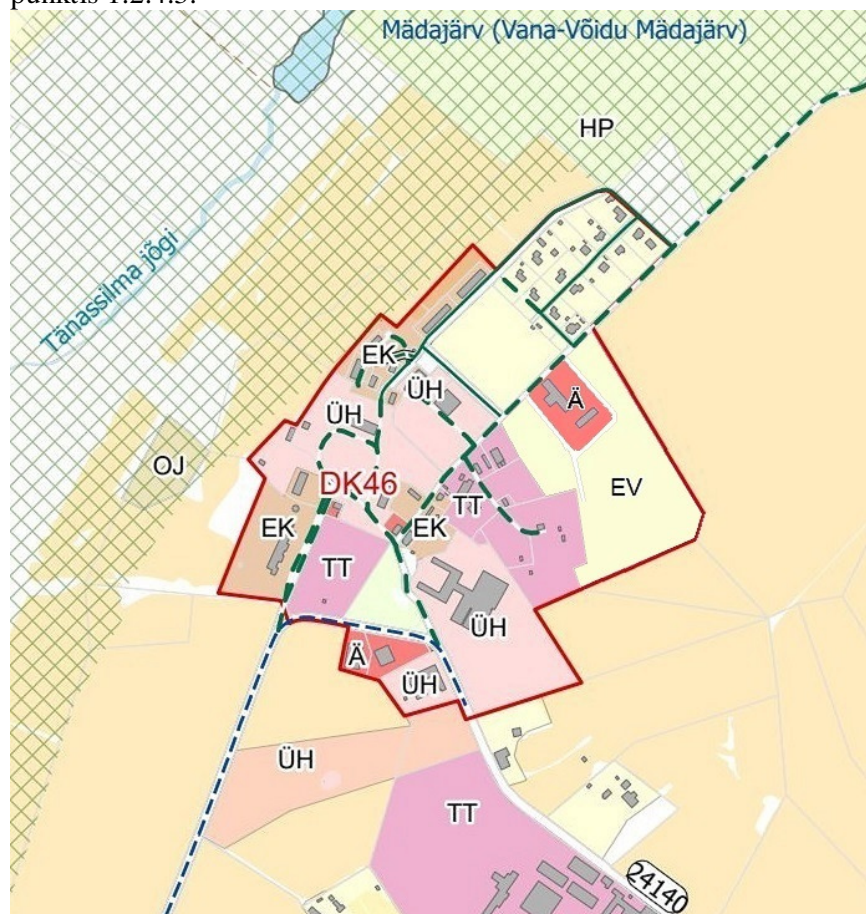
### 3.3 Koostatava üldplaneeringu muudatused

Planeeringualal on tehtud ettepanek koostatava üldplaneeringu muutmiseks.

Maa-ala uuteks juhtotstarveteks on planeeritud väikeelamumaa (EV) ja ärimaa (Ä). Planeeritud põllumajandusmaa krunt asub kitsendusi põhjustava maaparandussüsteemi maa-alal.

Vahetult Looduse teega külgnev katastriüksuse osa on visuaalses sidemes teisel pool Looduse teed asuva haridusasutuse maaga ning väikeelamumaaga. Tootmismaa (TT) asendamine koostatavas üldplaneeringus on selles asukohas põhjendatud, kuna uued juhtotstarbed võimaldavad naaberlade kasutusega paremini kokku sobivaid sihtotstarbeid.

Koostatava üldplaneeringu muudatusettepanek on kujutatud all oleval skeemil 5. Tingmärgid vt punktis 1.2.4.3.



Skeem 5 – koostatava Viljandi valla üldplaneeringu muudatusettepanek

Kavandatud elumupiirkonna alale on üldplaneeringu muudatusena planeeritud laiendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ala (ala tähis ÜVK43).

ÜVK alal on kohustus planeerida hoone liitumine asula ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

## 4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

### 4.1 Krundijaotuse planeeritud muudatused

Olemasolev Looduse tee 22 katastriüksus (89201:001:0680) on planeeringuga jagatud 17 krundiks. Moodustatud kruntidele pos 1 - pos 4 ja pos 7 - pos 15 on planeeritud püstitada üksikelamud ja nende abihooned.

Krunt pos 5 on moodustatud uuele juurdepääsuteele.

Olemasolevad ajaloolised hooned on planeeritud eraldi krundile pos 6, mille planeeritud sihtotstarve võimaldab kasutada krundi äri-, tootmis- ja mittetulunduslikul otstarbel ning võimaldab küüni hoone ümberehitamist ridaelamuks.

Katastriüksuse lõunapoolses osas on moodustatud krunt pos 16, mis on reserveeritud üksikelamute jaoks ehitusõigusega, mis võimaldab ehitada abihoone.

Eraldatud on väärtusliku põllumajandusmaa krunt pos 17.

Maa-ala kruntideks jaotamine vt joonisel JN100 (v07).

### 4.2 Planeeritud kruntide andmed

Krundi tähis	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve
pos 1	2 330	EP – üksikelamu maa
pos 2	2 327	EP – üksikelamu maa
pos 3	2 367	EP – üksikelamu maa
pos 4	2 322	EP – üksikelamu maa
pos 5	5 424	LT – tee ja tänava maa
pos 6	10 384	ÄV - väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa, ER - ridaelamu maa
pos 7	2 175	EP – üksikelamu maa
pos 8	2 174	EP – üksikelamu maa
pos 9	2 026	EP – üksikelamu maa
pos 10	2 011	EP – üksikelamu maa
pos 11	2 048	EP – üksikelamu maa
pos 12	2 033	EP – üksikelamu maa
pos 13	2 526	EP – üksikelamu maa
pos 14	2 241	EP – üksikelamu maa
pos 15	2 247	EP – üksikelamu maa
pos 16	27 696	EP – üksikelamu maa
pos 17	17 435	MP – põllumajandusmaa

## 5 KRUNTIDE HOONESTUSALAD

Hoonestusala on detailplaneeringus määratud krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned. Hoonestusala paiknemine ja mõõtmed vt joonisel JN100 (v07).

Krundi tähis	Hoonestusala pindala m <sup>2</sup>	Hoonestusala eesmärk
pos 1	778	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 2	1 128	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 3	1 152	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 4	1 077	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 5	5 424	teede ja tehnilise taristu rajamine

pos 6	1 117 + 461 = 1 578	olemasolevate hoonete restaureerimine
pos 7	1 256	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 8	1 245	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 9	819	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 10	1 107	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 11	986	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 12	829	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 13	1 194	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 14	1 220	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 15	1 116	üksikelamu ja abihoonete ehitamine
pos 16	30	abihoone ehitamine

## 6 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

### 6.1 Mõisted ja täpsustused

Määratud ehitusõigus kehtib ehitusloakohustuslike hoonete kohta.

„Krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama.

„Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19 ja on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvad või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Uute üksikelamukruntide hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on esitatud kokku summeerituna. Iga üksikhoone suurim lubatud ehitusalune pind neil kruntidel on 250 m<sup>2</sup>.

“Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis (EH2000) määratud kõrgusarv hoonet ümbritseva maapinna aritmeetilisest keskmisest kuni hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

### 6.2 Krundi pos 1 (2 330 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**

### 6.3 Krundi pos 2 (2 327 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
- Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**
- 6.4 Krundi pos 3 (2 367 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**
- 6.5 Krundi pos 4 (2 322 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**
- 6.6 Krundi pos 5 (5 424 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarve: **LT – tee ja tänava maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **-**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **-**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **-**
- 6.7 Krundi pos 6 (10 384 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarbed: **ÄV - väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa,  
ER - ridaelamu maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **2**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **olemasolev (1578 m<sup>2</sup>)**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **olemasolev (rehi ca 10,0 m, küün ca 7,5 m)**
- 6.8 Krundi pos 7 (2 175 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**
- 6.9 Krundi pos 8 (2 174 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**
- 6.10 Krundi pos 9 (2 026 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**
- Krundi kasutamise sihtotstarve: **EP – üksikelamu maa**
  - Hoonete suurim lubatud arv **3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**
  - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind **400 m<sup>2</sup>**
  - Hoone lubatud maksimaalne kõrgus **üksikelamu 7,5 m maapinnast  
abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.11 Krundi pos 10 (2 011 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**  
**400 m<sup>2</sup>**  
**üksikelamu 7,5 m maapinnast**  
**abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.12 Krundi pos 11 (2 048 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**  
**400 m<sup>2</sup>**  
**üksikelamu 7,5 m maapinnast**  
**abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.13 Krundi pos 12 (2 033 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**  
**400 m<sup>2</sup>**  
**üksikelamu 7,5 m maapinnast**  
**abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.14 Krundi pos 13 (2 526 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**  
**400 m<sup>2</sup>**  
**üksikelamu 7,5 m maapinnast**  
**abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.15 Krundi pos 14 (2 241 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**  
**400 m<sup>2</sup>**  
**üksikelamu 7,5 m maapinnast**  
**abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.16 Krundi pos 15 (2 247 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)**  
**400 m<sup>2</sup>**  
**üksikelamu 7,5 m maapinnast**  
**abihooned 7,0 m maapinnast**

**6.17 Krundi pos 16 (27 696 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve:
- Hoonete suurim lubatud arv
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

**EP – üksikelamu maa**  
**Krunt on reserveeritud üksikelamute jaoks**  
**ehitusõigusega, mis võimaldab ehitada**  
**abihooned.**  
**1**  
**28 m<sup>2</sup>**  
**5 m maapinnast**

### 6.18 Krundi pos 17 (17 435 m<sup>2</sup>) ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve: **MP – põllumajandusmaa**
- Hoonete suurim lubatud arv -
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind -
- Hoone lubatud maksimaalne kõrgus -

## 7 EHTISTE VÕIMALIKU ASUKOHA MÄÄRAMINE

Planeeringus on määratud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad.

Joonistel kujutatud rajatiste asukoht on illustreeriva iseloomuga ja asukoha täpne järgimine projekterimisel ei ole kohustuslik.

### 7.1 Juurdepääsutee

Olemasolev Looduse tee 22 katastriüksuse sissesõidutee asukoht asub loodepiiril, hõbepaju ja kuuskede vahel.

Uute kruntide juurdepääsuks on planeeritud rajada ringsõiduna juurdepääsutee, millele on moodustatud eraldi krunt pos 5 sihtotstarbega LT - tee ja tänava maa. Juurdepääsutee on planeeritud tolmuvaba kattega.

Uute kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsude asukohad vt joonisel JN100 (v07).

### 7.2 Veevarustuse ja kanalisatsiooni rajatised

#### 7.2.1 Olemasolevad ühisveevärgi liinirajatised

Planeeringualal olemasolevaid ühisveevärgi torustikke ei asu.

#### 7.2.2 Planeeritud kruntide olmevee varustus ja reovee ärajuhtimine

Hoonestatavate kruntide pos 1 - pos 4 ning pos 6 - pos 15 olmevee varustus ja reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavuses Aktsiaselts Viljandi Veevärk e-kirjaga Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu vk tehniliste tingimuste taotlus (vt lisa 9).

Veetorustike liitumine ühisveevärgiga on planeeritud kinnistu Vana-Võidu 5a (puurkaev-pumpla) lähialal, olemasoleval torul. Planeeritud ühisveevärgi rajatised on paigutatud Õunaaia teele, Looduse teele, uuele juurdepääsutee krundile pos 5 ning ringtoitena Kivistiku teele.

Reoveetorustike liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud pikendada ühiskanalisatsiooni iseoolset torustikku Kivistiku teelt, Looduse tee 13 piiril asuvast kaevust Looduse tee 22 piirile.

Kruntide ühendamiseks on planeeritud iseoolne torustik uuel moodustatud krundil pos 5 (krundi kasutamise sihtotstarve LT - tee ja tänava maa). Planeeritud on reoveepumpla kundil pos 6, Looduse tee 22 (krundi kasutamise sihtotstarve ÄV - väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa) ning survekanalisatsiooni torustik pumplast Looduse teel planeeritud torustikku.

Ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga ühendatavatele kinnistutele on planeeritud liitumispunktide asukohad. Uute rajatavate torustikega on planeeritud ühendada ka olemasolevad hooned ait ja küün.

Lahendus on kooskõlastatud Aktsiaseltsiga Viljandi Veevärk (vt lisa 16).

#### 7.2.2.1 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikel kaitsevöönd, mille ulatus sõltub otstarbest ja asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust. Vastavalt määruse §2:

„(1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; ...

(2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m; ...

§ 5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste kaitsevöönd  
 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.“

#### 7.2.2.2 Reovee pumpla kuja

Vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ on ühiskanalisatsiooni reoveepumplal kuja, mille piires üldjuhul ei või asuda hooneid. Määruse §7, Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja: „(1) Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast järgmiselt: 1) kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 10 meetrit;“.

#### 7.2.3 Tulekustutusvee saamine

Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 2 kohaselt peab ehitisel olema nõuetele vastav veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega. Tulekustutusvee saamiseks ehitusprojektiga projekteeritav veevõtukoht peab vastama Tuleohutuse seaduse § 24 Veevõtukohale esitatavad nõuded. Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs veevõtukohale ja võimalus seda kasutada. Veevõtukohas peab olema tagatud ehitise kaitseks vajalik vee vooluhulk. Veevõtukoha korrashoiu tagab veevõtukoha valdaja, välja arvatud juhul, kui veevõtukoha korrashoiu tagamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti.

Veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoonete välise tulekustutusvee saamine on ette nähtud uuele rajatavale ühisveevärgi torustikule planeeritud hüdrantkaevudest. Hüdrantkaevud on planeeritud maa-alustena Looduse tee ja juurdepääsutee ristmikel. Lahendus on kooskõlastatud Aktsiaseltsiga Viljandi Veevärk (vt lisa 16). Ehitusprojektide koostamisel on vajalik määrata hoone välise tulekustutusvee kogus ning näha ette kogusele vastav hoonevälise ja -sisese tulekustutusvee tagamine.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 kohaselt I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

#### 7.2.4 Sademevee ärajuhtimine

Ühiskanalisatsiooni sademeveetorustik planeeringuga piirneval lähialal puudub.

Planeeringuala valdaval osal on maapind ühtlase langusega itta ja lõunasse, kus asub drenenitud põllumaa. Planeeringualale maapinna reljeefi tõttu sademevesi ei kogune.

Uutelt teedelt ja platsidelt ning kruntide hoonete katustelt kogunev sademevesi on planeeritud immutada pinnasesse kruntidel, kasutades vajadusel sademevee kogumise imbfiltratsioonisüsteeme.

Samuti on planeeritud sademevesi koguda ja taaskasutada majapidamisveena.

Sademevee juhtimine reovee kanalisatsiooni torustikku on keelatud.

Sademevett ei või vastava sisulise nõusolekuta juhtida naaberkatastriüksusele, sh avalikult kasutatava juurdepääsutee alusele maaüksusele.

### 7.3 Elektrivarustuse rajatised

#### 7.3.1 Olemasolevad elektri ülekandeliinid ja liitumiskilbid

Planeeringualal asuvad olemasolevalt Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektri ülekandeliinid:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) Tundmatu õhuliin, Väline ID K4991736;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) LEIE:VIL, Väline ID K4424157;
- Elektriõhuliin alla 1 kV Kivistiku 1 ja 2, Väline ID: M23019441;
- Elektrimaakaabelliin JK2 Katlamaja poole, Väline ID: MKL22590363.

Liinidest põhjustatud kitsenduse ulatus vt joonisel Lisa 3, Tugiplaani.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 10:

„(1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:

1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit; ...

3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit; ...

(3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.“

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Olemasoleval kinnistul Looduse tee 22 on kehtiv liitumisleping. Liitumiskilp asub kinnistul, olemasoleva aidahoone lõunanurgas.

### 7.3.2 Planeeritud kruntide elektrivarustus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 429760 (vt lisa 8).

Vastavuses tehniliste tingimustega on krundil pos 16 planeeritud koht uuele komplektalajaamale. Alajaam on paigutatud planeeringuala keskele, planeeritud juurdepääsutee äärde. Alajaama teenindamiseks on planeeritud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, tehes sisselõike olemasolevasse keskpinge maakaablisse tunnusega 83743 (LEIE:VIL) maaüksusel Vana-Võidu alajaam (89201:001:0670). Maakaabelliin kuni uue alajaamani on planeeritud katastriüksuse Vana-Võidu Aiand (89201:001:0231) põhjapiiril, kus maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Kruntide pos 1 - pos 4 ning pos 6 - pos 15 hoonete elektrivarustus on planeeritud uuest alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidena (0,4kV maakaabelliinid). Liinide paigutus vt planeeringu joonisel JN100 (v07).

Planeeringuala elektrivarustuse liinirajatised on paigutatud uuele moodustatud krundile pos 5, mille planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa. Maakaablite koridori asukoht on valitud sõidutee kõrvale jääval murualal.

Tarbijate elektrivarustuseks on kinnistute piiridele teelasse planeeritud valdavalt kahekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest tarbijate hooneteni on planeeritud maakaablitega.

Olemasolev elektri maakaabelliin JK2 Katlamaja poole (Väline ID: MKL22590363) jääb krundi pos 1 hoonestamisel ette ja on planeeritud alates kinnistu Looduse tee 22 piirist likvideerida.

Olemasolevatele Looduse tee 22 hoonetele on planeeritud uus liitumiskoht, liitumiskilp avalikult kasutatava tee servas.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tee ja tänava maal planeeritud servituudialana.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 10:

„ ... (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

... (6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest“.

Elektripaigaldise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Detailplaneeringu alusel kaitsevööndis koostatav ehitusprojekt tuleb e-teeninduses <https://www.elektrilevi.ee/et/projektidekooskolastamine> kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Kaevetöödeks ning töödeks liinide kaitsevööndis enam kui 4,5 m kõrguste mehhanismidega peab töö teostaja enne tööde algust objektile taotlema kaitsevööndis tegutsemise loa. Selleks esitada taotlus iseteenindusportaalil aadressil <https://www.elektrilevi.ee/et/loa-taotlemine-kaitsevoondis-tegutsemiseks>.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneeringule on Elektrilevi OÜ andnud 07.02.2023 projekti kooskõlastuse nr 8937584509 (vt lisa 14).

### 7.3.3 Välisvalgustuse rajatised

Juurdepääsutee krundil pos 5 on planeeritud välisvalgustus valgustusmastidel. Maakaablite koridori asukoht on valitud sõidutee kõrvale jääval murualal.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 10 on maakaabelliinidel kaitsevöönd:

*„ ... (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.“*

Hoonete sissepääsud ja ümbrus kinnistutel on planeeritud valgustada hoonete külge paigaldatavate välisvalgustitega.

#### 7.4 Soojavarustus

Hoonete kütmine on planeeritud lokaalselt: väikeste küttekolletega ja soojuspumpadega.

Perspektiivselt on planeeritud võimalus planeeringuala liitumiseks Vana-Võidu asula kaugküttevõrguga.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on N.R. Energy OÜ Soojustorustiku projekteerimise Üldised tehnilised tingimused (vt lisa 19).

Kaugkütte liinirajatised kuni planeeringualani on planeeritud katastriüksuse Vana-Võidu Aiand (89201:001:0231) põhjapiiril, kus maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Krunt pos 1 - pos 4 ning pos 6 - pos 15 varustavad kaugkütte liinirajatised planeeringualal on paigutatud uuele moodustatud krundile pos 5, mille krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa. Soojustorustike paigutamiseks on reserveeritud koridor laiussega 4,6 m.

Magistraaltorustik on paigutatud murualasse, mis võimaldab kaugkütte väljaehitamist teises etapis, sõltumatult teede rajamisest. Liinide paigutus vt planeeringu joonisel JN100 (v07).

#### 7.5 Sidevarustuse rajatised

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37387860 (vt lisa 7).

Planeeringualal olemasolevaid Telia Eesti AS-le kuuluvaid siderajatisi ei asu.

Kruntide pos 1 - pos 4 ja pos 6 - pos 15 hoonete sidevarustuseks on planeeritud projekteerida ja rajada sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass lähtuvana sidekaevust VOD-11 (kinnistul Looduse tee 9, 89201:001:0710).

Looduse teega ristumisel on liin planeeritud kinnisel meetodil.

Iga kinnistu varustamiseks on kinnistute piiridele teelasse planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid põhitrassist.

Planeeringuala liinirajatised on paigutatud uuele moodustatud krundile pos 5, mille krundi kasutamise sihtotstarve on LT - tee ja tänava maa, teepenrale.

Projekteerimise aluseks on vajalik teostada topo-geodeetiline mõõdistus, mis vastab Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded" ning Telia dokumendile "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele".

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad Telia Eesti AS tehnilised tingimused.

Lisaks kehtivatele õigusaktidele lähtuda ehitusprojekti koostamisel Telia Eesti AS nõuetest:

- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".

Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

Projekteerimisel näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1m.

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 5 tuleb seada Telia Eesti AS-le maakaabelliinide ümberehitamiseks ja hooldamiseks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded §-le 14:

„Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist: 1) maismaal - 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast; ...“

Sideehitise kaitset ja kaitsevööndis tegutsemist reguleerib sama õigusakt.

Detailplaneeringule on Telia Eesti AS andnud 06.02.2023 projekti kooskõlastuse nr 37649104 (vt lisa 15).

## **8 EHTISTE EHTUSLIKUD, ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**

### **8.1 Üldosa**

Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on kirjeldatud käesolevas peatükis ja kujutatud graafiliselt joonisel JN100 (v07).

Ehitised peavad ehitamise ja kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoone tuleohutusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

Lähtuvalt määratud tuleohutusklassist tuleb vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja standarditele tagada tuleohutusnõuded, sh tuleb tagada tule leviku tõkestamine, hoone jagamine tuletõkkeseksioonideks ning hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

### **8.2 Tingimused ehitiste projekteerimisel**

#### **8.2.1 Tingimused hoonetele**

- Uued püstitatavad hooned tuleb paigutada käesoleva detailplaneeringus piiritletud hoonestusaladele. Hoonestusala piire võivad maapinnal ja õhus ületada hoonete ehitisealuse pindala sisse mittekuuluvad osad tingimusel, et on tagatud kujad, tuleohutusnõuded ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõuded. Samadel tingimustel on väljaspool hoonestusala lubatud ehitusseadustikuga mitte reguleeritud hoonete (alla 20 m<sup>2</sup>) paigutamine.
- Kruntidel pos 1 - pos 4 ja pos 6 - pos 15 tuleb hoonete püstitamine projekteerida planeeringuala hoonestust kui tervikut arvestades, st iga uue hoone projekteerimisel tuleb projekti arhitektuuriosa koostajal arvestada, et hoone haakuks naaberkruntide hoonete kuju ja paigutusega. Soovitavalt projekteerida hooned ühte arhitektuurse käekirjaga.
- Uute väikeelamute suletud brutopind ei või ületada 250 m<sup>2</sup>. Uute väikeelamukruntide abihoonete suletud brutopind ei või ületada 150 m<sup>2</sup>. Hooned võib kokku plokeerida üheks elamu-abihooneks.
- Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsusega ning väikeelamule sobival arhitektuurisel tasemel.
- Hoonete lubatud katusekalde vahemik on 15° - 45°.
- Hooned on planeeritud paigutada põhijoonisel kujutatud valitsevatel suundadel.
- Hoonete välisviimistlus on planeeritud keskkonda sobivate materjalidega ja väikeelamule sobiva kvaliteeditasemega.

#### **8.2.2 Tingimused rajatistele**

- Projekteeritud rajatised võivad asuda hoonestusalal või hoonestusalalt väljas. Asukoha valikul peab järgima kujasid, tuleohutusnõudeid ning tehnovõrkude ja teede kaitsevööndite nõudeid.

Üksikelamukruntidele on kruntide piiridel planeeritud rajada piirdeaiad. Lubatud piirde maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Kahe kinnisasja ühisele piirile rajatud piirdeaiale rakenduvad asjaõigusseaduse § 151 sätted. Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu sellise asjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest. Piirdeaia kasutamine ei tohi olla vastuolus selle otstarbega ega tekitada kahju naabrile.

Kui piirdeaeda kasutavad mõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdselt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, ei või seda asja tema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

- Kinnismälestiste rehi ja küüni krunt pos 6 on kirde-, edela- ja loodepiiril planeeritud piireteta. Rehi ja küüni poole avanevatel üksikelamute kinnistupiiridel on planeeritud puitlaudisega piirdeaiaid.
- Rehi ja küüni tehniliseks kaasajastamiseks planeeritud rajatised (sh hoone elektrikilbid) on ette nähtud peidetuna/ varjatuna. Kui see ei osutu võimalikuks, siis tagasihoidlikena, mitte esile tõusvatena.

## 9 MUINSUSKAITSELISED TINGIMUSED KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

### 9.1 Mälestised ja nende kaitsevöönd

Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised:

- Vana-Võidu mõisa rehi, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14697 ja
- Vana-Võidu mõisa küün, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14698.

Planeeringuala jääb osaliselt kultuuriministri 28.03.2007 määrusega nr 144 "Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine" kehtestatud Vana-Võidu mõisakompleksi hoonete ühisesse kaitsevööndisse.

Kaitsevöönd on kehtestatud alljärgnevatele arhitektuurimälestiseks tunnistatud Vana-Võidu mõisa hoonetele ja pargile:

- Vana-Võidu mõisa peahoone, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14690;
- Vana-Võidu mõisa park, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14691;
- Vana-Võidu mõisa aia piirdemüür, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14692;
- Vana-Võidu mõisa aiatööriistade kuur, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14693;
- Vana-Võidu mõisa kelder, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14694;
- Vana-Võidu mõisa ait, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14695;
- Vana-Võidu mõisa karjakastell, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14696;
- Vana-Võidu mõisa rehi, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14697;
- Vana-Võidu mõisa küün, 19. saj, kultuurimälestiste riikliku reg nr 14698.

Muinsuskaitseaduse §14 lõike 2 kohaselt on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärgiks tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

### 9.2 Muinsuskaitse eritingimused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks muinsuskaitse rakendamisel on „Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“, Projektikoda OÜ töö nr 2022-05-25 (vt lisa 10).

Töö sisaldab:

- planeeringualal asuvate kinnismälestiste loetelu;
- ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teedevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüsi;
- hinnangu maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele;
- kinnismälestistele ja planeeringualale avanevate vaatesuundade määramise;

- hinnangu, kas muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärged;
- nõuded planeeringu koostamisel kinnismälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks.

### 9.3 Detailplaneeringuga kavandatavate muudatuste vastavus eritingimustele

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste nõuetega arvestatud.

#### 9.3.1 Nõuded kinnismälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks, vajalikud vaatesektorid, vaatekoridorid ja ehituskeelualad

- Planeeringualal asuvad kultuuriministri 15.12.1997 määrusega nr 79 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" muinsuskaitse alla võetud kinnismälestised: Vana-Võidu mõisa rehi, 19. saj (kultuurimälestiste riikliku reg nr 14697) ja Vana-Võidu mõisa küün, 19. saj (kultuurimälestiste riikliku reg nr 14698).  
Kinnismälestiste säilitamise tagamiseks tuleb projekteerimise ja restaureerimistöode läbiviimisel lähtuda muinsuskaitseadusega kehtestatud regulatsioonidest. Vajalik on lähtuda hoonetele koostatavatest muinsuskaitse eritingimustest.
- Ühise vaadeldavuse tagamiseks on detailplaneeringuga moodustatud rehi ja küüni hoonetele vahetult Looduse teega külgnev ühine krunt.
- Tagatud on abihoonete ansambli ja mälestiste vaadeldavus Looduse tee vaatekoridorist ning min 30 m ulatuses hoonetest vaatesektorites kirdest, edelast ja läänest.
- Ansambliväärtust arvesse võttes ja hoonete vaadeldavuse huvides ei ole rehi ja küüni ühisel krundil täiendavaid uusi hooneid planeeritud.

#### 9.3.2 Võimalikud hoonestusalad ja ehitusjooned

- Vana-Võidu mõisa rehi ja Vana-Võidu mõisa küün on planeeritud säilitada. Olemasolevate hoonemahtude säilimise eesmärgi saavutamiseks on mälestistele määratud hoonestusalad, mis üldjoontes järgivad hoonete välisperimeetrit, kuid võimaldavad vajadusel ka mälestisega sobivaid ümberehitusi või detaile lisada.  
Ehitusseadustikuga mitte reguleeritud (nt madal terrass) ja alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga ehitiste (nt aiapaviljon) paigutamine mälestiste krundil on lubatud ka väljaspool hoonestusalasid.
- Uute väikeelamukruntide hoonestusalad on planeeringus paigutatud välja eritingimustega määratud vaatesektoritest.
- Juurdepääsutee krundile on määratud hoonestusala teede ja tehnovõrkude rajamiseks.
- Rehi ja küüni tehniliseks kaasajastamiseks planeeritud rajatised on ette nähtud peidetuna/varjatuna. Kui see ei osutu võimalikuks, siis tagasihoidlikena, mitte esile tõusvatena.

#### 9.3.3 Kõrguspiirangud

Vana-Võidu mõisa rehi ja Vana-Võidu mõisa küün on planeeritud olemasoleva kõrgusega.

Uute väikeelamukruntide hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 7,5 m maapinnast (Vana-Võidu mõisa küüni katuseharja kõrgus maapinnast edelaotsas).

Uute väikeelamukruntide abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 7,0 m maapinnast.

#### 9.3.4 Kruntide täisehitusprotsent

Säilitamisele kuuluvate kinnismälestiste rehi ja küüni uue krundi täisehitusprotsendi arvutamine ei võimalda väljendada püstitatavaid nõudeid ja ei ole muinsuskaitse seisukohalt vajalik.

Vastavuses vallavalitsuse poolt algatamisel seatud lähteseisukohale on väikeelamukrundid planeeritud suurusemad kui 2000 m<sup>2</sup>. Kruntidel on lubatud püstitada 1 elamu ja 2 abihoonet, krundi suurim lubatud ehitusalune pind kokku on 400 m<sup>2</sup>.

Uute väikeelamukruntide täisehitusprotsent ei ületa 20%.

### 9.3.5 Lubatud suurimad ehitismahud

Ehitismahud on planeeritud vastavuses eritingimustega. Vana-Võidu mõisa rehi ja Vana-Võidu mõisa küün on planeeritud säilitada olemasolevates mahtudes.

Detailplaneeringuga võimaldatud lubatud suurimad ehitismahud on:

- Kinnismälestiste rehi (olemasolev ehitisealune pind, harja kõrgus *ca* 10,0 m) ja küüni (olemasolev ehitisealune pind, kõrgus maapinnast edelaotsas *ca* 7,5 m) olemasolevad mahud;
- uute väikeelamute mahud (*max* 250 m<sup>2</sup> suletud brutopinda, kõrgus *max* 7,5 m);
- uute väikeelamukruntide abihoonete mahud (*max* 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinda, kõrgus *ca* 7m).

### 9.3.6 Üldised tingimused välisviimistluse materjalidele

- Kinnismälestiste rehi ja küüni välisviimistluse materjalid peavad järgima hoonete algset välisviimistlust. Hoonete restaureerimisel tuleb eemaldada ajaloolistele hoonetele tehtud nõukogude aegsed sobimatud silikaattellistest täiendused.

Vajalike rajatiste viimistlusmaterjalide valikul mitte kasutada muinsuskaitiselt vastuvõetamatuid imiteerivaid materjale.

### 9.3.7 Tingimused katusekujule

- Kinnismälestistel rehi ja küün on planeeritud säilitada algne katusekuju.
- Uute väikeelamukruntide hoonete (uued väikeelamud ja abihooned) katusekujule tingimusi ei seata. Hooned on planeeritud kaldkatusega.

Eesmärgiga tagada uushoonestuse omavaheline haakumine on arhitektuurinõuetes ette nähtud, et erinevate kruntide hooned tuleb projekteerida arhitektuurselt kokku sobivatena ja soovitatavalt ühise arhitektuurse käekirjaga.

### 9.3.8 Tingimused piiretele

- Võttes arvesse, et piirete rajamine takistab ajalooliste hoonete tervikmulje säilimist ja kinnismälestistele avanevate algupäraste vaadete säilimist, on kinnismälestiste rehi ja küüni krundile kirde-, edela- ja loodepiiril planeeritud vaateid sulgevaid piireid mitte rajada.
- Uute väikeelamukruntide piirete tüüp ja kõrgus on planeeritud sobivana eluhoonestusega. Piirde kõrgus on planeeritud kuni 1,5 maapinnast. Rehi ja küüni poole avanevatel kinnistupiiridel on planeeritud puitlaudisega piirdeaiad. Piiretele lisaks on väikeelamukrundid planeeritud eraldada lõunas põllumaast krundi pos 16 piiril vaadet sulgeva haljastusega.

### 9.3.9 Arheoloogiline uurimine

Arheoloogiline uurimine kaeve- ja ehitustöödel ei ole nõutav.

Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

## 10 LIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

### 10.1 Üldosa

Detailplaneeringus esitatud liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline. Joonistel kujutatud planeeringut illustreeriva lahenduse (juurdepääsude asukohad, liikluskorraldus) täpne järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

### 10.2 Looduse tee

Planeeringuala piirneb avalikus kasutuses oleva Looduse teega (tee nr 8920067).

Ehitusprojektis tuleb vastava vajaduse korral kirjeldada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (vibratsioon, õhusaaste, tolm, talihooldel kasutatavad soolad jms) kavandatavad leevendusmeetmed.

### **10.3 Kruntide võimalikud planeeritud juurdepääsud**

Planeeringuala kruntide juurdepääsu kirjeldus vt punktis 7.1.

Detailplaneering teeb ettepaneku määrata planeeringuga moodustatud kruntide juurdepääsuks ringsõiduna kavandatud tee avalikult kasutatavaks teeks. Teele on moodustatud eraldi krunt pos 5 sihtotstarbega LT - tee ja tänava maa. Ettepaneku põhjendusena on tee vajalik paljude kruntide juurdepääsuks ja otstarbekas on arvukate notariaalsete servituudilepingute seadmise vältimine.

### **10.4 Parkimine**

Uute üksikelamute parkimismääratavast vastavalt EVS 843 Linnatänavad (punkt 9.2.3, tabel 9.2, väike-elamute ala) on 3 parkimiskohta.

Kinnismälestiste rehi ja küüni krundi parkimiskohtade vajadus arvutada ehitusprojekti koostamisel hoone tegelikust kasutusviisist lähtuvalt, võttes aluseks EVS 843 Linnatänavad punkti 9.2.3, tabeli 9.1, väike-elamute ala.

Sõidukite parkimine on planeeritud tagada kinnistute siseselt. Parkimise lahendus tuleb anda ehitusprojektis.

## **11 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED**

### **11.1 Haljastus**

Looduse tee 22 krunt on valdavalt kõrghaljastuseta. Tee ääres on krundil mõned suuremad kuused ja hõbepaju. Looduse tee pooltel olemasoleva krundi piiril on istutatud tamme allée. Krundi kirdepiiril on isetekkeline kõrghaljastuse rivi, mis suleb kinnistu vaate ja eraldab kinnistut põllust. Puudegrupid on ka krundi edelapiiril. Olemasolev haljastus on kajastatud lisal 3, Tugiplaan.

Planeeritud on kirdepiiri haljastus korrastada.

Selleks, et tõkestada planeeringuga moodustatud mälestiste krundilt ning üksikelamute kruntidelt vaateid edelasse jäävale aiandile, on planeeritud istutada kaitsehaljastus (nt kuusehekk) elamukruntide pos 4 ja pos 13 – pos 15 lõunapiiridel.

Üksikute puude istutamist või raiumist detailplaneeringuga ei reguleerita. Uute puude istutamisel on vajalik jälgida tehnovõrkude paiknemist. Maa-aluste tehnovõrkude kaitsmiseks on keelatud istutada puid lähemale kui 2 m tehniilist.

Tehnovõrkude rajamisel on ehituse ajal planeeritud tagada puude kaitsemeetmeid, sh vajadusel võrkude rajamiseks puude juurestike läheduses kasutada kinnist meetodit.

### **11.2 Heakorrastus ja jäätmekäitlus**

Territooriumi heakorrastus näha ehitusprojektis ette kõrgendatud nõudmistega.

Jäätmete kogumine kruntidel peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi valla jäätme-eeskirjas ja jäätmekavas toodud nõuetega.

Uute üksikelamukruntide jäätmekäitlus on planeeritud lahendada jäätmekäitlejaga sõlmitavate lepingute alusel.

Jäätmekonteinerite asukohad tuleb kajastada hoonete ehitusprojektides.

## **12 KUJAD**

### **12.1 Tuleohutuskujad ja tuleohutuse tagamine**

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

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehituslike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest number 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning asjakohastest standarditest.

Planeeringus on ehitusloakohustuslike hoonete tuleohutuskujad naaberhoonetest (8 m) tagatud hoonestusalade planeeritud vahekaugusega.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut ja ka hoonetele, mille püstitamine ei ole reguleeritud ehituseadustikuga. Antud ehitiste püstitamisel on kuja tagamine kinnistu omaniku vastutusel.

Hoonete tuleohutusklassid ja tuletõkkeseptsioonide moodustamine ning hoonetele rakendatavad tuleohutusmeetmed ja meetmete ulatus tuleb määrata ehitusprojektis.

## 12.2 Tehnorajatiste kujud

Tehnorajatiste lubatud minimaalsed vahekaugused määrata ehitusprojektis vastavuses Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla projekteerimisel lähtuda kujast, mis on määratud vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseptsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

## 13 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVID TINGIMUSED

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

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana, sissepääsud välisvalgustusega.
- Hoonete varustus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel.
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale ning tagada keskkonna korrashoid, mis paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab kuritegude tõenäosust.

## 14 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei asu riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, looduskaitseadusest ega EL Nõukogu direktiividest tulenevaid kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti.

### 14.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindang

Viljandi Vallavolikogu 28.04.2022 otsuse nr 61, „Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“ punkt 4 sisaldab otsust mitte algatada koostatava detailplaneeringu KSH-d, kuna koostatud eelhindangu järeldused ei too esile keskkonnamõju olulist suurenemist. Vallavolikogu otsuse aluseks olid kaalutlused ja järeldused, mis on välja toodud Viljandi Vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti Liisa Kaasiku koostatud töös „Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang“ (vt lisa 4).

KSH eelhindang koostati algatamise eel teada olevale informatsioonile tuginedes ja koostamise eesmärgiks oli jõuda selgusele, kas kavandatava tegevusega võib eeldatavalt kaasneda oluline ebasoodne mõju keskkonnale. KSH eelhindangu käigus analüüsiti teadaoleva info põhjal tegevuse asjakohaseid keskkonnamõjusid.

Eelhindangus jõudis koostaja järgmiste järeldusteni:

- „ ... 1. Detailplaneeringu elluviimisega seotud asjakohased keskkonnamõjud on peamiselt seotud väärtusliku maastiku ja põllumajandusmaa hõivamisega ning inimasustuse laienemisega.  
2. Mõju väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole pöördumatu, kusjuures osa detailplaneeringualast jäetakse põllumajandusmaa reservi.

3. Ehitustegevuseks muinsuskaitsealustel objektidel tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused ja nendega arvestada.
4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada väärtuslike maastikel üldplaneeringuga määratud üldisi maakasutustingimusi.
5. Detailplaneeringuga kavandatu ei too kaasa olulist õhusaastet, müra või vibratsiooni.
6. Detailplaneeringuga ei kaasne olulist mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 aladele.
7. Puudub kumulatiivne ja piiriülene mõju.
8. Ehitusperioodil tekivad ehitusjäätmeid. Ehitusjäätmed tuleb tekkekohal koguda liigiti ja anda üle jäätmeluba omavale jäätmekätlejale.
9. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja taanduvad. ...“

Eelhinnangu koostaja oli seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kuna kavandatav tegevus ei too kaasa mõjusid, mis ületaksid keskkonnataluvust. Seisukohta toetasid KSH eelhinnangu kohta Põllumajandus- ja Toiduametilt (vt lisa 5) ning Keskkonnaametilt (vt lisa 6) saadud arvamused.

## 14.2 Hinnang planeeringu elluviimisega kaasnevatele mõjudele

### 14.2.1 Looduskeskkonnale avalduvad võimalikud mõjud

Detailplaneeringu lahenduse sisu on algatamisel seatud eesmärgi järgne ning looduskeskkonnale avalduvatele võimalikele mõjudele hinnangu andmisel võib tugineda KSH eelhinnangu järeldustele. Planeeringu koostamise käigus on tehtud otsus loobuda päikesepargi rajamisest ning jääb ära põllumajandusmaa servas maastikupildi muutus maapinda katva tehnoarajatise tõttu.

Bioloogiline mitmekesisus on põllumajandusmaal pigem kesine.

Kavandatava tegevusega ja strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetut või kaudset mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Detailplaneeringuga ei nähta ette keskkonnamõju olulist suurenemist, ei lubata tegevusi, mis eeldatavalt võiksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses kaasa tuua olulist keskkonnamõju või keskkonnamõju hindamise kohustuslikkuse.

Keskkonnamõju hindamise läbiviimine käesoleva detailplaneeringu alusel kavandatavate ehitiste ehitamisel ei ole vajalik.

### 14.2.2 Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimisel piirkonda lisanduvad täiendavad väikeelamute elanikud mõjutavad väikeasula majanduslikku ja sotsiaalset keskkonda pigem positiivselt. Teenused ja kultuuritaristu on lähedal ja saab juurde täiendavaid tarbijaid.

Detailplaneeringu koostamise käigus on täiendavalt käsitletud kultuuripärandi hoidmist. Koostatud on muinsuskaitse eritingimused (vt lisa 10).

Planeering ei kavanda muudatusi, mis olemasolevat ajaloolis-kultuurilist keskkonda muudaks. Planeering arvestab maa-ala kultuurilisi väärtusi, jättes ajaloolised hooned keskkonnas domineerivaks ja ajaloolise maakasutusmusteri vaadeldavaks.

### 14.2.3 Müra

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24299-01 „Keskkonnamüra hinnang“ (vt lisa 23).

Välisõhus leviv müra on atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad.

Välisõhus leviva müra normtasemed on:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Planeeringuala on keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt müratundlik

ala, millele on kehtestatud müra normtasemed. Keskkonnamüra normväärtused on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1.

Detailplaneeringuga on planeeringuala uuteks juhtotstarveteks planeeritud väikeelamumaa (EV) ja ärimaa (Ä) ning Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24299-01 „Keskkonnamüra hinnang“ käsitleb planeeringuala kui III mürakategooria ala (keskuse maa-alad).

Keskkonnamüra hinnangu koostamisel viidi läbi keskkonnamüra mõõtmised 24.03.2025, 25.03.2025 ja 12.05.2025.

Mõõtmised teostati ja tulemused hinnati vastavalt üldistele keskkonnamüra mõõtmiste standarditele EVS-ISO 1996-1 Akustika. Keskkonnamüra kirjeldamine, mõõtmine ja hindamine. Osa 1: Põhisuurused ja hindamiskord ning EVS-ISO 1996-2 Akustika. Keskkonnamüra kirjeldamine, mõõtmine ja hindamine. Osa 2: Helirõhu taseme määramine.

Modelleerimisel arvestati maapinna kõrgusmodelit ja maanteede liiklussageduste andmeid.

Modelleerimistulemuste põhjal koostati müratasemete prognoos tulevastel kinnistutel pärast detailplaneeringu elluviimist (2044).

Keskkonnamüra hinnangu põhjal: „Kavandatavate hoonete juures on täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria sihtväärtuse nõuded“.

Keskkonnamüra hinnangu soovitus:

„Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindustevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud.

Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

Vastavalt standardile EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisiisolatsiooni indeksit  $R'_{tr,s,w}$ , vastavalt keskkonnamüra taseme suurusle, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” tabelis 6.3 - ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et maantee poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisiisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30...35$  dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusemüratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusemüratasemest.

Vajadusel võib kaaluda planeeringuala saeveski poolsesse ossa müratõkke rajamist, näiteks muldvalli või muud müratõkestavat konstruktsiooni. See aitaks vähendada saeveskist lähtuva tööstusmüra võimalikku mõju elamualale.“

Müratõkkepiirde võimalikud asukohad on planeeritud üksikelamumaa krundil pos 4 (lõuna- ja läänepiiril) ning üksikelamumaa krundil pos 10 (põhjapiiril). Vt põhijoonisel JN100 (v07).

Hoonest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada eluruumidest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete paigutamisel võtta aluseks vastavad juhendid, sh Terviseameti 20.05.2019 kiri nr 9.4 3/19/2597-1, „Koostööettepanek õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringute ennetamiseks“.

#### 14.2.4. Vibratsioon

Planeeringuala teed on suhteliselt väikese liikluskoormusega, sh on raskeliikluse osakaal madal. Liiklusest tingitud vibratsioon planeeringualal jääb eeldatavalt normatiivide piiresse.

Planeeritud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehituslike meetmete rakendamisest. Vibratsiooni levikut takistab massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

### 14.3 Radoonioht

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2020. aasta seisuga, <https://gis.egt.ee/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus Rn-riski väärtus on keskmiselt 100-150 kBq/m<sup>3</sup>. Rn-risk omavalitsuse tasemel on kõrge või väga kõrge.

Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

### 14.4 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Eesti standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes".

Elamute asukoht ja hoonete planeeritud asetus ei takista eluruumides normatiivset katkematut insolatsiooni (otsese päikesevalguse pääsemist ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Hoonete projekteerimisel tuleb eluruumides tagada vajalik päevavalgus, vaate kriteeriumid, insolatsioon ja räguskaitse lähtudes standardi peatükist 5.

## 15 MAAPARANDUSSÜSTEEMID JA NEIST TEKKIVAD KITSENDUSED

### 15.1 Olemasolev maaparandussüsteem

Katastriüksusel Looduse tee 22 lõunaosa asub olemasoleval maaparandusehitisel, mis on kasutusele võetud 1967. aastal.

Maaparandusehitise andmed Põllumajandus- ja Toiduameti (PTA) Maaparandussüsteemide infosüsteemis: ehitise nimi Vana-Võidu KPK, maaparandussüsteemi kood 3101800010180/002.

Maaparandussüsteem on kajastatud detailplaneeringu joonisel lisa 3, Tugiplaan.

### 15.2 Maaparandussüsteemi kaitsest tulenevad nõuded

Detailplaneeringu algatamise järel (11.03.2022) väljastas Põllumajandus- ja Toiduamet Viljandi Vallavalitsusele kirja nr 6.2-1/2324-1, „Arvamus Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu algatamise eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta“ (lisa 5). Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal 13.12.2022 väljastas Põllumajandus- ja Toiduamet Viljandi Vallavalitsusele kirja nr 6.2-6/12879-1, „Arvamus Looduse tee 22 katastriüksuse detailplaneeringu eelnõu kohta“ (lisa 12). Arvamuse alusel on planeeringut korrigeeritud.

Olemasoleva maaparandussüsteemiga Vana-Võidu KPK on planeeringu koostamisel arvestatud ning planeeritud on tagada maaparandusehitise Vana-Võidu KPK (MS kood 3101800010180/002) toimimine.

Maaparandusehitise maa-alal on moodustatud eraldi krunt, mille maakasutust ei ole planeeritud muuta (kasutamise sihtotstarve MP – põllumajandusmaa).

Olemasolev drenaažisüsteem väljaspool Vana-Võidu KPK maa-ala säilitatakse. Ehitusprojekti koostamisel tuleb võtta aluseks ja seada ehitamisele järgmised nõuded:

- Drenaaži asukoht vt planeeringu joonisel Lisa 3 (Tugiplaan).
- Enne ehitamist tuleb krundil pos 16 projekti koostamiseks teha uurimistööd drenaaži asukohta ja sügavuse täpseks määramiseks. Sügavuse uurimistöö võib jätta tegemata, kui rajatiste ehitamisel ei ulatu kaeved ega rajatise konstruktsioon sügavamale kui 0,6 m maapinnast või kasutatakse betoonvundamente (MaaParS § 47 lg 6).
- Kaabli ristumisel dreeni või kollektoriga projekteerida kaabel 0,5 m allapoole dreeni või kollektorit. Paigaldusskeem näidata ära ehitusprojekti joonisel.

- Drenaaži suunas maaraami kinnitusvaidasid ei rammita. Vajadusel muudetakse maaraamide asukohta.
- Drenaaži juhusliku vigastamise korral ehitustööde teostamise ajal asendada kuivendusdreen/kollektor sama läbimõõduga plasttoruga või suletakse dreeni otsad otsakorgiga. Parandatud drenaažitoru läbivajumise vältimiseks pinnas eelnevalt tihendada ja toru alla paigaldada puitalus.

## **16 KINNISOMANDI KITSENDUSED, SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS**

Teisele isikule kuuluvatele olemasolevatele ja planeeritud ehitistele võõral kinnistul on vajalik seada notariaalne maakasutusõigus.

Kitsenduste ulatuse määramisel võtta aluseks rajatise kaitsevöönd.

### **16.1 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatiste servituudi vajadus**

Detailplaneeringuga moodustatavatel kruntidel pos 5 ja pos 6 ning Looduse teel ja Kivistiku teel tuleb ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatiste ehitamiseks ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus Aktsiaselts Viljandi Veevõrk kasuks.

### **16.2 Elektrirajatiste servituudi vajadus**

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 5 ning kinnistul Vana-Võidu Aiand (89201:001:0231) tuleb planeeritud uute elektri liinirajatiste ehitamiseks, ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus Elektrilevi OÜ kasuks.

Detailplaneeringuga moodustataval krundil pos 5 tuleb planeeritud tänavavalgustuse rajatiste ehitamiseks, ümberehitamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus Aktsiaselts Viljandi Veevõrk kasuks.

## **17 TEE AVALIKULT KASUTATAVAKS TEEKS MÄÄRAMISE VAJADUS**

Planeeritud on vajadus määrata planeeringuga kavandatud tee avalikult kasutatavaks teeks. Ettepaneku põhjenduseks on asjaolu, et tee on vajalik paljude kruntide juurdepääsuks ja otstarbekas on arvukate notariaalsete servituudilepingute seadmise vältimine.

Tee krundile on planeeritud piirkonda teenindavad ühiskommunikatsioonid (veetorustik, elektri ja side maakaabelliinid).

## **18 PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

Detailplaneeringus on viited õigusaktidele, mis kehtivad detailplaneeringu vastu võtmise ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb aluseks võtta detailplaneering ja vastava õigusakti kehtiv redaktsioon.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Viljandimaa maakonnaplaneeringuga ja kehtiva üldplaneeringuga määratud väärtusliku maastiku nr 24 „Tänassilma org Viljandi ja Varese mägede vahel“ üldisi kasutustingimusi.

Kinnistute omanikel on võimalus planeeritud maakasutuse ja ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringus sätestatud tingimustel ajal, mil neil tekib selleks tahe.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju.

### **18.1 Planeeringu elluviimise eeltingimused**

Planeeringu kehtestamise ja elluviimise eeltingimuseks on, et planeeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib Viljandi vallavalitsusega PlanS § 131 lõikest 2 tuleneva halduslepingu ja ehitab omal kulul välja detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised sealhulgas haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised.

KOV ei menetle elamumaa kruntide ehituslube enne vee- ja kanalisatsioonitrasside kasutusloa andmist. Trasside ehitamisel peab tegema järelevalvet vee-ettevõtja või tema poolt kooskõlastatud isik.

Tänavavalgustuse rajamise aeg määratakse PlanS § 131 lõike 2 alusel sõlmitavas lepingus.

### **18.2 Juurdepääsutee määramine avalikuks kasutamiseks**

Planeeritud juurdepääsutee määramist avalikuks kasutamiseks vastavalt EhS § 94 või selle üleandmist Viljandi valla omandisse ei menetle vald enne tee lõpliku valmimist ja mustkatte rajamist. Avaliku tee (krunt pos 5) rajamisel teeb järelevalvet vald või valla poolt volitatud isik.

### **18.3 Planeeritud krundi pos 16 kasutuselevõtt üksikelamumaana**

Planeeritud krundil pos 16 hoonete püstitamine eeldab, et krundi maa-ala kohta koostatakse uus detailplaneering, millega määratakse hoonete ehitamiseks ehitusõigus ja muud PlanS tulenevad põhimõtted ja nõuded.

## **KOOSTAS**

/digitaalallkiri/  
Olav Remmelkoor  
5069191