



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

## **Töö nr DP-24-07**

Viljandimaa, Viljandi vald, Leie küla

Leie kogukonnamaja

## **DETAILPLANEERING**

Koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus  
Tellija: Viljandi Vallavalitsus  
/digiallkiri/

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

**Setomaa 2024**

## SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
2.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	5
2.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	5
2.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	5
2.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
2.5	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	6
2.6	Olemasolev tehnovarustus .....	6
2.7	Kehtivad piirangud .....	6
3.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	7
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED .....	7
5.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	7
5.1	Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
5.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	8
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE.....	9
7.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	11
7.1	Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus .....	11
7.2	Krundi ehitusõigused .....	11
7.3	Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad .....	11
7.4	Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded.....	12
7.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
7.6	Haljastus.....	14
7.7	Heakorra põhimõtted .....	15
7.8	Tehnovõrkude lahendus .....	15
7.9	Veevarustus.....	16
7.10	Reoveekanaliseerimine .....	16
7.11	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	16
7.12	Elektrivarustus.....	17
7.13	Telekommunikatsioonivarustus .....	17
7.14	Tänavavalgustus .....	17
7.15	Soojavarustus .....	18
7.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	18
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	19
8.1	Keskkonnakaitse .....	19
8.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	20
8.3	Liikluskooressest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....	20
8.4	Soovituslikud alternatiivsed energiaallikad .....	21
8.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	21
9.6	Servituutide vajaduse määramine .....	22
9.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	22
10.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU	

STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED .....	22
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	24
12. JOONISED .....	25
1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000 .....	25
2. Tugiplaan M 1:500 .....	25
3. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega M 1:500 .....	25
13. LISAD .....	26

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED**

Leie kogukonnamaja detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on püstitada Leie külas Pihlaka tn 13a katastriüksusele (katastritunnus 32801:001:0476) Leie kogukogukonnamaja koos külaplatsiga. Samuti nähakse ette Pihlaka tn 13a maaüksuse jagamine üheks üksikelamumaa ning üheks haridus- ja lasteasutuse ning kultuuri- ja spordiasutuse maa sihtotstarbega krundiks.

### Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Kolga-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999 määrusega nr 8);
- Viljandi valla arengukava aastateks 2022-2030 (vastu võetud Viljandi Vallavolikogu 28.09.2023 toimunud istungil);
- Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord<sup>1</sup>".
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>";
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse";

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur”;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile”
- Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

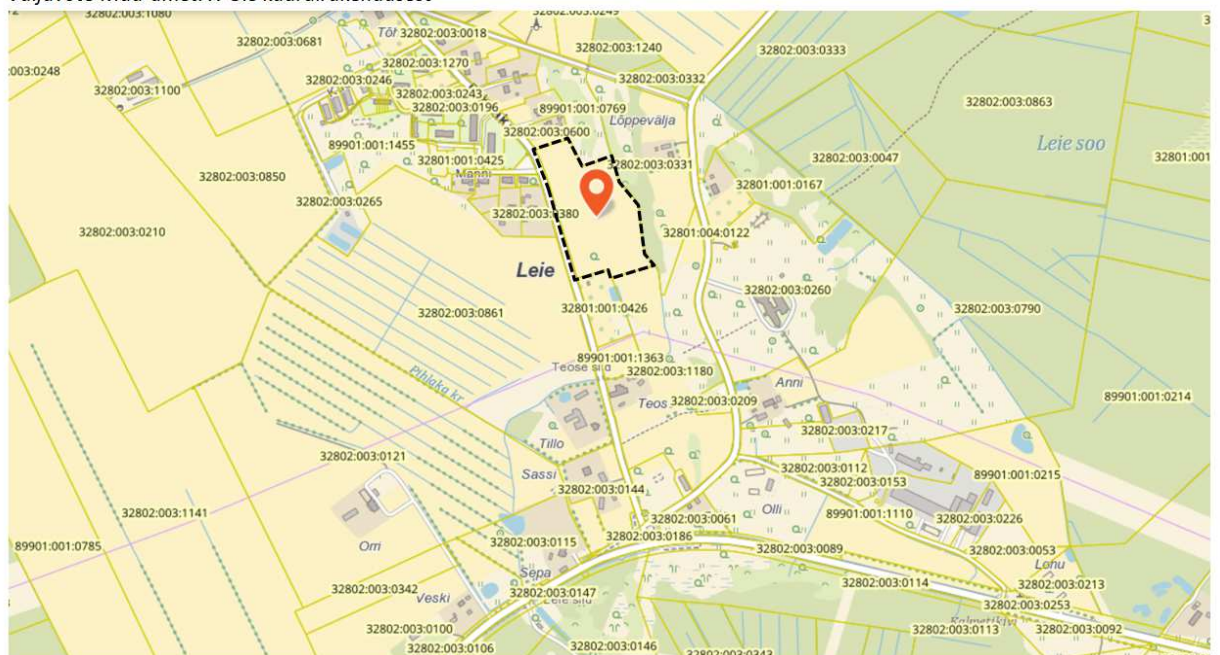
Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Viljandimaal Viljandi vallas Leie külas Pihlaka tn 13a maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,39 ha.

### 2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Pihlaka tn 13a maaüksust (katastriüksuse tunnus 32801:001:0476) sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3,39 ha.

Ehitisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringualal hooned.

### 2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:

1. Pihlaka tn 13 (32802:003:0600, elamumaa 100%)
2. Ojaäärne (89901:001:0769, maatulundusmaa 100%)

3. Lõppevälja (32802:003:0331, maatulundusmaa 100%)
4. Teose (32802:003:1180, maatulundusmaa 100%)
5. Mahe (32801:001:0426, maatulundusmaa 100%)
6. 24213 Kaavere-Leie tee (32802:003:0046, transpordimaa 100%)

## **2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Kaavere-Leie kõrvalmaantee nr 24213 kaudu (Pihlaka tänav).

## **2.5 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeritaval alal on haritavat maad 33130 m<sup>2</sup> ja muud maad 801 m<sup>2</sup>. Pihlaka tn 13a katastriüksuse idapoolsel küljel voolab Leie oja.

## **2.6 Olemasolev tehnovarustus**

Planeeritava maa-ala põhjaosas edela-kagusuunaliselt kulgeb side maakaabel. Piki planeeringuala läänekülge kulgeb madalpinge elektriõhuliin ja side maakaabel (osaliselt ka olemasoleva maantee katastriüksuse sees).

Lähim alajaam Pihlaka: (Mustla) paikneb Tõhu (katastriüksuse tunnus 32802:003:0082) maaüksusel.

## **2.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Pihlaka tn 13a katastriüksus paikneb Orri-Leie (MS kood 3102070020030/001) dreneažkuivendusega maaparandusehitisel. Planeeringualaga piirneb riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga (riigieesvool) Leie oja (MS kood 3102070020000/001). Maaparandussüsteemi eesvoolule valgala üle 10 km<sup>2</sup> on kehtestatud kaitsevöönd ulatusega 15 m eesvoolu mõlemal kaldal (MaaParS § 48).

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Leie oja (peakraav, valgala 10 km<sup>2</sup> ja üle)
  - a. Piiranguvöönd, 100 m
  - b. Ehituskeeluvöönd, 50 m
  - c. Veekaitsevöönd, 10 m
  - d. Kallasrada, 4 m
2. Kaavere-Leie kõrvalmaantee nr 24213, teekaitsevöönd äärmise sõiduraja katendis servast 30 m
3. Sidemaakaabel (Telia Eesti AS), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
4. Sidemaakaabel (Enefit AS), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
5. Elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool õhuliini telge

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

Planeeringuala asub Viljandimaal Viljandi vallas Leie külas tiheasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Viljandi linnas olemas. Viljandi linn asub planeeringualast ca 30 km kaugusel, Tartu linn ca 45 km kaugusel ja Põltsamaa linn ca 32 km kaugusel.

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

Planeeringualale pääseb ligi mööda Kaavere-Leie kõrvalmaantee nr 24213 kaudu. Kuna tegemist on külaga, siis on enamus peale- ja mahasõite kinnistutele maanteelt. Lähim ühistranspordipeatus 'Pihlaka' paikneb planeeringuala põhjaosast läänes.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti üks kuni kaks abihoonet. Valdavalt on kahekorruselised viilkatusega korterelamud. Leidub ka ühekorruselisi üksikelamuid. Viimistlusmaterjalidest on levinud puitlaudis, silikaattellis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, vörk- või puitlippaed.

Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad krundil aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kuigi tegemist on tiheasustusega kuna planeerimisel on ka arvestatud päikese liikumist ja planeeritud hooned paiknevad nagunii vähemalt 30 m kaugusel sõidutee katendi servast. Planeeritud krundile on ette nähtud põhihoone ja kuni 3 ehitusloakohustuslikku abihoonet.

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

#### **5.1 Ruumilise arengu eesmärgid**

Peamise ruumilise arengu suuna seavad planeeringualal Viljandi maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75), Kolga-Jaani valla üldplaneering (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999. määrusega nr 8) ja Viljandi valla arengukava aastateks 2022-2030.

Taotleval planeeringualal kehtib Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999 määrusega nr 8 „Kolga-Jaani valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Kolga-Jaani valla üldplaneering, mille kohaselt on taotletaval detailplaneeringualal tegemist sihtotstarbeta maaga, mis asub Leie tiheasustuspiirkonnas. Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustuspiirkonnas vajalik hoonete püstitamiseks koostada detailplaneering. Planeerimisseaduse § 125 lg 2 sätestab muu hulgas, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Vastavalt Kolga-Jaani valla kehtivale üldplaneeringu seletuskirjale:

1. Detailplaneering tuleb koostada veekogude kallastest 250 m ulatusse jäävate kruntide hoonestamiseks.

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

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

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on püstitada Leie külas Pihlaka tn 13a katastriüksusele (katastritunnus 32801:001:0476) Leie kogukogukonnamaja koos külaplatsiga. Samuti nähakse ette Pihlaka tn 13a maaüksuse jagamine üheks üksikelumumaa ning üheks haridus- ja lasteasutuse ning kultuuri- ja spordiasutuse maa sihtotstarbega krundiks.

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

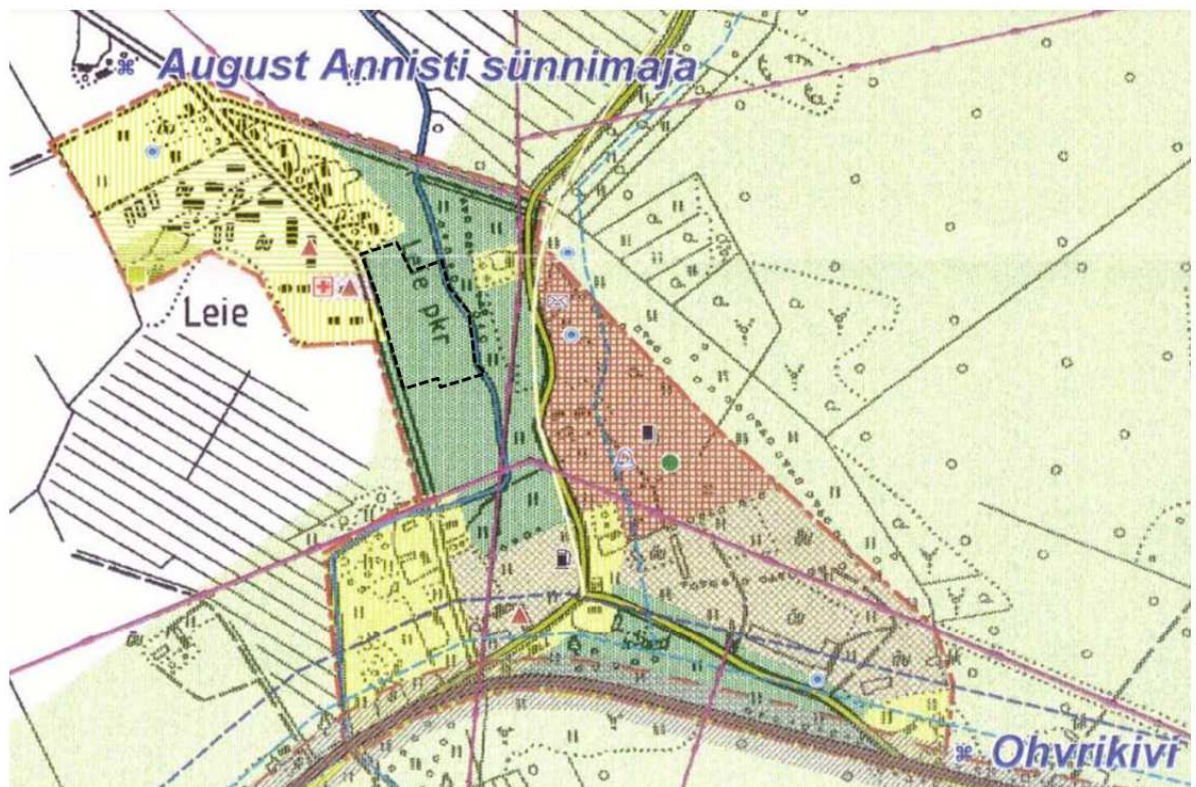
## **5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks**

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Pihlaka tn 13a maaüksuse jagamine üheks üksikelumumaa ning üheks haridus- ja lasteasutuse ning kultuuri- ja spordiasutuse maa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntidele on ette nähtud üks põhihoone koos abihoonetega. Planeeritud juurdepääsuteed on kavandatud 2,5 m laiusena. Kuigi tegemist on tiheasustusega aga vahetus läheduses puudub kohustuslik ehitusjoon, siis ei ole ka selles planeeringus ette nähtud kohustuslikku ehitusjoont.

## 6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Kolga-Jaani valla üldplaneeringut (kehtestatud Kolga-Jaani Vallavolikogu 18.02.1999. määrusega nr 8). Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve sihtotstarbeta maaga, mis asub Leie tiheasustuspiirkonnas. Üldplaneeringu kohaselt on tiheasustuspiirkonnas vajalik hoonete püstitamiseks koostada detailplaneering. Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Väljavõte Kolga-Jaani valla üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir

# DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

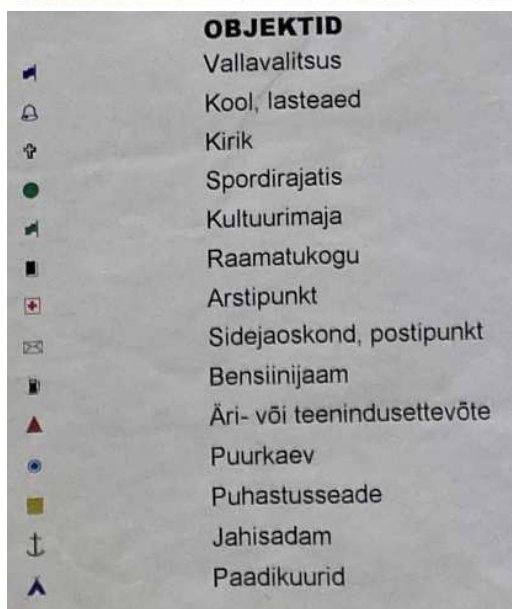
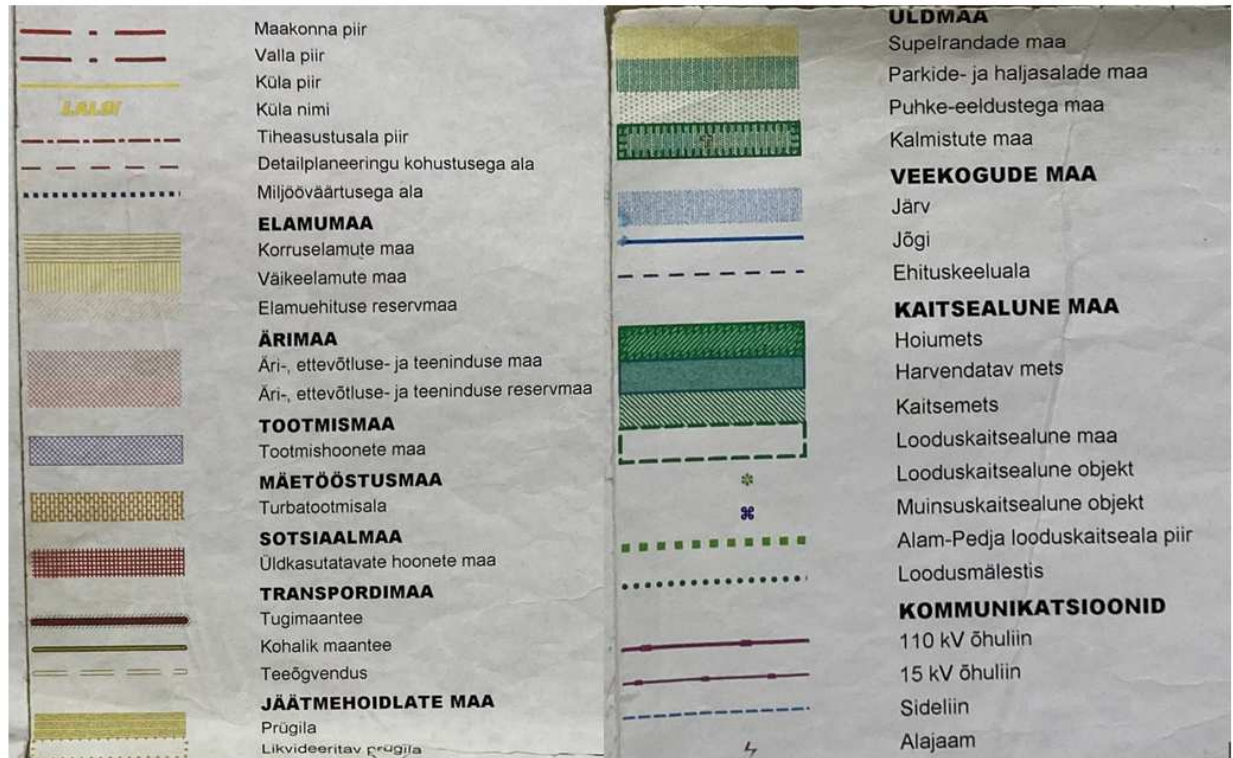
Pihlaka tn 13a katastriüksus  
Leie küla, Viljandi vald, Viljandimaa  
Tellija: Viljandi Vallavalitsus

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-24-07

Märts 2025

## LEPPEMÄRGID:



## 7. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 7.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Pihlaka tn 13a maaüksus (katastriüksuse olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa (M)) kaheks: POS 1 määratakse elamumaa (E) sihtotstarve ja POS 2 määratakse ühiskondlike ehitiste maa (Üh) sihtotstarve vastavalt keskkonnaministri 14.08.2018 määrus nr 30 "Katastriüksuse moodustamise kord".

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Planeeringu eskiisjoonis".

### 7.2 Krundi ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101); klubi, rahvamaja (12615), koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool) (12631) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas.

**Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr		Krundi pindala (m²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Pihlaka tn 13a maaüksus	POS 1	3942	100% EP	4 (1 põhihoone + 3 ehitusloa-kohustuslikku abihoonet)	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	29988	50% ÜL/ 50% ÜK	4 (1 põhihoone +6 ehitusloa-kohustuslikku abihoonet)	2000	9 m põhihoone, 5 m abihoone

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

ÜL – haridus- ja lasteasutuse maa

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa

EP – üksikelamu maa

### 7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid ja rajatisi (välikäimla, lava, paviljon, spordiplatsid, mänguväljak, välijõusaal, pingid koos laua ning varjualusega jne) võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise arvu ei piirata.

Planeeritud kruntidel tuleb enne ehitiste rajamist tuvastada drenide ja kollektori asukoht ja tagada, et need ei saaks ehitustööde käigus kahjustada. Vajadusel leida lahendus drenide

ümbertõstmiseks või asendamiseks, et mitte rikkuda maa-ala veerežiimi.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritaval alal tuleohutuse järgi POS 1 krundil I ja POS 2 krundil IV kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit.

Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

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

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

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

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoonete paigutus	Vaba hoonestusala piires
Hoone korruselisus	Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus. Lisaks on lubatud keldrikorrused nii põhihoonel kui ka abihoonetel.
Katusekalle ja harja suund	5° - 45°, katuseharja suund vaba
Ehituslikud tingimused	Lubatud on kõik vundamendid (postvundament, lintvundament jne). Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, kivimaja, moodulmaja. Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).
Põhilised välisviimistluse materjalid	Lubatud on kivi, puitlaudis, krohv, klaas (aknad-uksed), metall (vihmaveerennid jms). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima hoone arhitektuuriga.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel ei tohi takistada Leie oja toimimist. Piirded peavad sobituma piirkonnas välja kujunenud arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.
Tehnorajatised	Päikesepaneelid paigaldada hoonete katustele.

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

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on asfaltkattega Kaavere-Leie kõrvalmaanteel nr 24213 km 8,02-8,28.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele on detailplaneeringuga ette nähtud peale- ja mahasõit. Tee laiuks on kavandatud 2,5 m kuna siin ei ole massilist liiklust. Tee vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus.

Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta (POS 1).

Kuna POS 2 krundil tegemist on avalikult kasutatavate hoonetega, siis on autode arv ja liikluskorraldus varieeruv ning pikemat alalist liikluskorraldust maanteel see oluliselt ei suurenda. Planeeringualale on kavandatud kuni 10 parkimiskohta + 1 parkimiskoht bussile, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus. Projekteerimise käigus lahendada ka võimalik elektriauto laadimise koht.

POS 2 krundi sisene sõidutee ja parkimisala on planeeritud kõva või tolmuvaba kattega (asfaltkattega või kahekordse pindamisega).

Joonisele 3 "Planeeringu eskiisjoonis" on kantud peale nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonis 8. Lähtuvalt joonisest 8 on liituv tee liitumisnähtavus LN2 (peatumiskohustusega ristmikul) võetud 7m ja peatee liitumisnähtavus LN1 on võetud 120 m. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lg 2).

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

## **7.6 Haljastus**

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina keskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Kuna planeeringualal paiknevate drenaažitorustike omavaheline kaugus on ca 25 m, siis on täiendava haljastuse rajamine võimalik. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.

3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.
9. Riigiteepoolne rajatav hekk peab jääma kinnistu piiridesse ka täiskasvu saabudes.

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

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

## **7.7 Heakorra põhimõtted**

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

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

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

## **7.8 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud veevärk, kanalisatsioon ja elektrivarustus.

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude orienteeruv paiknemine ja võimalikud ühenduskohad planeeritakse vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele põhilahenduse väljatöötamise käigus.

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

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

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

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära toodud joonisel 3 "Planeeringu eskiisjoonis".

### **7.9 Veevarustus**

Planeeritud kruntide veevarustus lahendatakse olemasoleva veetoru baasil, mis kulgeb Pihlaka tänav J1 maaüksusel (32802:003:0239). Täpsustatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele põhilahenduse väljatöötamise käigus.

Krundisisesse veetorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

### **7.10 Reoveekanalisatsioon**

Planeeritud kruntide kanalisatsioon lahendatakse olemasoleva kanalisatsioonitoru baasil, mis kulgeb Pihlaka tänav J1 maaüksusel (32802:003:0239). Täpsustatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele põhilahenduse väljatöötamise käigus.

Krundisisesse kanalisatsioonitorustike täpne paiknemine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

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

Pihlaka tn 13a katastriüksus paikneb Orri-Leie (MS kood 3102070020030/001) dreneerimisvõrguga maaparandusehitisel. Planeeringualaga piirneb riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga (riigieesvool) Leie oja (MS kood 3102070020000/001). Maaparandussüsteemi eesvoolule valgalaga üle 10 km<sup>2</sup> on kehtestatud kaitsevöönd ulatusega 15 m eesvoolu mõlemal kaldal (MaaParS § 48).

Planeeringualal hoonete paigutamisel on arvestatud olemasolevate dreneerimisvõrkudega.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis (15 m) tuleb hoiduda tegevuste kavandamisest, mis võivad kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist (Maaparandusseadus § 48 lg 2 ja 11).

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

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas,

vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

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

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

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

## **7.12 Elektrivarustus**

Elektriühendus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Planeeritud liitumiskilbi orienteeruv asukoht on planeeritud krundil POS 2 paikneva olemasoleva madalpinge õhuliini masti vahetus läheduses. Liitumiskilbist nähakse ette 0,4kV maakaabelliin planeeritud hooneteni. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilbi täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrifirma tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

## **7.13 Telekommunikatsioonivarustus**

Täpsustatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele põhilahenduse väljatöötamise käigus.

## **7.14 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus on planeeritud POS 2 krundi juurdepääsutee äärde. Valgustite täpsed asukohad jms parameetrid täpsustatakse tee projekti koosseisus edasise projekteerimise käigus.

POS 1 osas tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja planeeritavatele hoonetele lisatakse nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele.

## **7.15 Soojavarustus**

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

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

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

## **7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus**

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

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele puuduvad piirkonnas hüdrandid. Nõuetele vastavalt välja ehitatud ja aastaringelt kasutatavad tuletõrje veevõtukohad paiknevad Kooli maaüksusel (32802:003:0260) VVK 2533 ja Anni maaüksusel (32802:003:0790) VVK 2532.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Sama paragrahvi lg 5 kohaselt võib esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Kuna need veevõtukohad jäävad planeeringualast liiga kaugele, siis on planeeritud Pihlaka tn 14a maaüksusel (32801:001:0422) täiendav tuletõrjevee mahuti, mida täidetakse olemasolevast veetrassist. Pihlaka tänav J1 krundile sõidutee kõrvale on planeeritud kuivhüdrant.

Hüdrandi ja veemahuti täpne asukoht, sh mahuti maht määratakse edasise projekteerimise käigus hoone ehitusprojekti koosseisus.

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

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

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

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

## **8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **8.1 Keskkonnakaitse**

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

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

Kuna POS 2 puhul tegemist on avalikult kasutatava hoonega ja alalist elamist seal ei toimu, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele nendelt teedelt tulenev võimalik müra kahjulik. POS 1 osas on soovituslik rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

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

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Viljandi valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

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

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

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

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

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

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

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

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

lubatud normide piiresse.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

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

#### **8.4 Soovituslikud alternatiivsed energiaallikad**

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

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

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

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

Pihlaka tn 13a katastriüksus paikneb Orri-Leie (MS kood 3102070020030/001) drenaažkuivendusega maaparandusehitisel. Planeeringualaga piirneb riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga (riigieesvool) Leie oja (MS kood 3102070020000/001). Maaparandussüsteemi eesvoolule valgala üle 10 km<sup>2</sup> on kehtestatud kaitsevöönd ulatusega 15 m eesvoolu mõlemal kaldal (MaaParS § 48).

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Leie oja (peakraav, valgala 10 km<sup>2</sup> ja üle)
  - a. Piiranguvöönd, 100 m
  - b. Ehituskeeluvöönd, 50 m
  - c. Veekaitsevöönd, 10 m
  - d. Kallasrada, 4 m
2. Kaavere-Leie kõrvalmaantee nr 24213, teekaitsevöönd äärmise sõiduraja katendis servast 30 m
3. Sidemaakaabel (Telia Eesti AS), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
4. Sidemaakaabel (Enefit AS), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge
5. Elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool õhuliini telge

## **9.6 Servituutide vajaduse määramine**

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

Planeeritud krundile POS 1 tuleb seada notariaalne tehnoservituut (veetorustik, kanalisatsioonitorustik) planeeritud krundi POS 2 kasuks.

Samuti on määratakse krundile POS 2 tehnoservituut liitumiskilbi osas Elektrilevi OÜ kasuks.

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

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

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

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

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

### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju planeeringuala heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Leie küla piirkonda ilmekamaks. Samuti kasutatakse olemasolevat avalikult

kasutatavat Kaavere-Leie maanteed nr 24213 ja uusi teid ei planeerita. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale ja omavalitsuse eelarvele puudub.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ja väärtuslikud maastikud. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusallas on kooskõlas Leie külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Sotsiaalsed mõjud**

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

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

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

## **11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

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

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

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Maakorralduslikud toimingud
- Servituutide seadmine

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

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

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

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## **12. JOONISED**

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

## **13. LISAD**

### **MENETLUSDOKUMENDID**

1. Viljandi Vallavalitsuse 02.07.2024 detailplaneeringu algatamise korraldus nr 219
2. Viljandi Vallavalitsuse 02.07.2024 detailplaneeringu algatamise korraldus nr 219  
Lisa 2

### **KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID**

1. Põllumajandus- ja Toiduameti 04.07.2024 arvamus ja seisukohad detailplaneeringus arvestamiseks
2. Transpordiameti 10.07.2024 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks

### **MUUD LISAD**